

ziehen, welche in den Bauordnungen Ausdruck gefunden haben, und unser hygienisches Gefühl urtheilen lassen.\*)

Indem wir zuvörderst die Verhältnisse an der Straßenseite von Gebäuden untersuchen, so finden wir in fast allen Bauordnungen betreffende Vorschriften. Wir bezeichnen die gegebene Straßensbreite, correcter den Abstand zwischen zwei gegenüber liegenden Baulinien mit  $b$ , die zulässige größte Häuserhöhe mit  $h$ , oder umgekehrt eine gegebene Höhe mit  $h$  und den zugehörigen geringsten Abstand mit  $b$ . Dann ist die für den Lichteinfall günstigste Beziehung ausgedrückt durch  $h = b$  (Einfallwinkel  $45^{\circ}$ ). Sie findet sich in Cassel, Düsseldorf, Sachsen, und soll zuerst durch den Gesundheitsrath in Paris vorgeschlagen sein, wo sie jedoch nicht eingeführt wurde. Eine Reihe anderer Städte hat das Verhältnis  $h = 1\frac{1}{4} b$  angenommen, namentlich Berlin, Breslau, Magdeburg, Freiburg i. B., Wiesbaden, Görlitz. Die drei erstgenannten Städte befolgen diese Vorschrift aber nur bis zu einer Straßensbreite von  $15^m$ , und geben in breiteren Straßen die Häuserhöhe frei. In Freiburg ist dasselbe bei  $13,5^m$  der Fall.

Noch eine andere Beziehung wird durch die Formel  $h = b + x$  ausgedrückt, wobei  $x$  folgende constante Werthe besitzt: Hamburg  $6^m$ , Würtemberg  $4,5^m$ , Köln (mit geringen Abweichungen je nach der Straßensbreite)  $4^m$ , Frankfurt a. M. durchschnittlich  $5^m$ , Brüssel in engen Straßen  $5-7^m$ , in breiten  $2-4^m$ . Ein constanter Werth für  $x$  ist unbillig, denn in schmalen Straßen würde der Bauende begünstigt, sein Gegenüber benachtheiligt, in breiten umgekehrt. Ein variabler Werth  $x$  ist überflüssig, weil sich dann das Gesetz einfacher durch eine Verhältniszahl zwischen  $h$  und  $b$  aus-

\*) Für das Weitere sind namentlich folgende Bauordnungen benutzt: Berlin § 27, 28, 31. Breslau § 9, 23. Regierungsbezirk Liegnitz § 9. Stadt Görlitz § 1, 2, 4. Magdeburg § 21—23, 62, 63. Cassel § 20—27. Wiesbaden § 60—63. Köln § 15, 16. Düsseldorf § 22, 23. Hamburg § 23, 24, 31. Wien § 44. Würtemberg Art. 23. Stuttgart § 29, 48. Ulm § 33, 53. Würzburg § 18, 19. Freiburg i. B. § 15, 17. Sachsen, B. O. für Städte § 16. Dresden, Regulativ f. d. Bezirk südlich vom böhmischen Bahnhof § 14, 19, 24. Frankfurt a. M. Gesetze vom 1. April 1851 und 19. Mai 1853. Paris, Decrete vom 27. Juli 1859 und 18. Juni 1872. Die Bestimmungen für Cassel, Magdeburg, Düsseldorf sind wesentlich dem Entwurf einer neuen Baupolizei-Ordnung für Berlin nachgebildet, welcher im Jahre 1871 aufgestellt ist. In den Landes-Bauordnungen von Baden und Bayern fehlen Vorschriften über diesen Gegenstand, Alles wird den Ortsstatuten überlassen, welche aber Wenig gethan haben.

sprechen lässt. In Paris ist die Beziehung noch verwickelter gemacht, nämlich :

$b$ unter $7,8^m$	$h = 11,7^m$
= $7,8$ bis $9,75$	$14,6$
= $9,75$ bis $20$	$17,55$
über $20^m$	$20^m$

Ein gewisses Gesetz, wie es sonst die klare Systematik der Franzosen liebt, scheint hier nicht zu Grunde zu liegen, daher Nachahmung nicht zu empfehlen. In Wien und in Bremen fehlt es an Vorschriften, daher in Wien die bekannten hohen Häuser an schmalen Gassen, welche in Bremen nur durch die Sitte des Familienhauses wohlthätig eingeschränkt sind. Wir denken, dass in Stadterweiterungen stets die günstigste und zugleich einfachste Beziehung  $h = b$  angenommen werden sollte.

Die angeführten Vorschriften werden in vielen Städten nach zwei Richtungen begrenzt. Einmal ist mit Rücksicht auf die schmalen Straßen älterer Stadttheile zugegeben, dass die Häuser in solchen eine gewisse Höhe erreichen dürfen, auch wenn sie dadurch gegen die allgemeine Regel anstoßen. Dieses Minimum der Maximalhöhe, welches bei jedem Hause in der ganzen Stadt ausgeführt werden darf, beträgt in Berlin, Breslau, Görlitz, Köln  $11,2^m$ , in Paris  $11,7^m$ , in Hamburg, Magdeburg, Freiburg  $12^m$ , in Frankfurt  $14^m$ .\* Andererseits ist auch vielfach eine Maximalhöhe festgesetzt, welche von keinem Hause überschritten werden darf, auch wenn es an einer sehr breiten Straße oder an einem freien Platze steht. Dieses Maß beträgt in Frankfurt  $18^m$ , Brüssel  $19^m$ , Paris, Cassel, Düsseldorf, Stuttgart, Ulm  $20^m$ , Dresden  $21,5^m$ , Wien  $25^m$ , und ist in den Entwürfen neuer Baupolizei-Ordnungen für Berlin und München zu  $22^m$  vorausgesetzt. Öffentliche Gebäude, und besondere Bedürfnisse im Privatbauwesen (Industrielokale, Theater u. a. m.) werden jedoch dieser Einschränkung nicht unterzogen.

Wir halten die beiden angeführten Grenzen in Stadterweiterungen für ungeeignet. Die erste hat keinen Sinn, insofern doch in neuen Stadttheilen keine sehr schmale Straßen mehr vorkommen

\*) Dieses Maß ist nicht zu verwechseln mit der Minimalhöhe, welche aus ästhetischen Rücksichten in einigen Städten, namentlich in Würtemberg, vorgeschrieben ist, und von jedem Hause in der ganzen Stadt erreicht werden muss.

sollten, und wenn dergleichen etwa durch Privaten ausgeführt werden, müssen sie auch die Folgen durch Einschränkung ihrer Häuserhöhe tragen. Bei Arbeiterwohnungen z. B. mögen wohl 6—8<sup>m</sup> hohe Häuser mit ebenso breiten Straßen kombiniert werden. Die Festsetzung einer Maximalgrenze in Metern aber giebt dem Spekulanten frei, eine so große Zahl von Geschossen in das Höhenmaß zusammenzudrängen, als ihm die Vorschrift über Lichthöhe von Zimmern nur gestattet, also z. B. bei einer Maximalhöhe von 20<sup>m</sup> 7 Geschosse à 2,8<sup>m</sup> einzurichten. Ein solcher Erfolg kann nicht erwünscht sein. Von anderer Seite ist das Bedenken geäusert, dass die Ziffer, welche in einer Bauordnung als Maximum eingeschrieben ist, eben dadurch als ein stets zu erstrebendes Ziel erscheine, und man somit lauter Häuserkolosse erhalten. Der gleiche Vorwurf ließe sich unserer Grundregel  $h = b$  machen, indem auch hierdurch nahe gelegt wird, allemal die Straßenbreite vertikal zu stellen, wenn man ein Grundstück aufs Aeußerste ausnutzen will. Aber soll man deshalb aufhören, Grenzen des Verhaltens vorzuschreiben, weil das individuelle Belieben sich bis zu ihnen erstrecken darf, und tatsächlich davon Gebrauch macht? Dann bliebe nur entweder schrankenlose Freiheit oder polizeiliches Ermessen übrig. Ebenso wenig können wir den Einwand gerechtfertigt finden, dass mittelst Festsetzung von Grenzhöhen alle Häuser in einer Straße gleich hoch hergestellt, und damit allerdings recht langweilig würden. Es muss doch gleiches Recht für Alle bestehen, und wenn Alle davon gleichen Gebrauch machen, so liegt die Schuld nicht am Baugesetz, sondern an bedauerlichen Verhältnissen der Spekulation. Indessen lässt sich zu deren Verbesserung allerdings auch eine bauliche Bestimmung treffen, welche zugleich dem oben angeführten hygienischen Mifstand abhilft. Sie besteht in einem Maximum der Zahl der Geschosse. Wir finden schon in der Frankfurter Bauordnung von 1809 die Beschränkung aller Häuser auf Erdgeschofs, Zwischengeschofs (Entresol) und drei weitere Stockwerke. In Sachsen sind mehr als fünf Geschosse, einschließlich des Erdgeschosses, selbst bei Gebäuden an freien Plätzen nicht gestattet. In Paris und Wien sind außer dem Erdgeschofs und Entresol noch 4 Stockwerke erlaubt, im Ganzen also 6 Schichten über einander, vorausgesetzt, dass eine derselben nur Zwischengeschofs ist. Mittelst einer solchen Regel (statt der Maximalhöhe in Metern)

wird der Spekulant genötigt, die über einander wohnenden Menschenmassen zu mässigen, auch an breiten Straßen und freien Plätzen, und weil nun die Grundstücke nicht mehr übertrieben ausgenutzt werden können, wird auch der Bodenwerth sinken, also die Vorschrift jede Härte verlieren und die Baulust keineswegs gehemmt sein (S. 24). Nun wird auch voraussichtlich an breiten Straßen und freien Plätzen, wo die erste Hauptrregel nicht genügt, das eine Gebäude mit hohen Stockwerken, das andere mit niedrigen gebaut werden, und somit eine mannichfaltige Silhouette entstehen, welche in Folge der Metergrenze eher unterbleibt.

Was die Art der Zählung betrifft, so muss jedes Geschofs mit gerechnet werden, in welchem Räume zu längerem Aufenthalt von Menschen vorkommen, also auch ein Zwischen- oder Halbgeschofs mit Arbeitsräumen, oder ein hohes Souterrain mit Küche und Dienerzimmer\*), oder ein bewohntes Dachgeschofs. Dagegen sind Vorrathskeller, Gesindekammern und Gastzimmer im Dachraum (als Zubehör von unteren Wohnungen) nicht als Geschofs im Sinne jener Regel anzusehen. Wenn dann Keller- und Dach-Wohnungen nicht mehr vortheilhaft erscheinen, so wäre das nur eine weitere wohlthätige Folge. Selbstverständlich sind die Geschosse nach der inneren Eintheilung des Hauses zu zählen, auch wenn sie etwa in der äusseren Architektur verschmolzen sind.

Für die Zukunftsstraßen in Stadterweiterungen möchten wir die Geschofszahl auf 4 beschränkt wissen, wie es gesunden Wohnverhältnissen entspricht, und höchstens in schon bestehenden Straßen, oder auf bereits bebauten Grundstücken 5 gestatten. Ausgenommen werden solche unbewohnte Gebäude, deren Zweck unbedingt Mehr erforderlich, oder ohne Nachtheil Mehr zulässt, z. B. Theater, Waarenlager, gewisse Industrielokale.

Die beiden erörterten Vorschriften:  $h = b$  und 4 Geschosse als Maximum müssen zusammenwirken. Die erste allein genügt nicht bei Miethskasernen und an freien Plätzen, die zweite allein nicht für das gegenüberstehende Haus. Inbesondere bedarf man beider, wenn Straßen und Häuser in einer Hand liegen, gleich-

\*) Nach § 25 des revidirten Baupolizeigesetzes von Hamburg soll ein Erd-Halbkeller als Geschofs mitgezählt werden, wenn der Boden des Erdgeschosses mehr als 2<sup>m</sup> über dem Pflaster liegt.

zeitig etwa durch eine Baugesellschaft ausgeführt werden. Denn die Regel  $h = b$  für sich würde zur Anlage recht breiter Straßen führen, um recht hohe Häuser machen zu dürfen, während die Gesundheitspflege mäßige Straßenbreiten und niedrige Häuser vorzieht. Und die Geschoszahl als einzige Richtschnur würde umgekehrt recht schmale Straßen veranlassen und jeder der angrenzenden Häuserreihen den Lichtbedarf schmälern, und dies ist nicht zu dulden, selbst wenn die gegenüberstehenden Häuser derselben Besitzer gehören. —

Wenden wir uns nunmehr zu denjenigen Gebäudefronten, welche nicht an der Straße liegen. Es sollte eigentlich kaum des Beweises bedürfen, dass was im Bisherigen als Erfordernis an der Straße erörtert worden, für alle Wände passend und nötig ist. Oder soll die Hinterseite nicht „hinreichend“ Licht und Luft genießen, sollen die Bewohner in Hinterhäusern weniger gesund leben als es an der Straßenseite möglich ist? Wenn ein Unterschied Statt findet, so möchten wir ihn eher im entgegengesetzten Sinne nehmen; denn es ist zu vermuten, dass im Durchschnitt hinten mehr Bedürfnis nach frischer Luft Statt findet, als vorne. Hinten befinden sich die bevölkertsten Wohnungen; hinten liegen Schlafzimmer, Arbeitsräume, Küchen, in welchen sich die Menschen meistentheils aufzuhalten. Leider pflegen ja gegenwärtig selbst Familien des Mittelstandes sich grosstheils auf die Hinterseite zu beschränken, um einen Salon an die Straßenseite zu legen, und ihren socialen und wirtschaftlichen Standpunkt scheinbar hinaufzuschrauben. Zudem sperrt man meistens die Fenster zu, hinten, um den Dünsten des Hofes zu entgehen, vorne, um die schönen Möbel zu schonen. Das Bedürfnis an Luft muss hinten um so mehr befriedigt werden, als dieselbe bei der unregelmässigeren Stellung der Hintergebäude nicht so leicht zukommt, wie in der langen, vom Winde durchströmten Straße. Auch wird die Luft durch Stallungen, Gewerbslokale u. dgl. eher verdorben, besonders wenn nach Berliner Vorschrift aller Dunst, Rauch und Lärm ausdrücklich auf den Hof verwiesen wird, damit die Straßen recht wohlständig aussehen sollen!\*) Wenn sanitatische Rücksichten vom Inbau eines Hauses mit Recht fordern, dass jeder zum längeren Aufenthalt von Menschen dienende Raum

\*) Berliner Baupolizei-Ordnung § 20.

durch Fenster direct von außen Luft erhalten könne, so muss auch Gelegenheit gegeben werden, diese Luft an allen Seiten in gleicher Güte und Menge zu beschaffen.

Die einfache Wahrheit, dass alle bewohnten Gebäude, und alle bewohnten Seiten eines Gebäudes gleich wichtig für die Gesundheit sind, wird bis jetzt in keiner Bauordnung anerkannt. Die Ursache liegt darin, dass man seit jeher gewohnt gewesen ist, hinten eng zusammen zu bauen, und die starke Ausnutzbarkeit eines Grundstückes seinen Werth bedingt. Um die Besitzer bei etwaigen Umbauten zu schonen, scheut man sich, das Uebel auf einmal zu beseitigen, und das hat ja in älteren Stadttheilen seine Berechtigung. Aber es scheint uns nicht erforderlich, die Vorschriften für alte und neue Bezirke übereinstimmend zu machen, und somit das Uebel stets fortzusetzen. Gebe man nur einmal gesonderte Bestimmungen für Städterweiterungen, damit vor Allem hier gesunde Wohnungen entstehen, und sich allgemeine Anerkennung verschaffen; dann wird es um so eher zulässig werden, auch älteren Grundstücken rationelle Forderungen aufzuerlegen, ohne ihren Werth hinunterzudrücken. Bei einigen neueren Bauordnungen, besonders in Preusen, ist übrigens ein Fortschritt zum Besseren wohl zu erkennen, und sie verdienen namentlich zum Behufe von Uebergangsbestimmungen in bestehenden Stadttheilen Beachtung. Manche sind lehrreich und ängstlich in ihrem Bemühen, alle denkbaren Combinationen in Stellung und Grösse der Gebäude zu berücksichtigen, ohne dem Besitzer allzuviel Bodenfläche zu entziehen. Das Allerschlimmste ist freilich, wenn über die gegenseitige Stellung von Gebäuden hinter der Straße Nichts vorgeschrieben wird, und dieser unverzeihliche Mangel besteht noch, abgesehen von gewissen nachbarrechtlichen Bestimmungen, in nicht wenigen Städten, z. B. Bremen, Köln, Wien, in den meisten badischen und bayerischen Städten. Was uns von anderen Plätzen bekannt ist, wurde z. Th. schon im vorigen Kapitel angeführt, indem die Gebäude-Abstände den beiden Motiven der Feuersicherheit und Gesundheit gleichzeitig entsprechen müssen. Doch sollen die für den Lichteinfall charakteristischen Bestimmungen im Folgenden noch kurz zusammen gestellt werden.

Aus dem preussischen allgemeinen Landrecht (Theil I, Titel 8, § 139, 142, 143) sind folgende Grundsätze zu entnehmen, welche sich allerdings nur auf den Abstand gegen nachbarliche

Gebäude beziehen, aber doch über die frühere Anschauung des Lichtbedürfnisses im Allgemeinen belehren. Neue Gebäude müssen von schon vorhandenen Gebäuden des Nachbars, wenn nicht besondere Polizeigesetze ein Anderes vorschreiben, 3' zurücktreten. Sind jedoch die Fenster des Nachbars, vor welchen gebaut werden soll, schon seit 10 Jahren oder länger vorhanden, und haben die Räume, zu welchen sie gehören, nur von dieser Seite Licht, so muss der neue Bau so weit zurücktreten, dass der Nachbar noch aus den ungeöffneten Fenstern des unteren Stockwerks den Himmel sehen kann. Haben die Räume noch von einer anderen Seite Licht, so braucht der Neubau nur soweit zurückzutreten, dass der Nachbar aus den ungeöffneten Fenstern des zweiten Stockwerks den Himmel sehen kann. Ueber diese seltsame Bestimmung des Lichtbedürfnisses ist natürlich oft Streit entstanden, denn man kann sich die Stellung des Nachbars hinter seinem Fenster und die Breite des Streifens Himmel gar mannichfaltig vorstellen. Offenbar eignet sich so etwas nicht für ein Gesetz über technische Dinge. Zum Glück haben auch, auf Grund der angeführten Klausel, die Polizeibehörden vielfach für ein etwas reichlicheres Maß von Licht gesorgt, wie aus dem Folgenden hervorgehen wird.

In Berlin, Breslau, Görlitz müssen Gebäudewände mit Öffnungen 5,3<sup>m</sup> (17') von einander abstehen. Derselbe Abstand ist von der nachbarlichen Grenze, oder bei gütlicher Vereinbarung von nachbarlichen Gebäuden einzuhalten. In Cassel ist dieses Maß auf 5<sup>m</sup>, in Magdeburg auf 6<sup>m</sup> abgerundet. Zwischen zwei Baulichkeiten auf demselben Grundstück genügen in Berlin, Cassel, Magdeburg 2,5<sup>m</sup>, wenn eine der beiden gegenüberstehenden Wände unter 8<sup>m</sup> lang ist, insofern hier Licht und Luft in erheblicher Menge von der Seite beikommt. Andererseits werden in Cassel bei Umfassungswänden, welche über eine gewisse Länge und Höhe besitzen, grössere Abstände als 5<sup>m</sup> verlangt, sofern in denselben Fenster für Räume liegen, die zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind. Der Abstand soll nämlich der halben Höhe gleichkommen:  $h = 2b$ . Auffallender Weise sind aber die Wanddimensionen, über welche hinaus diese Regel eintritt, verschieden für zwei Gebäude auf demselben Grundstück, und für zwei nachbarliche Gebäude, dort 12<sup>m</sup> Höhe und Länge, hier 15<sup>m</sup> Höhe und

Länge. Mehr als 10<sup>m</sup> Abstand sollen unter keinen Umständen verlangt werden, was sich übrigens aus der in Cassel vorgeschriebenen Maximalhöhe von 20<sup>m</sup> für alle Häuser von selbst ergiebt.

Noch günstiger für den Lichteinfall ist folgende Vorschrift in Düsseldorf: „Hintergebäude dürfen die für ihre Vorderhäuser zulässige Höhe nur um so viel überschreiten, als die Länge des Hofraums dieses Maß übersteigt, Seitengebäude um so viel, als die Breite des Hofraums, an welchem sie liegen, dasselbe übertrifft. Ebenso darf die Länge von Hofräumen, an welchen Hinter-, bez. Seiten-Gebäude liegen, welche die an der Straße zulässige Fronthöhe überschreiten, nur soweit durch spätere Bebauung eingeschränkt werden, dass sie der Fronthöhe der Hintergebäude mindestens gleichkommt.“ Diese Regel erstrebt also das Verhältnis  $h = b$ , jedoch nur bei Häusern von großer Höhe; denn es bleibt zugelassen, die Dimensionen von Höfen bis zu 4<sup>m</sup> abwärts zu wählen, wenn nur die umliegenden Gebäudewände sämmtlich nicht höher ausgeführt werden, als die Vorschrift für das Vorderhaus an der Straße gestattet, also z. B. 20<sup>m</sup> hohe Häuser rings um einen solch' engen Hof zu stellen, sofern die Straße mindestens 20<sup>m</sup> Breite hat. Der Zusammenhang zwischen Straße und Hof ist auf diese Art nach unserer Ansicht überhaupt unbegründet. Glücklicherweise behält sich die Polizeibehörde in Düsseldorf vor, geringere Höhen an Bauwerken vorzuschreiben, welche für den Aufenthalt einer grösseren Zahl von Menschen bestimmt sind, bei gewerblichen Anlagen, Werkstätten, Lagerhäusern und ähnlichen Gebäuden — obgleich auch hier wieder die Form, nämlich die polizeiliche Willkür, uns ungeeignet erscheint. Ähnliches besteht auch in Magdeburg, nur dass die geringste Dimension des Hofes auf 6<sup>m</sup> bestimmt ist.

In Wiesbaden und Freiburg i. B. gelten 3,5<sup>m</sup> als geringste Dimension eines Hofes, unabhängig von der Höhe der umliegenden Gebäude.

In Hamburg ist eine Hofbreite von 3,5<sup>m</sup> bei dreistöckigen Gebäuden verlangt, welche (nach dem revidirten Gesetz) mit jedem weiteren Geschoss um 1<sup>m</sup> zunehmen soll. Diese Zahlen werden ungefähr der Formel  $h = 3b$  entsprechen.

In Frankfurt a. M. soll zwischen zwei nachbarlichen Gebäuden ein Abstand von 5,33<sup>m</sup> bestehen. Da nun die Maximalhöhe der Häuser 18<sup>m</sup> beträgt, so folgt ein Verhältnis von etwas

über  $h = 3$  b. Für zwei Gebäude auf einem und demselben Grundstück fehlen Vorschriften.

In den württembergischen Städten wird im Allgemeinen ein constanter Abstand von 6<sup>m</sup> zwischen Vorder- und Hintergebäuden gefordert, also ungefähr gleich Viel mit den oben angeführten preussischen Städten. Während aber letztere mit Recht keinen Unterschied machen, ob die zwei gegenüberstehenden Gebäude denselben oder verschiedene Besitzer haben, verlangt man in Württemberg zwischen zwei nachbarlichen Gebäuden nur zwischen 3 und 4<sup>m</sup> (vgl. Kap. 16). Die hierin liegende, scheinbare Bevorzugung des eignen vor dem nachbarlichen Interesse wird wohl dadurch zu erklären sein, dass an der nachbarlichen Grenze Seitenfaçaden, zwischen Vorder- und Hintergebäude Langseiten in Frage kommen, und man annimmt, dass letztere die wichtigeren Fenster enthalten. Zur Verbesserung der Zustände trägt sodann wesentlich die in den meisten württembergischen Städten eingeführte Vorsehrift bei, dass Hintergebäude die Höhe von 12<sup>m</sup> mit Einschluss des Daches nicht überschreiten, und nicht mehr als drei heizbare Stockwerke enthalten dürfen. Dadurch entsteht zu Gunsten der Rückseite des Vordergebäudes ein Verhältnis  $h = 2$ b, während freilich umgekehrt dem Hintergebäude durch ein hohes Vordergebäude noch viel Licht entzogen werden kann. Bei Fabrikgebäuden, hinten im Hofe, ist meistens eine grössere Höhe, bis zu 15<sup>m</sup>, gestattet, aber dann auch ein grösserer Abstand vom Vorderhaus, mindestens 11<sup>m</sup>, gefordert. Ferner befördert es den Lichteinfall, dass Flügelanbauten eines Vordergebäudes, wenn sie für sich zugängliche Wohnungen, Arbeits- oder Magazin-Räume, Stallungen enthalten, bezüglich ihrer Höhe den Vorschriften über Hintergebäude unterworfen sind.

Andererseits wird der Abstand von 6<sup>m</sup> vermindert, wenn die Höhe und die Grundrissfläche des Hinterhauses unbedeutend sind. So genügt in Stuttgart ein Abstand von 3<sup>m</sup> bei Hintergebäuden von höchstens 4<sup>m</sup> Höhe und 25 □<sup>m</sup> Grundfläche. In Ulm correspondiren die Höhen: unter 4<sup>m</sup>, 4 bis 8<sup>m</sup>, über 8<sup>m</sup> mit den Minimalabständen von bez. 3, 5, 6<sup>m</sup>; und wird ein Abstand von mindestens 6<sup>m</sup> ohne Rücksicht auf die Höhe verlangt, wenn die Grundrissfläche des Hintergebäudes mehr als 100 □<sup>m</sup> beträgt. Durch diese Modificationen mag die Beschaffung von Licht und Luft für das Vordergebäude nicht gerade Noth leiden, um so mehr

aber wird das Hintergebäude in den Schatten gestellt, wenn sich an der dem Vordergebäude zugekehrten Wand Fenster befinden. Die Einführung der Grundrissfläche ist bei der vorliegenden Frage irrational, und vermutlich nur dadurch veranlaßt, dass man gleichzeitig die Feuersicherheit berücksichtigen wollte. Ähnlich heißt es in Würzburg, dass Hintergebäude von mehr als 25 □<sup>m</sup> Grundfläche einen Abstand von mindestens 6<sup>m</sup> vom Vorderhause einzuhalten müssen.

Am dürfigsten werden Licht und Luft an Umfassungswänden hinter der Straße in Paris behandelt. Die Höhe von Hintergebäuden ist unbeschränkt. Erst wenn sie das an der Straße zulässige Maximum von 20<sup>m</sup> überschreitet, wird eine gewisse Breite des Hofes verlangt, und zwar nur 4<sup>m</sup>, so dass das günstigste vorschriftsmässige Verhältnis der Formel  $h = 5$ b entspricht. Bei Eckhäusern, oder anderen Schwierigkeiten ist noch auf polizeiliche Nachsicht zu hoffen. Gegenüber dem Nachbar ist lediglich das sog. Fensterrecht maßgebend. Es gestattet nämlich der Art. 678 des Code Napoleon, in Abständen von mindestens 1,94<sup>m</sup> (6 Fuß) von der Nachbargrenze Fenster anzulegen. Nur gegen öffentliche Gebäude ist auf Verlangen der Verwaltung ein grösserer Abstand einzuhalten. Da nun grundsätzlich Jeder hart an seiner Grenze selbständig bauen darf, wenn er Öffnungen unterlässt, oder solche mit mattem Glas u. dgl. versieht, so folgt, dass sobald der Nachbar von diesem Recht Gebrauch macht, Licht und Luft nur durch einen Zwischenraum von 1,94<sup>m</sup> an das erste Gebäude gelangen werden. Der Spekulant vermag hiernach ungehindert sein Grundstück ungemein stark auszunützen, zum Nachtheil der Gesundheit seiner Miether und Nachbaren. Um die schlimmen Folgen zu sehen, braucht man übrigens nicht nach Paris zu reisen; Straßburg, Karlsruhe, Köln u. s. w. zeigen sie reichlich, denn soviel uns bekannt, ist dieses Verhältnis bis jetzt nirgends im Gebiete des rheinisch-französischen Civilrechts durch gesundheitliche Staatsanordnungen oder durch Ortsbaustatuten verbessert.

Im rühmlichen Gegensatz hierzu steht folgender Satz des sächsischen bürgerlichen Gesetzbuches (§ 545): „Ist das Lichtrecht in Bezug auf ein Fenster ohne nähere Bestimmung gestattet, so darf dem Berechtigten der Einfall des Lichtes vom freien Himmel nicht weiter, als bis zur Höhe eines halben rechten Winkels von

der Sohlbank des Fensters aufwärts entzogen werden. Wenn das Lichtrecht einem Gebäude im Allgemeinen gestattet worden ist, so ist die Höhe des halben rechten Winkels lediglich nach den Lichtöffnungen im Erdgeschoß zu bemessen.“ Hier haben wir also den zu erstrebenden Einfallswinkel von  $45^{\circ}$ , aber leider nur zwischen nachbarlichen Gebäuden, nicht zwischen Gebäuden desselben Eigenthümers, ferner nur als Entscheidungsmotiv in Streitfällen, nicht als Vorschrift für alle Fälle. Es bleibt zwei Nachbaren unbenommen, über einen geringeren Lichtwinkel „nähere Bestimmung“ zu treffen, und ein Grundbesitzer kann auf seinem Eigenthum zwei Häuser so nahe zusammenstellen, wie er will. Zudem dürfen die Bestimmungen des Gesetzbuches über Lichtrecht durch Bauordnungen abgeändert werden. —

Wir versuchen nunmehr, allgemeine Grundsätze über den vorliegenden Gegenstand zu entwickeln. Es sind hierbei drei Arten von Umfassungswänden zu unterscheiden:

- 1) Fensterlose Wände, auch Einfriedungsmauern.
- 2) Wände, deren sämmtliche Fenster unbewohnten Räumen angehören, als Vorplätze, Treppen, Vorraths- und Lager-Räumen, Waschküchen, Ställen.
- 3) Wände mit Fenstern für solche Räume, welche zum längeren Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, Wohn-, Schlaf- und Arbeits-Räume aller Art.

Wenn nun eine Wand der 2. Klasse gegenübersteht einer Wand der 1. oder 2. Klasse, so dürfte ein constantes Maß für den Abstand, unabhängig von der Wandhöhe, genügen. Wir möchten 5<sup>m</sup> vorschlagen, im Anschluss an die in vielen preußischen Städten üblichen Ziffern, und an die Norm bezüglich der Feuersicherheit (S. 299). Wenn ferner eine Wand der 3. Klasse gegenüber einer Wand der 1. oder 2. Klasse errichtet werden soll, so muß zu Gunsten jener die Regel  $h=b$  eingehalten werden, also ein Abstand gleich der Höhe der Wand 1. oder 2. Klasse. Als Minimum gelten jedoch zufolge des vorhergehenden Satzes 5<sup>m</sup>, sobald es sich um den Abstand zwischen 2 und 3 handelt. Wenn endlich zwei Wände 3. Klasse einander gegenüberstehen, so ist gleichfalls das Gesetz  $h=b$  zu befolgen und die Höhe des höheren Hauses für den Abstand entscheidend, um beiden den Einfallwinkel von  $45^{\circ}$  zu gewähren.

Diese Forderungen können in gewissen Fällen ermäßigt werden. Bei geringer Wandlänge kommen Licht und Luft auch von der Seite reichlich zu. Als Grenze mögen 8<sup>m</sup> Länge nach dem Vorbild einiger preußischer Bauordnungen eingenommen werden. Hat also eine der beiden Wände unter 8<sup>m</sup> Länge, so mag der Abstand auf bez. 3<sup>m</sup> und  $\frac{2}{3}$  h reducirt werden. Ferner darf eine Wand aus der 3. in die 2. Klasse gesetzt werden, wenn die in ihr enthaltenen, bewohnten Fenster Eckzimmern zugehören, und dafür gesorgt ist, daß diese Räume von anderer Seite her, etwa von der Straße, dauernd ihren Lichtbedarf beziehen. Befinden sich die bewohnten Räume hinter einer Wand 3. Klasse nur in einzelnen Geschossen, so ist auch nur für diese der nötige Einfallwinkel des Lichtes zu beschaffen. Sind die bewohnten Geschosse unten, so ändert sich der Abstand nicht; sind sie aber oben im Hause, so vermindert er sich um die Höhe der unteren, unbewohnten Geschosse, jedoch niemals unter das Minimum von 5<sup>m</sup>, bez. 3<sup>m</sup>.

Einige andere Ausführungsbestimmungen sind folgende: Ist eines der beiden Gebäude bereits vorhanden, so hat sich das neu beabsichtigte nach demselben so einzurichten, daß beiden der gebührende Luftraum zukommt. Sobald man eine Wand erhöhen, oder ihre Bestimmung ändern will, namentlich bisher unbewohnte Räume in bewohnte verwandeln oder neue Fenster durchbrechen, so sind die Regeln von Neuem anzuwenden, und das Vorhaben eventuell zu untersagen, wenn der erforderliche Abstand dadurch unzureichend werden sollte. In den zwischen zwei Gebäuden vorhandenen Abstand dürfen weitere Bauwerke nur dann hineingestellt werden, wenn hierdurch keines der Gebäude benachtheilt wird. Ist z. B. der Hauptabstand vorschriftsmäßig auf 5<sup>m</sup> normirt, so ist es ganz unzulässig, denselben noch weiter zu unterbrechen; enthält eines der beiden vorhandenen Gebäude Wohnfenster, so darf das zwischengesetzte Haus nicht über eine Linie hinaufragen, welche von den Fenstern der bewohnten Räume mit  $45^{\circ}$  aufwärts gezogen wird u. s. w. Die Sachlage wird allemal am klarsten, wenn man sich in einen Vertikalschnitt der Baulichkeiten den Einfallwinkel des Lichtes zu allen bewohnten Räumen verzeichnet, und vor den unbewohnten Räumen den constanten Abstand 5<sup>m</sup> abmisst. Bei Aufstellung einer Vorschrift für Wände 3. Klasse

möchte es sich daher schon der Kürze wegen empfehlen, neben der Combination zwischen Abstand und Höhe als eigentliches Motiv den Einfallwinkel von  $45^{\circ}$  zu nennen, und insbesondere bei der polizeilichen Prüfung denselben als Kriterium zu benutzen.

Die im Bisherigen vorgeschlagenen Grundsätze sind bereits durch einen Verein sachverständiger Männer als richtig anerkannt worden. Der deutsche Verein für öffentliche Gesundheitspflege hat auf seinem Congres im Sept. 1875 zu München u. A. folgende durch den Verfasser beantragte These angenommen:

„Eine Gebäudewand, in welcher Fenster von Wohn-, Schlaf-, Arbeits-, Versammlungs-Räumen und dergleichen vorkommen, soll von einer gegenüberstehenden Wand mindestens um die Höhe der letzteren entfernt sein. Auf Grundstücken, welche bereits dichter bebaut gewesen sind, soll bei Neubauten der Abstand mindestens die Hälfte der gegenüberstehenden Wandhöhe und niemals unter  $5^{\text{m}}$  betragen. Gehören sämmtliche Fenster zu Räumen, welche nicht zum längeren Aufenthalte von Menschen dienen, so genügen, unabhängig von der Wandhöhe,  $5^{\text{m}}$  als Abstand. Besitzen beide in Frage kommende Wände Fenster, so müssen diese Regeln auf jede derselben angewendet werden. Hat eine der Wände weniger als  $8^{\text{m}}$  Länge, so darf der Abstand auf  $\frac{2}{3}$  des Maafses reducirt werden, welches sich aus den angeführten Bestimmungen ergiebt.“\*) —

In vielen Städten hat man gesucht, nicht blos durch Vorschriften über Abstände, sondern auch durch solche über die Grösse einer Fläche, welche auf jedem Grundstück unbebaut bleiben muss, die allzudichte Bebauung zu hindern. In der That, wenn die Abstände zwischen je zwei Gebäuden den Anforderungen der Gesundheit nicht entsprechen, so vermag man hierdurch noch ein Weiteres zu erreichen; aber es will uns dünken, als wenn die meisten Bestimmungen über Hofgrösse noch recht dürfsig ausgefallen sind. Dies liegt z. Th. daran, dass sie, was zuweilen ausdrücklich hervorgehoben ist, die Zugänglichkeit von Löschgeräthen

\*) Zeitschrift für öffentliche Gesundheitspflege VIII, Thesen über die hygienischen Anforderungen an Neubauten, zunächst in neuen Quartieren grösserer Städte. Hier sind auch die Berathungen zu finden, welche durch den Congres über manche andere, in diesem Buche behandelte Frage vorgenommen worden sind.

schaften in Brandfällen als Hauptmotiv annehmen, z. Th. in der Rücksicht, dem Eigenthümer nicht viel baufähige Fläche zu entziehen.

Prüfen wir die bestehenden Bauordnungen, so findet sich zunächst eine Reihe, in welcher als Minimum eine quadratische Fläche von  $5-6^{\text{m}}$  Seitenlänge vorgeschrieben ist, nämlich in Breslau und Liegnitz (Reg.-Bez.) die bekannten 17 pr. Fuß oder  $5,3^{\text{m}}$ , in Cassel abgerundet auf  $5^{\text{m}}$ , in Potsdam (Reg.-Bez., mit Berlin), Magdeburg und auch in Würzburg  $6^{\text{m}}$ . In dem Entwurf des Berliner Polizei-Präsidiums für eine neue Bauordnung sind  $10^{\text{m}}$  im Quadrat vorgeschlagen, wovon jedoch der vierte Theil wieder mit Baulichkeiten bis zu  $5^{\text{m}}$  Wandhöhe besetzt werden darf. An Eckgrundstücken wird besondere Nachsicht geübt. Mit allen diesen Bestimmungen wird offenbar der Gesundheit wenig gedient, und es sind ja z. B. die engen Berliner Höfe zwischen Gebäuden von unbegrenzter Höhe berücksichtigt genug.

Ferner finden sich Vorschriften über einen gewissen Flächeninhalt des unbebauten Raums, ohne die Länge und Breite einzeln zu nennen. Man verlangt in Paris 40, Düsseldorf 50, Wiesbaden  $75\Box^{\text{m}}$  auf jedem Grundstück, in London  $9\Box^{\text{m}}$  hinter oder neben jedem Wohnhause, welches nicht ausschliesslich von der Straße sein Licht empfängt. Eine constante Zahl scheint uns überhaupt ungeeignet, sie beschränkt kleine Grundstücke stärker als grosse, so dass man suchen wird zusammen zu legen, um den Boden intensiv auszunutzen. Der Bodenpreis gestaltet sich dann nach den grossen, besser verwertbaren Grundstücken, daher kleinere Bauplätze relativ höher bezahlt werden müssen, und die Herstellung kleinerer selbständiger Wohnungen erschwert wird.

Richtiger ist eine angemessene Verhältniszahl zwischen der bebauten und unbebauten Fläche jedes Grundstücks. Als freier Raum wird gefordert in Freiburg i. B.  $\frac{1}{3}$ ; in Stuttgart, Köln, Düsseldorf  $\frac{1}{4}$ ; in Posen  $\frac{1}{3}$ ; in Hamburg bei kleinen Wohnungen auf Staatsgrund (S. 71)  $\frac{2}{5}$ , von Bruch für künftige Stadtverweiterungen  $\frac{1}{2}$  \*). Mit dieser Methode ist ein Einfluss auf den Bodenwerth nicht zu besorgen. Gegen die Zersplitterung des freien Raums in einzelne kleine Theile müssten die Bestimmungen über

\*) Deutsche Bauzeitung 1871, S. 348.

Abstände eintreten. Doch sind wohl noch einige andere Er-gänzungen sachgemäß. So dürfte einem Grundstück, welches hinten an Wasser, öffentliche Anlagen, oder Straßen stößt, eine dichtere Bebauung ohne Nachtheil für die Gesundheit zugelassen werden. Ebenso schadet es nicht, wenn durch nachbarliche Ueber-einkunft die freie Fläche auf dem einen Grundstück vermindert, auf dem anderen entsprechend vermehrt wird, wenn nur beide Höfe als Luftraum zusammenhängen. Ja es kommt eigentlich nur darauf an, in einem ganzen Block einen gewissen Theil unbebaut zu lassen; die Vertheilung desselben auf die einzelnen Grundstücke könnte den Grundbesitzern freigestellt werden, wobei die gegen-seitigen Entschädigungen selbstredend auf verhältnismässig gleiche Belastung aller zu basiren wären. In Folge einer derartigen Selbst-bestimmung, die gleichzeitig mit der etwaigen Regulirung der Grundstückformen vorzunehmen sein würde, ist es dann den Eigenthümern nahe gelegt, einen möglichst zusammenhängenden freien Raum inmitten des Blocks zu belassen, zum grossen Vortheil der Gesundheit, und zur Werthserhöhung ihrer Häuser.

Das soeben angedeutete Ziel hat man an einigen Orten auch durch directe Vorschriften zu erreichen gesucht. Es ist die Tiefe der Bebauung von der Straße ab auf 20 bis 30<sup>m</sup> beschränkt, oder es sind Hintergebäude (außer kleineren Nebengebäuden) überhaupt verboten.\*). Ferner ist vorgeschlagen, in Blöcken unter einer gewissen Tiefe Hintergebäude ganz zu untersagen. Solche Bestimmungen scheinen uns jedoch nicht berechtigt, denn die Ge-setzgebung darf im Interesse der Gesamtheit nur das noth-wendige Maß an Licht und Luft für jedes einzelne Gebäude fordern, wie es mittelst baupolizeilicher Vorschriften über Gebäude-

\*) Dafs Hintergebäude verlangt werden, kommt wohl nirgends vor, als in dem Entwurf einer Bauordnung für Berlin, welchen das Polizei-Präsidium 1871 aufgestellt hat. Es heisst hier: „Die Bebauung erfolgt in der Regel längs der Bauflicht mit Vordergebäuden und zu gehörigen Hintergebäuden. Ueber Ausnahmen entscheidet in jedem Falle das Polizei-Präsidium.“ Freilich sind in Berlin Hintergebäude so orts-üblich, dafs etwa  $\frac{1}{2}$  aller Grundstücke damit versehen sind, aber dennoch glauben wir nicht, dafs es in der Absicht gelegen hat, von ihrer Errichtung nur durch polizeilichen Dispens zu befreien. Die Voraussetzung eines stylistischen Verstoßes ist in diesem Falle milder, als die eines hygienischen.

Abstände geschieht. Jeder Ueberschuss für die Annehmlichkeit und Gesundheit ist Sache der Einzelnen, oder eines freiwilligen Uebereinkommens. Zudem wäre eine gleichartige Behandlung der ganzen Stadt nach dieser Richtung auch ein Hindernis für ihre natürliche Entwicklung. Große freie Räume, Gartencomplexe u. dgl. im Inneren der Stadt lassen sich nicht auf die Dauer er-halten: hier erhebt sich ein hohes Hintergebäude neben einem Garten, dort wird ein freier Ausblick durch eine kahle Mauer zu-gedeckt, die idyllische Ruhe im Inneren von Blöcken wird mannich-fach gestört. Das sind gewiss starke Unannehmlichkeiten, aber noch keine Beeinträchtigungen der nothwendigen Lebensbedürf-nisse. Wollte man sie gesetzlich hindern, so würde andererseits der berechtigten Baulust und Spekulation Zwang angelegt werden. Es bleibt Nichts übrig, als daß die Liebhaber der Stille und der Natur sich in äußere Stadttheile wenden, und dieser Vorgang ist doch im Ganzen der naturgemäße, so schmerzlich er auch in ein-zelnen Fällen berühren mag. Während demnach die Verdichtung der inneren Stadt sich gegen außen vorschreibt, und ihre Grenzen beweglich bleiben, besteht doch zu jeder Zeit eine gewisse Ab-sonderung zwischen Geschäftsbezirken und Wohnbezirken, welche für die Allgemeinheit vortheilhafter ist, als Vermischung aller Theile oder Stillstand der städtischen Entwicklung.

Dagegen bleibt es sehr empfehlenswerth, freie Innenräume durch andere Mittel zu befördern, und außer der freien Verstär-digung aller beteiligten Grundbesitzer ist namentlich die Ver-fügung über einen Block wichtig, welcher in einer Hand liegt. Baugesellschaften und große Grundeigentümer (wozu auch die Gemeinde, der Staat als Grundbesitzer zu rechnen) können bei dem speciellen Bebauungsplan eines ihnen gehörigen Blockes danach trachten, einen Gartencomplex, bei kleineren Dimensionen einen stattlichen Hof in die Mitte zu legen, und denselben durch Servitut sichern, auch wenn die einzelnen Bauplätze später in verschiedene Hände kommen. Dies Verfahren ist nicht blos menschenfreundlich, sondern sehr oft auch gewinnbringend, denn sicher steigt der Werth der umliegenden Häuser, wenn Sicherheit des freien Raums be-stehst. Der letztere bildet namentlich einen vortrefflichen Ersatz für Landhäuser und Reisen bei allen Klassen, deren Beruf sie in der Stadt fesselt. Die Freiheit des Bauens bleibt nun beschränkt,

aber durch Verfügung des oder der dazu Berechtigten, und kann auf demselben Wege wiederhergestellt werden, sobald alle Beteiligten es in ihrem Interesse finden. Sicherlich entspricht ein solches Gebahren dem Bedürfnis freier Bewegung besser, als ein unwiderruflich erlassenes Verbot der Baupolizei. Durch dasselbe Mittel könnte auch die architektonische Vereinigung aller Häuser eines Blockes zu einem Gruppenbau gewonnen werden. Ein ansprechendes Beispiel dieser Art findet sich z. B. an dem Quai Montblanc in Genf (Palais Fazy). Arbeiterwohnungen sind ebenfalls zuweilen auf diese Art angelegt. Die Wiener „Gruppenbauten“ entbehren dagegen den freien Innenraum fast gänzlich. In kleineren französischen Städten kommen öfter Hofräume im gemeinsamen Eigenthum der Umwohner vor. Letztere haben das Recht der Benützung, Aussicht und Ausgang, aber nicht das Recht, den Hof durch Vorbauten, Terrassen, Materialniederlagen u. dgl. einzuziehen. Brunnen und Abtrittsgebäude sind zuweilen ebenfalls gemeinsam. Reparaturen am Hof erfolgen unter allseitiger Zustimmung nach Verhältniss der Eigenthumsanteile.\*)

Die Vorschrift, einen gewissen Flächenraum von der Bebauung auszunehmen, ist, wenn sie in Proportion zur Grundstücksfäche ausgedrückt wird, gewifs anerkennungswert, und besonders vortheilhaft, so lange die Abstandsregel noch nicht nach unseren oben entwickelten Grundsätzen besteht. Wo aber letzteres der Fall; da halten wir jene für überflüssig. Denn es lässt sich leicht nachweisen, dass allein mit dem Gesetz  $h=b$  auf allen Grundstücken mit Wohnungen, Arbeitsräumen u. dgl., ein freier Raum entstehen wird, welcher mindestens das höchste Ziel des Hofraums erreicht, nämlich die Hälfte des Grundstücks unbebaut zu lassen. Es wird nämlich die Tiefe, oder der Abstand zwischen Vorderseite und Hinterseite eines mehrstöckigen Hauses wohl selten seine Höhe übertreffen, es seien aber beide Dimensionen als durchschnittlich gleich groß vorausgesetzt. Denkt man sich nun ein tiefes Grundstück so stark wie möglich ausgenutzt, nämlich durch mehrere gleichhohe Gebäude hinter einander, welche alle die volle Breite des Grundstücks einnehmen, so müssen die gegenseitigen Abstände, oder Hoftiefe zwischen den Gebäuden gleich

\* ) Code Perrin, Artikel Cour commune.

der Höhe, also auch gleich der Tiefe jedes Gebäudes gemacht werden und es fällt im Ganzen die Summe der freien Zwischenräume gleich der Summe der Hausgrundrisse aus. Wenn die Gebäude ungleiche Höhen besitzen, so richten sich die Abstände nach den höchsten und zugleich tiefsten Gebäuden, und es wird dann die Summe der Abstände noch grösser ausfallen, als diejenige der Hoftiefe. Dagegen wird wieder etwas eingeschränkt, falls niedrige Nebengebäude unter den Einfallswinkel eines hohen Hauses gestellt werden, aber eben nur auf geringe Höhe, ohne die obere Partie des Luftraums zu beeinträchtigen. Sofern Ungleichartigkeiten in der Bebauung benachbarter Grundstücke auch zur Offenhaltung an den Querseiten der Gebäude nötig, entsteht abermals ein Ueberschuss an freiem Raum über die Hälfte der ganzen Grundstücksfäche. Offenbar liegt es aber im Interesse der Nachbaren, über gleichförmige Stellung ihrer Hintergebäude einzuconsimmen, dieselben in Reihen parallel zur Straße anzuordnen, sei es in geschlossener Reihe oder mit Zwischenräumen. Hierdurch entstehen längere offene Streifen, welche ähnliche Vortheile wie Straßen gewähren: Licht-, Luft- und Feuer-Gassen. Und einen Schritt weiter verwandelt man dieselben in wirkliche Straßen, man legt Communicationen von mässiger Breite durch den ganzen Block, lässt aber den übrigen Raum zwischen den Gebäudereihen als Hof und Garten im Privatbesitz. Sobald die Lufträume vor Hintergebäuden ebenso reichlich wie an Vordergebäuden gefordert werden, ist es überhaupt nicht mehr so rentabel, jene zu errichten: man wird lieber suchen mittelst Zwischenstraßen neue Fronten zu gewinnen, welche sich besser verwerthen lassen. Der Begriff: Hinterhaus verliert die bisherige Vorstellung von schlechter Luft und Dunkelheit, und behält nur diejenige der stillen Zurückgezogenheit, welche Vielen für ihre Wohnungen erwünscht ist. Die Zwischenstraßen mögen entweder nur für den Gebrauch der anliegenden Häuser, oder für den allgemeinen Verkehr bestimmt werden. Jedenfalls erhält man auf diese Art mässige Bauplätze, zahlreiche Straßen, zusammenhängende Lufträume, und Häuser von gleichem gesundheitlichem Werth — die günstigsten Bedingungen für die Wohnungsfrage, sowohl im Sinne des Bedürfnisses der Bevölkerung als im Sinne der berechtigten Spekulation, — und die unmittelbaren Folgen des einfachen Gesetzes über Gebäudeabstände, —

Wir wollen schliesslich einige statistische Belege über den gesundheitlichen Einfluss eines Stadtbauplans mittheilen. Dieser Einfluss wird gewöhnlich zunächst dadurch dargestellt, dass man berechnet, wieviel Fläche des ganzen Stadtgrundrisses auf je 1 Einwohner entfällt, oder umgekehrt, wieviel Einwohner durchschnittlich auf der Flächeneinheit wohnen. Freilich fällt die Skala der Bebauungsdichtigkeit keineswegs mit derjenigen der Sterblichkeit zusammen, denn auf die letztere influiren noch eine Menge anderer Umstände: topographische Lage, Reinigung und Entwässerung, Lebensweise u. s. w. Aber zum Zweck der vergleichenden Beurtheilung von Stadtplänen kann doch die Regel gelten: Je mehr Fläche auf einen Einwohner entfällt, desto gesünder ist die Anordnung.

Diese Ermittlung kann nun in bestimmt begrenzten Städten, z. B. in Festungen, und in einzelnen Stadttheilen genau vorgenommen werden; bei Städten, welche aufs offene Land hinaus sich erweitern, sind dagegen die Grenzen unsicher, denn die zufällige politische Grenze der Gemarkung ist hierbei offenbar ohne Werth. Deshalb sind derartige Resultate mehr aus älteren Städten und Stadttheilen, als aus Städterweiterungen vergleichsfähig. Es liegen folgende Daten in  $\square^m$  auf je 1 Einwohner vor:

Danzig innerhalb der Festungswerke	18
Köln	25
Mainz	28
Nürnberg	30
Augsburg	38
Hamburg 1874, innere Stadt, excl. Wälle, Alster und Häfen	18
" " Vorstadt St. Georg	80
" " St. Pauli	40
" " innere Stadt und Vorstädte, aber ohne die Vororte, incl. Wälle, Alster und Häfen	40
Karlsruhe, excl. des abgesonderten Stadttheils südlich vom Bahnhof	60
Berlin 1873, dichtester Stadttheil, Spandauer Revier	17
" innere Stadt, innerhalb der ehemaligen Stadtmauer	35
" ganzes Weichbild	66
Prag 1874, Judenstadt (wohl der dichteste Stadttheil in Europa)	7
" Altstadt	21

Prag 1874, Neustadt	36
" Kleinseite	41
" ganze Stadt innerhalb des Festungsterrains	35
Amsterdam, einschliesslich der Grachten	20
Paris, Kern innerhalb der inneren Boulevards	14
" Zone zwischen den inneren und äusseren Boulevards	31
" Zone zwischen den äusseren Boulevards und der Stadtmauer	90
London, City mit Berücksichtigung nur der bei Nacht verbleibenden Bevölkerung	22
" Gesamtstadt beiläufig	100
Liverpool, Manchester, Glasgow beiläufig	45
Birmingham	90
Dublin, Bristol, Preston	125

Man erkennt hieraus den wesentlichen Unterschied zwischen Städten, in welchen enge Straßen oder hohe Miethäuser üblich sind, und solchen, in welchen breite Straßen, Parkflächen oder Familienhäuser vorherrschen.

Interessant wäre die Zerlegung der angeführten Ziffern nach mehreren Richtungen. Man sollte absondern:

- a) die mit Gebäuden, privaten und öffentlichen, besetzte Fläche,
- b) den freien Raum auf bebauten Grundstücken, Höfe, Gärten,
- c) ganz unbebaute Grundstücke, Bauplätze,
- d) die dem öffentlichen Verkehr gewidmete Fläche, Straßen, freie Plätze und Anlagen,
- e) Wasserflächen.

Hiernach würde das Verhältnis  $\frac{a}{b}$  über die Grösse der freien Räume auf den Grundstücken belehren, das Verhältnis  $\frac{a+b}{c}$  über die Möglichkeit, innerhalb des eingetheilten Stadtbezirkes noch mehr Einwohner unterzubringen. Das Verhältnis  $\frac{a+b+c}{d}$  wäre bei Aufstellung von Planentwürfen nützlich, und das Verhältnis  $\frac{a}{b+c+d+e}$  für die Beurtheilung der allgemeinen Gesundheit

wichtig. Es ist uns aber in dieser Richtung nur folgendes Wenige aus statistischen Veröffentlichungen bekannt:

Berlin,	Hamburg,	Hamburg mit Vor-
Weichbild: innere Stadt: städten ohne Vororte:		
a	18	4
b	18	3
c	24	0
d	22*)	8
e	2	3
zusammen wie oben:		40

Als beiläufiger Anhalt bei dem Entwurf von Stadterweiterungsplänen ist noch anzuführen, daß das Verhältnis  $\frac{a+b+c}{d}$  ungefähr zu 2 angenommen werden kann; d. h. das Bauterrain doppelt so groß wie die zum öffentlichen Verkehr bestimmte Fläche, abgesehen von grossen Parks u. dgl., welche ja auch gewöhnlich von dem eigentlichen Stadtbezirk abgesondert werden. Dies Verhältnis trifft sehr nahe zu bei dem Gesamtgebiete des Berliner Bebauungsplanes und bei dem neu projectirten Stadttheile von Mainz.

## 16. Kapitel.

### Nachbarliche Beziehungen.

Theilung des Abstandes zwischen nachbarlichen Gebäuden. Bauweise mit gebotenen Zwischenräumen.

Bei den theoretischen Erörterungen der vorhergehenden Kapitel über den gegenseitigen Abstand zwischen zwei Gebäuden haben wir absichtlich den Umstand außer Acht gelassen, ob diese Gebäude demselben Eigentümer oder zwei Nachbaren gehören. Die Untersuchung sollte durch diesen Umstand garnicht beeinflußt werden,

\*) Einschließlich der noch nicht hergestellten Zukunft-Straßen und Plätze des Bebauungsplans; ausschließlich des Thiergartens, welcher nicht zum städtischen Weichbilde gehört.

wie es in den Bauordnungen leider nicht selten geschehen ist; denn man wird wohl ohne Weiteres zugeben, daß die Feuersicherheit und die Gesundheitspflege über die Nachbargrenze hinüber dieselben Forderungen, wie innerhalb eines Grundstückes stellen müssen. Schon deshalb, weil eine Eigenthumsgrenze zwischen zwei Gebäuden durch Kauf und Verkauf wandelbar ist: sie kann heute verschwinden, wo sie gestern bestand, und morgen gezogen werden, wo sie heute nicht zu sehen war, während das Interesse der Allgemeinheit an sicheren und gesunden Bauten stets gleich bleibt. Bei der Durchführung dieses Grundsatzes aber zeigen sich an der Nachbargrenze noch anderweitige Interessen, nachbarliche Beziehungen und Rechte, welche uns nöthigen, den Gegenstand hier gesondert zu betrachten.

Zunächst tritt zu der öffentlichen Fürsorge für genügendes Licht und Luft das sog. Aussichtsrecht. Dieses Recht beruht zumeist auf Rücksichten der Annehmlichkeit: es ist dem Nachbarn lästig, wenn man in sein Grundstück hinüber sehen, werfen oder rufen kann. Natürlich gehen darüber die Anschauungen weit aus einander, und sind mehrfach nicht einmal klar in Zahlen ausgedrückt. Am entschiedensten wahrt das lübische Recht von 1680, welches zwar nicht mehr in Lübeck selbst, aber in mehreren anderen deutschen Städten gilt, die Interessen des Nachbars. Dem Nachbar steht gegen die Anlage neuer Fenster ein Widerspruchsrecht zu, sobald man auch nur die Einsicht in irgend einen kleinen Theil seines Grundstücks gewinnt. Es thut hierbei Nichts zur Sache, daß zwischen den beabsichtigten Fenstern und der Nachbargrenze etwa ein Hof von beträchtlicher Breite liegt. Die Entfernung mag noch so groß sein, der Nachbar kann die Zumauerung verlangen, im Falle nicht eine Entschädigung ihn beruhigt\*). In Folge dessen sperrt sich jeder Grundbesitzer durch Brandmauern von den Nachbaren ab, und richtet seine Fenster nur in den eigenen Hof: also enge, zersplitterte Hofräume zum Nachtheil der Gesundheit.

Das Gegentheil hiervon findet sich im preußischen Land-

\*) Ein paar drastische Belege finden sich in der Deutschen Bauzeitung 1875, Nr. 86.

recht\*). Es heifst hier: „Um Licht in sein Gebäude zu bringen, kann ein Jeder Oeffnungen und Fenster in seine eigene Wand oder Mauer machen, wenn dieselben auch eine Aussicht über die benachbarten Gründe gewähren“. In einer unmittelbar an die Grenze stoßenden Wand müssen die Fenster zwar 6' vom Boden des Zimmers erhöht und mit Gittern verschlossen sein, bei einem geringfügigen Abstand fällt jedoch diese Beschränkung bereits weg.

Andere Particularrechte bewegen sich zwischen den angeführten beiden Extremen, und setzen bestimmte Abstände von der nachbarlichen Grenze fest, über welche hinaus erst beliebig Fenster angelegt werden dürfen, während innerhalb entweder Verbot oder eine gewisse Einschränkung durch Höhenlage, Vergitterung, matte Verglasung u. dgl. Statt findet; z. B. Würtemberg und Hamburg 0,6<sup>m</sup>, das rheinisch-französische Recht 1,94<sup>m</sup> (S. 325).

Wenn nun auch das Motiv der Annehmlichkeit nicht scharf von dem Bedürfnis gesondert werden kann, so ist doch nicht zu zweifeln, dass bei allen jenen älteren Vorschriften weit mehr das erstere zu Grunde lag. Die Forderungen der Gesundheit sind erst neuerdings aufgetreten, und gegenwärtig stehen wir nicht an, sie als allein berechtigt zu erklären. Mit derjenigen Stellung von Gebäuden, welche „hinreichend Licht und Luft“ schafft, kann sich auch der Nachbar hinsichtlich seines Privatvergnügens wohl zufrieden geben. Möge demnach das „Aussichtsrecht“, im eigentlichen Sinne des Wortes, in einem künftigen rationellen Baurecht keine Aufnahme mehr finden!

Wir treten nun an die Hauptfrage, auf wessen Eigenthum der Abstand liegen soll, welchen eventuell Feuersicherheit und Gesundheit zwischen zwei nachbarlichen Gebäuden fordern. That-sächlich ist diese Frage auf zwei verschiedene Arten gelöst worden. Die eine Auffassung besteht darin, dass jeder Anlieger um die Hälfte des Zwischenraums von der Eigenthumsgrenze entfernt bleiben muss; denn das gleiche Recht, Fenster anzulegen, oder in Fachwerk zu bauen, bedingt die gleiche Pflicht, sich an dem Abstande zu betheiligen. Die Regel ist unabhängig davon, ob Beide gleichzeitig bauen, oder ob der Eine gegenüber einem an der betreffenden Stelle noch unbebauten Grundstück Stellung nehmen

\* Theil I, Titel 8, § 137 u. f.

muß. Im letzteren Falle sei der zuerst Bauende mit A, der später Bauende mit B bezeichnet.

So heifst es im preußischen Landrecht, dass A um 1½' von dem benachbarten Platz zurückweichen soll. Da nun B, wenn er binnen 10 Jahren baut, 3' von dem bereits vorhandenen Gebäude entfernt bleiben muss, so ist der Abstand zwischen beiden Nachbarn halbiert. Wartet B aber länger als 10 Jahre, so fällt ihm Mehr als die Hälfte des nunmehr gröfser vorgeschriebenen Abstandes zu (vgl. S. 322). Das Prinzip der Halbirung ist ferner in Frankfurt a. M. angenommen, um den Abstand von 5,33<sup>m</sup> zwischen zwei nachbarlichen Gebäuden zu schaffen, einerlei ob dieselben gleichzeitig oder das eine vorangehend hergestellt werden. In Sachsen und Baden gilt es ebenfalls hinsichtlich der nicht feuersicheren Mauern mit Oeffnungen: A braucht von der Eigenthumsgrenze nur die Hälfte des Abstandes zu nehmen, welcher zwischen zwei derartigen Wänden vorgeschrieben ist, und dem B bleibt überlassen, entweder die zweite Hälfte zu ergänzen, oder mit einer Brandmauer an die Gränze zu rücken (S. 289 und 293).

Bei der Anwendung dieses Grundsatzes entstehen nun allerlei Schwierigkeiten. Ein constanter Abstand, z. B. 5<sup>m</sup>, ist natürlich leicht zu halbiren; bei einem solchen aber, welcher von der Häuserhöhe abhängig ist, würde man, falls der Nachbar nicht zufällig gleichzeitig bauen will, noch garnicht wissen, welches Maß zu theilen ist. Ferner ist es sicherlich unbillig, den Abstand zu theilen, wenn der eine Nachbar auf Fenster verzichtet, während der andere solche wünscht; soll der Lichtbedarf des letzteren theilweise auf Kosten des ersten beschafft werden? Noch mehr: wenn A eine fensterlose Wand aufführt, und gezwungen wird, um die Hälfte von z. B. 5<sup>m</sup> von der Grenze entfernt zu bleiben, in der Voraussetzung, dass B später Licht bedarf, dieser aber dennoch sich zu einer fensterlosen Wand entschließt, wo soll dieselbe stehen? Wird ihr ebenfalls ein Abstand von 2,5<sup>m</sup> von der Grenze gegeben, so entsteht allerdings der gewünschte Zwischenraum von 5<sup>m</sup>, aber ohne jeden Nutzen für den Einen und den Anderen. Wird dagegen die Wand des B auf der Grenze selbst zugelassen, so leidet der zuerst Bauende allein einen nutzlosen Flächenverlust, und wird sich noch ungerechter behandelt fühlen. Auch in Betreff der Feuersicherheit wäre die Halbirung offenbar verkehrt, falls der eine Nachbar eine

ganz andere Gebäudebeschaffenheit anwendet, als der andere, und doch läfst sich kaum ein anderer Theilungsmassstab für A aufstellen, so lange die Absichten von B nicht bekannt sind. Zufolge der badischen Bestimmung kann es dahin kommen, daß A eine Fachwerkswand in 1,8<sup>m</sup> Abstand von der Grenze aufstellt, B eine Brandmauer auf der Grenze selbst, und jener Abstand nun ganz nutzlos daliegt, indem der Fachwerksbau recht wohl hätte an die Grenze rücken dürfen. Um diese Folgen nicht zu übertreiben, geht die badische Bauordnung bei Holzbauten, wo es sich um ansehnliche Sicherheitsabstände handelt, von dem Grundsatz der Halbirung wieder ab.

Die geschilderten Schwierigkeiten machen es wünschenswerth, jeden Bauenden gesetzlich möglichst unabhängig von seinem Nachbar zu stellen. Deshalb nimmt die Mehrzahl der Baupolizei-Ordnungen den Grundsatz an, daß Jeder für den aus Gründen der Feuer- oder Gesundheits-Polizei vorgeschriebenen freien Raum bei seinen Baulichkeiten selbst zu sorgen habe. Dies ist z. B. in den neueren Bauordnungen preußischer Städte, in Hamburg, Wien, Würtemberg der Fall\*). Demnach darf eine Brandmauer auf die Grenze gestellt, und dem Nachbar überlassen werden, daß er entweder desgleichen thue, oder den von ihm benötigten Lichtabstand, bez. Holzbau-Abstand auf seinem Eigenthum frei lasse. Umgekehrt muß nach dem Grundsatz der Gleichberechtigung, falls A etwa eine Fensterwand errichtet, mit derselben gegenüber einem angrenzenden noch unbebauten Grundstück der betreffende Abstand bis zur Eigenthumsgrenze eingehalten werden, um B nicht künftig in seiner Baufreiheit zu beeinträchtigen. Bis zu einem gewissen Grade erfolgt Letzteres doch, sofern es sich bei A um eine Wand 3. Klasse (mit Wohnfenstern) handelt. Denn es bleibt nun, da ein gegenüberliegendes Haus noch nicht existirt, nichts Anderes übrig, als den Abstand  $b = h$  nach der Höhe des eigenen

\*) Die württembergische Bauordnung (Art. 37, 38) fordert feuersichere Mauern bei einem Abstande von 2,3<sup>m</sup> von anderen Gebäuden, bez. von der Eigenthumsgrenze, läfst aber einen geringeren Abstand von der letzteren zu, wenn durch ein Ortsbaustatut dafür gesorgt ist, daß der angrenzende Platz bis zu dem erforderlichen Abstande unüberbaut bleibe. Von diesem Recht haben indessen die Städte nur beschränkten Gebrauch bei der sog. offenen Bauweise gemacht (s. u.).

Hauses zu normiren, und auf dem Eigenthum des A frei zu lassen. Diese Höhe darf aber später auch von B nicht überschritten werden, falls er auf die Grenze baut, um dem A nicht Licht zu entziehen. B kann nur dann höher bauen, wenn er ebenfalls von der Grenze zurückweicht. Diese Einschränkung der Baufreiheit ist aber nichts Anderes, als eine Anwendung des Rechtsgrundsatzes: Wer zuerst kommt, mahlt zuerst.

Wichtiger ist eine andere Anomalie, welche, soviel uns bekannt, vielfach vorkommt. Wenn nämlich A etwa eine Fensterwand 2. Klasse in 5<sup>m</sup> Entfernung von der Grenze errichtet hat, so wird später zugelassen, daß B eine ähnliche Fensterwand auf oder nahe an die Grenze stellt. Der vorgeschriebene Abstand zwischen beiden Häusern kommt dabei freilich heraus, aber es ist augenscheinlich unbillig gegen A, daß er allein den für Beide gleich nothwendigen Abstand schaffen soll, und zudem noch bei künftigen Umbauten in der Disposition über sein Grundstück eingeschränkt wird. Das richtige Verfahren kann nur darin bestehen, Beide gleich zu behandeln. Es müßte also in unserem Beispiel sowohl A als B den Abstand 5<sup>m</sup> von der Grenze einhalten, und wenn damit der Lichtraum verdoppelt wird, so wäre dies jedenfalls das geringere Uebel, auch noch lange nicht so schlimm wie der oben angeführte nutzlose Zwischenraum zwischen zwei Brandmauern. Beiden Nachbaren käme dies Resultat zu Gute, beiden ist die Schuld der etwa zu beklagenden Verschwendung an Platz beizumessen, denn es stand ihnen als Ausweg offen: eine gütliche Vereinbarung über Theilung des vorgeschriebenen Abstandes.

Das Verfahren der Theilung bedeutet hier etwas ganz Anderes, als oben beschrieben. Dort war die Theilung, bez. Halbirung, für alle Fälle gesetzlich vorgeschrieben, und führte zu Schwierigkeiten. Hier soll sie nach unserer Meinung zwangswise nur unter den beiden Voraussetzungen eintreten, daß jeder der Nachbaren einen Abstand bedarf, und daß sie gleichzeitig bauen. Dann kennt man ihre Absichten, und kann demnach einen passenden Massstab der Theilung anlegen. Sonst bleibe als Rechtsgrundsatz bestehen, daß Jeder den für seine Bedürfnisse erforderlichen Abstand auf seinem Eigenthum zu beschaffen habe, und nur wo ein solches Bedürfniss nicht vorliegt, eine Wand, und zwar eine Brandmauer, auf die Grenze stellen dürfe. Zur Erleichterung der

Consequenzen dieses Grundsatzes für den Fall, dass beide Nachbaren sich gern freien Raum sichern, aber doch nicht gleichzeitig bauen wollen, wird zugelassen, dass A und B gemeinschaftlich den vorgeschriebenen Zwischenraum zweier Gebäude übernehmen. Wir zweifeln nicht, dass ein Uebereinkommen hierüber in der Regel gelingen wird, denn es liegt ja in Beider Interesse, an Platz zu sparen, nachdem Beide von Seiten der Baupolizei die gleiche Behandlung zu erwarten haben, A früher, B später. Jedenfalls werden sie sich eher vereinbaren, als wo — nach der vorhin erwähnten Praxis — B hoffen kann, auf Kosten von A zu profitieren. Dass aber das fragliche Uebereinkommen nur ein freiwilliges sein kann, ergiebt sich daraus, dass die baulichen Absichten des B noch nicht bestimmt vorliegen. Unter solchen Umständen kann das Gesetz oder die Polizei Nichts dictiren, wohl aber können zwischen zwei Privaten beiläufige Dispositionen über die Grundstücke getroffen, alle Möglichkeiten vertragsmässig vorgesehen, und eventuell künftig in Geld ausgeglichen werden. Insbesondere würde dies Verfahren einer ganzen Reihe von ungefähr gleichartigen Grundstücken zum Vortheil gereichen, und deshalb auch unschwer zu Stande kommen.

Wir führen nunmehr noch kurz die geometrischen Regeln an, welche bei einer gerechten Theilung des Abstandes zu berücksichtigen sind. Sie sollen, wie gesagt, bei gleichzeitigem Einreichen zweier nachbarlicher Baugesuche, sowie bei Streitfällen durch die Behörde gehandhabt, und mögen zum Zweck gütlicher Vereinbarungen wenigstens als Anleitung empfohlen werden.

Wenn es sich um den constanten Abstand von 5<sup>m</sup> handelt, welcher jedem der beiden Nachbaren, sei es aus feuer- oder gesundheitspolizeilichen Gründen vorgeschrieben werden müfste, so wird derselbe einfach halbiert. Bedarf der eine Nachbar 5<sup>m</sup> (Fachwerksbau), der andere 20<sup>m</sup> (Holzbau oder Isolirraum), so ist das gröfsere Mass, also 20<sup>m</sup>, im Verhältniss 5 : 20 zu theilen; es entfallen daher auf den ersten 4<sup>m</sup>, auf den anderen 16<sup>m</sup> Entfernung von der Grenze. Stehen sich zwei nachbarliche Wände 3. Klasse mit Wohnfenstern gegenüber, so ist der erforderliche Abstand proportional den Höhen zu theilen: das hohe Haus leidet den gröfseren, das niedrige den kleineren Theil. Wenn ein Nachbar eine Wand 2., der andere eine Wand 3. Klasse beabsichtigt, so hat der erstere

die Hälfte von 5<sup>m</sup> zu übernehmen, der andere soviel weiter, bis der für die Wand 3. vorgeschriebene Abstand im Ganzen erreicht ist. Indessen können nach Uebereinkunft auch anderweitige Theilungsarten vorkommen, und etwa durch Abtretung an Fläche oder in Geld ausgeglichen werden. Auch wäre das Näherrücken eines Gebäudes an die Grenze von benachbartem, unbebautem Grunde wohl zulässig, unter der Bedingung des gänzlichen oder theilweisen Abbruchs, sobald der Nachbar selbst bauen will, und in seinem Baurecht beeinträchtigt sein sollte. —

Während im Bisherigen von nachbarlichen Abständen die Rede war, welche aus einer freiwillig gewählten Beschaffenheit der Gebäude folgten, sind nunmehr noch solche Abstände zu besprechen, welche durchgehends zwischen zwei nachbarlichen Gebäuden geboten werden, einerlei ob sie derselben aus baupolizeilichen Gründen bedürfen oder nicht. Dort ist der Abstand Folge der Construction, hier ist er es nur insofern eine gewisse Bauweise allgemein üblich ist, und bildet zugleich das Motiv, dieselbe stets fortzusetzen, weil der Bauende sich den einmal gebotenen Abstand auch zu Nutzen machen will: es stehen also Abstand und Construction in Wechselwirkung. Gebotene Abstände waren schon in den mittelalterlichen Städten gebräuchlich. Das Bestreben, den durch Festungswerke beschränkten Raum aufs Aeuserste auszunützen, bedingte eine grosse Tiefe der Grundstücke, um nicht viel Straßenfläche zu verlieren. Dieser Form des Grundstückes entsprechend, wurden auch die Häuser angelegt, gewöhnlich mit einer die Frontlänge überwiegenden Tiefe, mit Räumen, welche noch zwischen die direct beleuchteten Vorder- und Hinter-Zimmer eingeschoben wurden. Dies veranlaßte, den Giebel nach der Straßenseite zu kehren, und zwischen zwei Nachbarhäusern einen Zwischenraum zu lassen, in welchen die beiderseitigen Traufen entwässerten. Zugleich konnte man in dem Abstande Fenster für jene eingeschobenen Räume anbringen, Küchen und Abritte entwässern, Unrathsgruben anlegen und allerhand Scheuflichkeiten treiben. Da man diese Zwecke wieder mit einem möglichst geringen Aufwand an Fläche zu erreichen wünschte, so erhielt der gebotene Abstand meistens nur 3' Breite, und den bezeichnenden Namen Winkel oder Schlucht. Nach einigen Particulargesetzen ist der selbe in Eigenthum und Benutzung gemeinschaftlich.

Die Uebelstände dieser Anordnung sind augenscheinlich; geringer Luftraum für die dahin gerichteten Fenster, leichte Uebertragung des Feuers, besonders bei dem im Mittelalter üblichen Fachwerksbau, ungenügende Reinigung und Entwässerung. Wenn das Frankfurter Baustatut von 1809 fordert, daß ein zwischen zwei Häusern befindlicher Winkel wenigstens  $3'$  breit (!) sein solle, damit er desto geräumiger möge gefegt werden, beiderseits rein und sauber zu erhalten sei, auch verschlossen, damit er nicht von vorübergehenden Personen verunreinigt werden könne — so hindert eben dieser Verschluß wieder die Lüftung und Austrocknung. Die abscheulichen Winkel sind später zum Glück nicht mehr gefordert, sondern unterdrückt. So bestimmt die sächsische Baupolizeiordnung für Städte, daß vorhandene Zwischenschluchten von demjenigen der angrenzenden Grundbesitzer, welcher sein Gebäude zuerst umbaut, mit zu bebauen seien. In gleicher Absicht schreiben die preußischen Städte gegenwärtig grosstheils vor, daß jedes Gebäude entweder hart an der Nachbargrenze oder in einem gewissen, nicht unerheblichen Abstande von derselben errichtet werde. Dieser Abstand ist z. B. in den neuesten Bauordnungen von Cassel und Magdeburg zu  $2,5^m$ , von Wiesbaden zu  $2,4^m$  festgesetzt, abgesehen von weitergehenden Forderungen für Wände mit Fenstern und Thüren. Damit ist der gebotene Abstand aufgegeben, und die geschlossene Häuserreihe zur Regel erhoben. Der unbestreitbare Widerspruch dieser Polizei-Verordnungen mit den im allgemeinen Landrecht gebotenen Abständen wird hoffentlich einmal durch den Erlass eines einheitlichen, den Verhältnissen der Gegenwart entsprechenden Bau-rechts gelöst werden\*).

Auf andere Weise sind die Uebelstände der mittelalterlichen Winkel dadurch verbessert, daß man den gebotenen Abstand auf ein den modernen gesundheitlichen Anforderungen genügendes Maß erweitert hat. Dies Verfahren ergiebt dann die in manchen, namentlich süddeutschen Städten gebräuchliche, sog. offene Bauweise oder das Pavillon-Bausystem. Jedes Haus, mindestens jedes Vordergebäude soll isolirt stehen, und deshalb einen gewissen Ab-

\*) Vgl. die auf S. 322 erwähnte Klausel des Landrechts, und einen betreffenden Streitfall in der Deutschen Bauzeitung 1872, S. 76 und 1876, S. 11.

stand von der Nachbargrenze einhalten. Wenn das auch in älteren Stadttheilen nicht mehr zu erreichen ist, so findet es doch auf Stadterweiterungen Anwendung, sei es durchgehends, sei es bei gewissen neuen Bezirken und Straß'en. Wir wollen zunächst die hervorragendsten Bestimmungen dieser Art anführen.

In Frankfurt a. M.\* ) soll jedes neue Gebäude, sei es Vorderhaus oder Hinterhaus, von der nachbarlichen Grenze um  $2,66^m$  zurückweichen. Der Abstand wird daher *Wich* genannt. Es entsteht hieraus zwischen zwei Häusern ein gebotener Abstand von mindestens  $5,33^m$ , welcher in den neuen Stadttheilen von Frankfurt fast allgemein zu beobachten ist. Der *Wich* kann aufgehoben werden: 1) Durch ein Gesetz, insofern dadurch der Zugang zu anderen Grundstücken nicht abgeschnitten wird, 2) durch Vereinbarung der Nachbaren, und zwar ganz oder theilweise. Von dem letzteren Verfahren wird neuerdings öfter Gebrauch gemacht, um die Grundstücke intensiver zu bebauen.

Die Nachbarstädte Würzburg und Wiesbaden nahmen ebenfalls die offene Bauweise als vorwaltende Regel in den äusseren Bezirken \*\*). In Würzburg ist zwischen den Gebäuden derselben Straßenseite regelmäsig ein Abstand von  $5^m$  einzuhalten, doch ist über dessen Austheilung zwischen den Nachbaren keine Bestimmung getroffen. Es kann der Bauende unbedenklich gegen den einen Nachbar  $1^m$ , gegen den anderen  $4^m$  einhalten, wonach die später bauenden Nachbaren sich einzurichten haben, um Gesamtabstände von  $5^m$  zu erzielen. Die Frage, welche Straßen für die offene, und welche für die geschlossene Bauweise zu bestimmen sind, soll nach Form und Werth der anstossenden Grundstücke, und nach der voraussichtlichen Bestimmung der Straße beantwortet werden. Ist nur irgendwie darauf zu rechnen, daß eine Straße für Villen und schönere Landhäuser benutzt werden wird, so hat die offene Bauweise die Regel zu bilden, und ist dies im Allgemeinen außerhalb der Ringstraße der Fall. Die geschlossene Bauweise ist dagegen einzuhalten, wo der Bebauungsplan es bestimmt, nämlich vorzugsweise zwischen der Ringstraße und den älteren Stadttheilen.

\*) Gesetz vom 1. April 1851, § 2, 7.

\*\*) Bauordnung von Würzburg § 8, 9, nebst Vollzugs-Anordnungen. Desgl. von Wiesbaden § 73.

An den Landhausstrassen von Wiesbaden dürfen die Hauptgebäude auf eine geringere Entfernung als 6<sup>m</sup> auf keinen Fall zusammenrücken. Dieser Abstand wird zwischen den Nachbaren halbiert, im Fall nicht ausdrücklich Näherrücken des einen Nachbars zugestanden wird. Bei Berechnung des Abstandes ist, wenn die Grenze einen unregelmässigen Lauf nimmt oder schief durchzieht, die mittlere Entfernung entscheidend. Für Hinter- und Seiten-Gebäude kann, vorbehaltlich der Bestimmungen über Brandmauern, eine gröfsere Annäherung ausnahmsweise dann gestattet werden, wenn die lokalen Verhältnisse eine andere Stellung wesentlich erschweren.

Die württembergische Landesbauordnung überlässt diesen Gegenstand den Ortsstatuten, welche sämmtlich bei der lange üblichen offenen Bauweise verblieben sind. Ausgenommen davon werden jedesmal nur diejenigen Straßen und Plätze der älteren Stadttheile, an welchen es bisher schon gestattet war, die Häuser in geschlossener Reihe aufzuführen, und diejenigen, an welchen vermöge besonderer statutarischer Bestimmung das Zusammenbauen gestattet oder vorgeschrieben wird. Die näheren Vorschriften über die offene Bauweise sind folgende\*): Zwischen den Vordergebäuden einer und derselben Straßenseite ist auf die ganze Tiefe des Gebäudes ein von Hausgrund zu Hausgrund zu bemessender Abstand einzuhalten, dessen Betrag in verschiedenen Städten zwischen 2,865 und 4<sup>m</sup> angenommen ist. In die gebotenen Abstände dürfen Sockel, Treppenstufen und andere Gebäudetheile nur insoweit vorragen, daß zwischen den am meisten vortretenden Theilen beider Nachbarhäuser, auch zwischen den Dachvorsprüngen ein freier Zwischenraum von mindestens 2,3<sup>m</sup> (S. 294) wagrecht gemessen verbleibt. Wenn das Nachbargrundstück noch nicht überbaut und die Einhaltung des Abstandes nicht anderweitig gesichert ist, darf der Dachvorsprung des zuerst zur Ausführung kommenden Gebäudes nur die Hälfte der Differenz zwischen dem ganzen Abstand und dem eben genannten 2,3<sup>m</sup> betragen, also zwischen 0,28 und 0,85<sup>m</sup>. Sockel und Treppenstufen aber dürfen nur soweit in den gebotenen

\*) Ortsbaustatuten von Stuttgart, § 42—44, Ulm § 46—48, Tübingen § 43—45, Kirchheim § 35—37, Rottenburg § 33—35 u. a. m., bis auf geringe Zahlenunterschiede wörtlich übereinstimmend.

Abstand vorragen, daß die selbständige Zugänglichkeit des Neubaues gesichert bleibt. Die Gewinnung des gebotenen Abstandes, zwischen 2,865 und 4<sup>m</sup>, geschieht, insofern nicht eine anderweitige private Vereinbarung getroffen wird, regelmässig in der Art, daß der Bauende mit seinem Gebäude auf der einen Seite um einen gröfseren Theil — zwischen 2,3 und 3<sup>m</sup> — auf der anderen Seite um den Rest — zwischen 0,565 und 1<sup>m</sup> — von der Eigentums-grenze entfernt bleibt. Dabei ist der gröfsere der beiden Theile auf der dem Inneren der Stadt näher gelegenen, und wo diese Regel tatsächlich nicht anwendbar ist, auf der von der Baupolizeibehörde zu bestimmenden Gebäudeseite zu nehmen. Wenn die Form des betreffenden Blockes, oder die Stellung der in demselben bereits vorhandenen Gebäude eine andere Eintheilung des Abstandes nicht zuläßt, so kann die Behörde dem Bauenden die Einhaltung des gröfseren unter den beiden genannten Theilen zu beiden Seiten des Neubaues vorschreiben. Auch können überhaupt in gewissen Straßen oder Blöcken noch gröfsere Abstände, als die angeführten, durch die Gemeinde allgemein vorgeschrieben werden. Hinterhäuser dürfen mit den Nebenseiten und der Rückseite auf die Grenze gestellt werden, also an einander schliessen, sofern nicht Fenster angebracht werden wollen.

Bei einigen Villenbezirken in Dresden ist folgender Abstand zwischen den einzelstehenden Gebäuden und der Nachbargrenze vorgezeichnet, durch dessen Verdoppelung sich der Zwischenraum von Haus zu Haus ergibt: An der Pirnaischen Straße 13,5<sup>m</sup>, südlich vom böhmischen Bahnhof  $\frac{2}{3}$  der Gebäudehöhe, mindestens aber 5,6<sup>m</sup>.

Fragen wir nun, ob die geschlossene oder die offene Bauweise den Vorzug verdient, so sind folgende Momente zu beachten:

1. Baukosten. Wenn gleich hier viel auf die specielle Gestaltung des Grundrisses ankommt, so läßt sich doch im Allgemeinen sagen, daß einzelstehende Häuser bei gleichem Volumen und gleicher Construction theurer werden, als an einander gereihte. Man verliert dort durch die Zwischenräume 10—20% an baufähiger Fläche und an nutzbarer Frontlänge (für Läden u. dgl.); man hat die freien Seiten als selbständige Umfassungswände stabiler und wetterfest herzustellen gegenüber einer gemeinsamen Brandmauer zwischen

zwei unmittelbar benachbarten Häusern; man wird behufs gleichartiger architektonischer Ausbildung an vier freien Seiten, von welchen drei aus der Straße gesehen werden, auch ohne Zwang von Seiten der Baupolizei, etwas Mehr aufwenden müssen. Der Vortheil, an Einzelhäusern bequemer Arbeitsplätze, Zufahrten, Baugerüste anbringen zu können, dürfte als vorübergehend nicht hoch zu veranschlagen sein. Zum Kostenpunkt gehört ferner, dass ein einzelstehendes Haus mehr Unterhaltungsarbeiten und mehr Heizmaterial verlangt, beides wegen des Mehr an freien Umfassungswänden. Die meisten der angeführten Unterschiede vermindern sich, und verschwinden vielleicht, wenn das geschlossen angebaute Haus Flügel nach hinten erhält, weil an diesen verhältnismässig viel Umfassungsfläche gegenüber dem Volumen vorkommt\*).

\*) In dem Aufsatz: Zur Bauart deutscher Städte II, Deutsche Bauzeitung 1874, S. 402, kommt Herr Architekt G. von Rößler nach Aufstellung detaillierter Entwürfe zu dem Resultat, dass Einzelhäuser weniger Baukosten, und meistens auch weniger Grundstückfläche erfordern. Wir halten jedoch die Ausgangspunkte des Vergleichs nicht für ganz unparteiisch angesetzt.

Vor Allem sind die beiden Objecte nicht mit demselben Maß baupolizeilicher Vorschriften verglichen: Das einzelstehende Haus hat den Frankfurter „Wich“ bekommen, das angeschlossene dagegen die in Cassel geforderten Abstände von Hinterhäusern u. s. w. In der neuen Casseler Bauordnung wird aber erheblich mehr Licht und Luft für Umfassungswände mit Öffnungen gefordert, als in Frankfurt. Dass bei gleichem Massstabe hinsichtlich der Abstände der Bauplatz eines Einzelhauses erheblich grösser ausfällt, wird zwar am Schluss jenes Aufsatzes offen gestanden, bei den Kostenberechnungen aber nicht zu Grunde gelegt. Sodann wird der Wich unter zwei Nachbaren halbiert, der Casseler Abstand aber dem einen Bauherrn allein belastet, obgleich doch auch dieser Abstand zwischen Vordermann und Hintermann getheilt werden darf. Ferner sind bei dem in geschlossener Reihe stehenden Hause die Anlagen der Corridore, der getrennten Eingänge in jedes Zimmer, der Durchfahrt von der Straße in den Hof doch etwas überflüssig ausgedehnt; in der Casseler Bauordnung selbst wird die Durchfahrt erst bei einer bebauten Tiefe über 35m gefordert. Endlich ist der gleiche Preis pro □m bebauter Fläche angenommen, was zwar zwischen Einzelhäusern und Flügelgrundrissen zutreffen mag, aber zwischen Einzelhäusern und geschlossenen Grundrissen von Reihenbauten die letzteren (aus den oben angeführten Gründen) zu ungünstig stellt. Wenn wir vollends solche baupolizeiliche Forderungen hinsichtlich der Feuersicherheit und Gesundheit zu Grunde legen, wie sie in den vorhergehenden Kapiteln aufgestellt worden sind, so wird der

2. Gesundheit. Einzelstellung erleichtert es, direkte Fenster aus jedem Raum anzubringen, während die geschlossene Bauweise bei grossen Gebäuden eher zu Lichthöfen nötigt. Sofern die Baupolizei, wie es sein sollte, von jedem Wohn-, Schlaf- und Arbeitsraum, von Küchen und Abritten direkte Fenster nach außen verlangt, kann dies bei grossen Häusern in geschlossener Reihe nur mittelst Flügel erzielt werden, welche jedoch wieder andere Uebelstände, halbdunkle Gänge und Zimmer, hervorbringt. Die bauliche Disposition wird bei offener Bauweise um so freundlicher, behaglicher und gesünder, je grösser die Grundrissfläche, besonders also bei Miethskasernen, während bei Familienhäusern von mässiger Größe ein wesentlicher Unterschied nicht statt findet.

Was die Umgebung des Hauses anbelangt, so ergiebt die offene Bauweise einen zusammenhängenden Luftraum zwischen Straßen, Zwischenräumen, Höfen, also schon vermöge Temperaturunterschied auf entgegengesetzten Seiten eines Hauses viel Luftzug, welcher durch Winde von außen her noch verstärkt wird. Dies mag bei Epidemien vortheilhaft sein, sowie auch den Höfen zu Gute kommen, falls dieselben eng oder unreinlich sind, und wurden diese Vortheile besonders von ärztlicher Seite in Stuttgart hervorgehoben (vgl. S. 296). Dagegen gelangen nun die Ausdünstungen der Höfe auf die Straße und der Straßenstaub in die Höfe. Das richtige Verfahren besteht doch vor Allem darin, die Höfe an sich geräumig zu machen, und sie im allgemeinen Interesse der Gesundheits- und Reinlichkeits-Polizei zu unterwerfen. Der Zugwind durch die Hauszwischenräume ist unangenehm und ungesund, sowohl für den Straßenverkehr, als für den Aufenthalt neben und hinter dem Hause. Mit den Zwischenräumen ist Wenig anzufangen, sofern sie sich an die oben angeführten Minimalzahlen halten. Will man den unbebauten Raum des Grundstücks als Garten anlegen, so findet man, falls dasselbe nicht sehr tief ist, keine vom Lärm und Staub der Straße abgesonderten Plätze, wie sie hinter einer geschlossenen Häuserreihe, besonders bei Vereinbarung zwischen den Nachbaren, entstehen,

Unterschied in der Größe des Bauplatzes und in den Kosten entschieden zu Gunsten der geschlossenen Bauweise ausfallen. Den sonstigen Betrachtungen des geehrten Verfassers jenes Aufsatzes stimmen wir grösstenteils bereitwillig bei, wie sich dies des Weiteren oben zeigen wird.

und der freie Raum ist in Folge seiner Zertheilung weniger zu behaglichen Anlagen geeignet. Anders freilich bei grossen Grundstücken, welche nicht auf das Minimum der Zwischenräume zugebaut werden; hier gehört die freie Lage des Gebäudes und seine Umgebung mit Gartenanlagen an 3 oder 4 Seiten zum Charakter und zu den gesundheitlichen Anforderungen einer Villa.

3. Straßenanlage. Durch die geschlossene Bauweise kann im Ganzen an Straßenlänge gespart werden, und unter Umständen kommt es eben darauf an, so gedrängt zu bauen, wie es die durch die Gesundheitspflege gesteckten Grenzen überhaupt gestatten, so in Städten von beschränktem Terrain (Festungen, Thalgründe), in den inneren geschäftlichen Stadttheilen. Geringere Straßenlänge vermindert nicht nur die Anlage- und Unterhaltungskosten der Straßen, sondern namentlich den Zeitaufwand des gesamten Verkehrs; also eine bleibende Ersparnis von hohem Werth für die Hauptfactoren des Gedeihens einer Stadt. Auf der anderen Seite lassen sich Einzelhäuser leichter beliebigen Richtungen und Krümmungen der Straßen, Wege und Grenzen anschliessen, und erleichtern somit ein „natürliches Straßennetz“ (S. 109) mit seinen Vortheilen billiger und bequemer Herstellung. Indessen wird doch selbst bei recht sorgfältiger Berücksichtigung von vorhandenen natürlichen Linien deren zufällige Krümmung nicht ganz unverändert beibehalten: ein gewundener schmaler Feldweg wird verbreitert, und gleichzeitig gestreckt, eine winkelige Gewanngrenze abgeschnitten. Soweit, wie man mit diesem Verfahren zu Gunsten regelmässiger Straßenzüge jedenfalls zu gehen pflegt, ist aber die geschlossene Bauweise keineswegs ganz unausführbar. Sanfte Krümmungen der Straße geben auch ihr einen gewissen Reiz, schiefe Winkel zwischen den Nachbargrenzen und der Fronte lassen sich entweder im Hausgrundrisse entsprechend berücksichtigen oder durch Uebereinkunft zwischen den Nachbaren tilgen. Da nun endlich durch das Verfahren der Regulirung (18. Kap.) alle Unzuträglichkeiten in den Formen der Grundstücke beseitigt werden können, so halten wir die eben erwähnten Beziehungen bei dem Vergleich zwischen der offenen und geschlossenen Bauweise in der That für unwichtig.

4. Architektur. Unstreitig ermöglicht die vereinzelte Stellung eines Gebäudes eine freiere Anordnung des Grundrisses und des Aeußeren, als die Zwangsstellung zwischen zwei Nachbar-

häusern. Dort können grosse und kleine Gebäude, Miethskasernen und Familienhäuser eher in bunter Reihenfolge erscheinen, während in der geschlossenen Straße die Häuser unwillkürlich einander nahestreben, und wenigstens in den Höhenverhältnissen leicht einförmig werden. Man findet zwar das Gegentheil einerseits an den langweiligen Miethskasernen, welche vielfach in Stuttgart, ringsum freistehend, vorkommen, und andererseits an so mancher reizvollen Façade aus alter und neuer Zeit im Inneren unserer älteren Stadttheile. Aber die Möglichkeit, bei der offenen Bauweise origineller zu schaffen, muss zugegeben werden, und erfreut sicher jeden Architekten und jeden gebildeten Grundeigentümer.

Aus den angeführten 4 Gesichtspunkten angesehen, scheint uns die Frage zwischen der offenen und geschlossenen Bauweise nicht für eine Stadt im Ganzen entschieden werden zu dürfen. Weder der Zwang der würtembergischen Städte, sämtliche Häuser zu isoliren, noch der entgegengesetzte, wie er wenigstens moralisch in Festungen vorliegt, dürfte willkommen sein. Im Allgemeinen schickt sich unter den drei Hauptgruppen eines Stadtplans für die innere Geschäftsstadt die geschlossene, für die Industriebezirke die offene Bauweise, und für die reinen Wohnungsquartiere Beides je nach dem Wohlstand der Bewohner. Diese Erwägungen haben denn auch bei vielen Stadterweiterungen veranlaßt, die offene und die geschlossene Bauweise für gewisse Straßen oder Straßenabtheilungen vorzuschreiben. Die Gemeinde setzt schon im Plan die Bestimmung der einzelnen Straßen fest, und zugleich mehr oder weniger genau die Zwischenräume in den sog. Villenstraßen, soweit die Grenzen dafür nicht etwa allgemein in der lokalen Bauordnung aufgenommen werden. Aber ist denn ein solches Verfahren gerechtfertigt? Es beschränkt die Disposition der Baulustigen über ihre Grundstücke in ziemlich hohem Grade, ohne daß ein ernstliches öffentliches Interesse dabei in Frage kommt. Nach unseren Prinzipien über Baupolizei können wir uns nicht damit einverstanden erklären, daß die Baufreiheit derartig eingeschränkt werden soll. Allerdings kann auch nicht absolute Freiheit gegeben werden, weil dann Einer ein freistehendes Haus errichten, der Nachbar mit einer Brandmauer an die Grenze rücken könnte, und Beide dadurch Nachtheile erleiden würden. Wegen nachbarlicher Rücksichten, welche im Allgemeinen nicht wohl gütlich zu vereinbaren sind, muß

die Gemeindebehörde sich darüber schlüssig machen, welche Strecken ihrerseits für geschlossene, welche für offene Bauweise bestimmt werden. Dies soll jedoch nach unserer Ansicht nicht eine Verpflichtung, sondern mehr eine Empfehlung an die einzelnen Grundbesitzer sein. Jeder sei berechtigt, davon abzuweichen, aber er hat sich dann so zu verhalten, dass seinen Nachbaren, welche sich dem Vorschlage der Gemeinde fügen, kein Nachtheil erwächst, und umgekehrt für sich die etwaigen Nachtheile nachbarlicher Bauten zu ertragen. So würde in einer für geschlossene Bauweise bestimmten Straße ein Bauherr wohl ein freistehendes Haus errichten dürfen, aber die Einfassung mit Brandmauern von Seiten beider Nachbaren dulden müssen. Bei künftigen Umbauten wird dann doch vielleicht die Lücke ausgefüllt. In einer auf offene Bauweise berechneten Straße dürften zwei Nachbaren übereinkommen, an einander zu schließen, also eine sog. Zwillingsgruppe errichten, welche uns für viele Aufgaben die beste Lösung zu sein dünkt, indem sie die wesentlichen Vortheile von beiden fraglichen Bauystemen vereinigt. Auch drei oder mehrere könnten sich zu einer längeren geschlossenen Reihe vereinbaren, um billiger zu bauen: nur müfste jedes Ende der Reihe von dem weiter folgenden Grundstück Abstand halten, um das auf letzterem freistehende Haus nicht zu belästigen. Mit solchem Verfahren wird die Baufreiheit möglichst wenig eingeschränkt, und ein etwaiger Irrthum der Gemeindebehörde über das wahre Bedürfniss im Bauwesen corrigit. Namentlich kann auf diesem Wege bei künftigen Umbauten in zwangloser Weise die Verdichtung der äusseren Straßen zu Geschäftsbezirken vorgehen. Die geschilderte Selbstbestimmung der Baulustigen besteht von den vorhin genannten Städten in Frankfurt a. M., und ist auch für Würzburg in Aussicht gestellt.

Eine hiermit zusammenhängende nützliche Maßregel möchte noch darin bestehen, dass die Grundeigenthümer einer Straßenseite, von einer Querstraße bis zur folgenden, unter sich abstimmen, welche Bauweise künftig als die herrschende gelten soll. Die Abstimmung hat nicht nach Köpfen, sondern nach Frontlängen zu geschehen. Ergiebt sich eine erhebliche Majorität, etwa  $\frac{3}{4}$  oder  $\frac{4}{5}$ , dafür, von dem Vorschlag der Gemeindebehörde abzuweichen, oder die bisher thatsächlich herrschende Bauweise zu wechseln, so sollte dem Folge gegeben werden, und zwar in dem obigen Sinne, dass

die Minorität nicht gezwungen wird, die neu gewählte Bauweise auch ihrerseits zu befolgen, wohl aber die ihr dadurch zugefügten nachbarlichen Belästigungen ertragen muss.

Was das Maß der gebotenen Zwischenräume bei der offenen Bauweise betrifft, so sind selbstverständlich die allgemeinen baupolizeilichen Vorschriften maßgebend. Das anzuwendende Minimum beträgt daher, auf Grund unserer Vorschläge in den vorhergehenden Kapiteln, 5<sup>m</sup> und berechtigt sowohl zu Fenstern für nicht bewohnte Räume und für bewohnte Eckzimmer, als zu gesteigerter Anwendung von Fachwerkswänden. Hiermit wird man in der Regel auskommen. Will der Bauherr bewohnte Räume ausschließlich von der Seitenfassade beleuchten, so muss er eben einen gröfseren Abstand von der Grenze nehmen. Dafs für eigentliche Villenbezirke noch erheblich weitere Zwischenräume geboten werden, liegt in der Natur der Sache und im allseitigen Interesse. Die Art der Vertheilung des Abstandes zwischen den Nachbaren wird behufs allgemeiner Ordnung ebenfalls zunächst die Gemeinde vorschreiben, und eignet sich hierzu bei kleinen Zwischenräumen die oben angeführte württembergische Bestimmung, bei gröfseren die Halbirung wohl am besten. Indessen dürften Majoritätsbeschlüsse die Austheilung für die ganze Reihe anders regeln, und Uebereinkünfte zwischen je zwei Nachbaren über diesen Punkt ebenfalls unbedenklich sein.

Werden nachbarliche Vereinbarungen geschlossen, so muss freilich gegen eine unzulässige Einschränkung des Abstandes eingeschritten werden. So kommt es in Frankfurt bei dem Streben, die Bebauung zu verdichten, wohl vor, dass zwei Nachbaren übereinkommen, ohne Einhaltung eines Wicks mit ihren Gebäuden an die Grenze zu rücken. Der Eine führt dies alsbald aus, der Andere aber gerath auf andere Gedanken, oder er verkauft sein Grundstück, und sein Rechtsnachfolger baut dennoch freistehend. Die Folge davon ist ein halber Wic, ein ungehöriger Winkel. Offenbar müfste jede dahin bezügliche Privatübereinkunft nicht nur der öffentlichen Controle unterstellt, sondern auch als Dienstbarkeit auferlegt werden.

Selbstredend ist eine Baugesellschaft, oder die Gemeinde als Grundeigenthümer vollkommen befugt, für die von ihr zum Verkauf gebrachten Bauplätze die Bauweise so genau, wie es ihr gefällt,

vorzuschreiben. Es sind auf diese Weise Villengruppen u. dgl. entstanden, mit der Dienstbarkeit, auch bei künftigen Umbauten dieselbe Bauweise beizubehalten, so dass alle Umwohner gegen Belästigungen sicher gestellt sind. Unter Umständen mag aber auch ein gewisser Spielraum zweckmäßig sein. So hat die bayerische Baugesellschaft an der Adalbertstraße das Pavillon-Bausystem vorgeschrieben, aber behufs einer harmonischen Mannichfaltigkeit nicht ausgeschlossen, dass statt der projectirten Zwillingshäuser ganz isolirte Einzelhäuser, oder drei unter einem Dach hergestellt werden.

#### Vierter Abschnitt.

### Wirthschaftliche Fragen.

#### 17. Kapitel.

##### **E x p r o p r i a t i o n .**

Expropriationsfälle. Ertheilung des Expropriationsrechtes. Bestimmung des Bodenpreises. Restparzellen.

Es ist nicht Aufgabe dieses Buches, das Expropriations-Recht und Verfahren vollständig zu erörtern. Vielmehr sollen nur diejenigen Punkte hervorgehoben werden, welche speciell für Stadterweiterungen wichtig sind, und eine besondere Berücksichtigung, z. Th. auf gesetzlichem Wege, erfordern. Sie sind in folgenden vier Beziehungen zu finden: Expropriationsfälle, Ertheilung des Expropriationsrechtes, Bestimmung des Bodenpreises, Restparzellen.\*)

1. **Expropriationsfälle.** So einfach eine Stadterweiterung auf Gemeindeterrain, oder auf einer vom Staat zu diesem Zweck überlassenen zusammenhängenden Grundfläche durchzuführen ist, so schwierig gestaltet sie sich auf Privatgrund. Jeder einzelne Besitzer kann gegen die Abtretung von Terrain zu einer Straße oder zu anderen öffentlichen Zwecken, sowie gegen den angebotenen Preis

\* ) Für das Folgende sind hauptsächlich als Quellen benutzt:  
Häberlin, die Lehre von der Zwangseignung oder Expropriation. Archiv für die civilistische Praxis, 39. Band 1856.

Dr. Georg Meyer, das Recht der Expropriation, 1868.  
Bähr und Langerhans, das preußische Gesetz über die Enteignung von Grundeigenthum, 1875.

Code Perrin, Dictionnaire de la construction et de la contiguïté, 1875, Art. Expropriation.

Widerspruch erheben. Ohne Zwangsmittel wäre der Gemeinde die Stadterweiterung häufig unmöglich gemacht. Ein Zwang kann nun auf sehr einfache Weise ausgeübt werden, sobald ein Grundeigentümer bauen will. Ueberall, wo zu diesem Zweck eine förmliche Genehmigung nachgesucht werden muss, steht der Gemeinde die Gelegenheit offen, an dieselbe die Bedingung der Abtretung des Strafseentrains vor dem Bauplatz zu knüpfen, bez. in diesem Sinne bei der staatlichen Baupolizeibehörde einzuwirken. In der Regel wird zugleich der Kostenpunkt erledigt, besonders wenn das Terrain unentgeltlich abgetreten werden soll: Die zur Strafse erforderliche Fläche, soweit sie im Eigenthum des Baulustigen lag, ist freizulegen und frei von allen Lasten an die Gemeinde zu überweisen (vgl. 19. Kap.). Hierzu ist übrigens der Baulustige an projectirten neuen Straßen leicht geneigt, da erst nach Ausführung der Strafse der Neubau ordentlich zu verwerthen ist. Die Gemeinde kann auf diesem Wege, welcher gewöhnlich durch Ortsstatuten geregelt ist, sowohl stückweise in den Besitz des Terrains zu neuen oder verbreiterten Straßen gelangen, als auch von einem grösseren Grundbesitzer, einem Consortium oder einer Baugesellschaft die Abtretung ganzer Straßen auf einmal erreichen.

Aber dieser Zwang ist nicht gleichbedeutend mit Expropriation; denn Niemand kann dadurch zur Abtretung genötigt werden, so lange er auf das Bauen verzichtet, und noch weniger kann er zum Bauen, bez. zum Einreichen eines Baugesuches gezwungen werden, um das obige Verhältnis zwischen ihm und der Gemeinde herbeizuführen. Offenbar kommt die Gemeinde damit allein noch nicht zum Ziel. Die stückweise Erwerbung des Terrains zu neuen Straßen oder zu Strafsencorrectionen könnte bei schwacher Baulust sehr lange dauern, während doch allgemeine Verkehrsinteressen baldige Ausführung fordern; ferner kann man Straßenbauten wünschen, welche den Neubauten vorangehen, um die Baulust anzuziehen, Zufahrten zu Bahnhöfen, Plätze zu öffentlichen Gebäuden und Anlagen; endlich ist in Städten, wo Baugesuche zu Privathäusern nicht üblich sind (S. 65) jenes Zwangsmittel auf solche Fälle beschränkt, wo der Unternehmer nicht nur Häuser, sondern auch Straßen anzulegen beabsichtigt. Man bedarf also für Stadterweiterungen auch die eigentliche Expropriation, d. h. die zwangsweise Abtretung von Grundeigenthum gegen Entschädigung in Geld.

Die Quelle des Expropriationsrechtes ist der Staat. Er bedarf dasselbe als Ausweg aus einer Collision zwischen Privatrechten und öffentlichen Interessen. Was heift aber öffentliches Interesse? Manche andere Ausdrücke, mit welchen man diesen Begriff zu erklären versucht hat, z. B. Staatszweck, Gemeinwohl, laufen stets auf den alten Spruch hinaus: *salus publica suprema lex*. Nun wechseln aber die höheren Zwecke des Staates als Gemeinschaft im Lauf der Zeiten, und ebenso auch die Anschauungen über ihre Wichtigkeit, über den Vorrang einzelner bestimmter Unternehmungen vor den Privatrechten. Nur für einen gewissen Culturzustand eines Volkes lässt sich der Anwendungskreis des Expropriationsverfahrens feststellen, und man hat zu erwarten, dass derselbe unter veränderten staatlichen Verhältnissen, nach wirthschaftlichen Umwälzungen, nach Erfindung neuer Verkehrsmittel oder hygienischen Bedürfnissen umgestaltet werden wird. Das ältere germanische Recht kannte keine Zwangsenteignung, weil der Staat kaum andere allgemeine Aufgaben verfolgte, als die Erhaltung seiner eigenen Existenz, und sich hier nach augenblicklichem Bedürfniss Eingriffe in Privatrechte erlaubte; daher zufällig entstehende Wege und ungeregelte städtische Straßen.\*). Der absoluten Monarchie im Zeitalter Ludwig XIV entspricht es dagegen durchaus, für den Bau fürstlicher Schlösser ein Expropriationsrecht anzuerkennen, wie dies in der That damalige Schriftsteller thun. Zweifellos gehört es heute zu den Aufgaben des Staates, gute Communicationen selbst auszuführen oder zu befördern, aber selbst auf diesem Gebiet können schon Zweifel entstehen, ob die Expropriation berechtigt ist. Denn warum fordert das öffentliche Interesse, dass eine Strafse grade über mein Grund-

\*) Auf der alt-germanischen Gesammtbürgschaft der Gemeinde für das individuelle Eigenthum, und auf dem Bedürfniss des modernen Staates, trotz des übernommenen Schutzes zu expropriiren, beruht das eigenthümliche Verfahren in England. Dem Eigentümer kann das Eigenthum nur durch gerichtlichen Prozess entzogen werden. Soll dies für Staatszwecke geschehen, so ist dazu eine zwiefache Form nötig: ein Gesetz und ein Prozess, ersteres weil dadurch die Gesammtbürgschaft aufgehoben werden muss, letzteres weil Niemand ohne Urteil seines Eigenthums beraubt werden darf. Sowohl die gesetzgebende Gewalt, als den Specialgerichtshof für den Prozess bildet das Parlament. Die Entscheidung beider Häuser ist zugleich das Gesetz und das Urteil im vorliegenden Falle.

Vgl. Dr. G. Meyer a. a. O. S. 179 und 331.

stück gezogen wird, kann eine andere Richtung nicht ebenfalls dem Verkehr genügen? Warum müssen die Strafsenböschungen Terrain entziehen, während Stützmauern zur Einfassung dienen könnten? Noch weiter steigern sich die Bedenken auf dem Gebiete des Hochbaues: ein öffentliches Gebäude kann in der Regel ohne Expropriation seinen Bauplatz finden, wenn man den größeren Geldaufwand nicht scheut; auch kann man ja alte Gebäude verkaufen, und an einem anderen Platz neue größere errichten. Die Antwort auf solche Fragen liegt darin, daß die Zwecke, um deren willen Expropriation statt finden soll, nach anerkannten Regeln möglichst vortheilhaft in technischer und finanzieller Beziehung erreicht werden sollen, weil auch in der Art der Ausführung das öffentliche vor den Privatinteressen gehen soll. Der Begriff der absoluten Nothwendigkeit wird zur Anwendung des Expropriationsverfahrens nicht erforderlich, er würde sich auch schwer nachweisen lassen, sondern die Zweckmäßigkeit. Dieser Grundsatz ist besonders für Stadterweiterungen wichtig, indem man ja sonst das Bauen ganz freigeben könnte, und auch auf diese Weise Häuser und Wege zu Stande kommen würden. Nur nach freiester Auslegung des Begriffes „Gemeinnützigkeit“ lassen sich freie Plätze, Bauplätze für öffentliche Gebäude und Anstalten, Rieselfelder der Kanalisation u. s. w. mit Hilfe der Expropriation technisch vernünftig anordnen.

Andererseits hat man in der Verschönerung und dem Vergnügen eine Grenze der Anwendbarkeit aufgestellt, indem bei derartigen „öffentlichen Zwecken“ der vermeintliche Vortheil keineswegs die Sicherheit des Privateigenthums aufwäge, welche gewifs auch ein bedeutendes Element des Gemeinwohls bildet. So kann nach dem Hamburger Expropriationsgesetz von 1844 nur für Anlagen zum allgemeinen Besten enteignet werden, für bloße Verschönerungen nicht. Aber die Grenze zwischen Nutzen und Vergnügen ist ebenso unbestimmt, wie jene zwischen Nutzen und Nothwendigkeit. Namentlich bei Stadterweiterungen läßt sich die Verschönerung gewöhnlich sofort mit der Gesundheitspflege rechtfertigen, welche doch sicherlich ein öffentliches Interesse ist. Spaziergänge dienen zum allgemeinen Besten, und regulirte Verkehrswege sind zugleich schön.

Erfreulicher Weise greift die Einsicht immer weiter, daß nicht nur das Nothdürftige, sondern das Zweckmäßige dem Exproprianten gewährt werden müsse. Indirect ist dies bereits in dem bayerischen

Gesetz von 1837, Art. 1 ausgesprochen, wo dem Beteiligten ein Recurs an den Staatsrath zusteht, im Fall bestritten wird, daß die Abtretung zur zweckmäßigen Verwirklichung des Unternehmens nothwendig sei. Am entschiedensten spricht sich wohl das hessische Gesetz von 1821 aus, dessen Art. 8 der Provinzialregierung folgende Anleitung über die „Nothwendigkeit“ giebt: „Es ist nicht blos darauf Rücksicht zu nehmen, ob der Zweck auf eine andere Weise garnicht erreicht werden kann, sondern die Nothwendigkeit tritt auch in dem Fall ein, wenn der öffentliche Zweck nach allen vorliegenden Umständen und Verhältnissen am besten und sachgemässtesten durch die vorgeschlagene Verwendung erreicht wird.“

Während ferner ältere Gesetze die Enteignung für Eisenbahnen auf „das zur Anlage erforderliche Gelände“ beschränken, wird sie nach dem neuen preußischen Expropriationsgesetz von 1874, § 24 ausgedehnt: 1) auf die Grundfläche, welche zur Bahn, zu den Bahnhöfen, und zu den an der Bahn und an den Bahnhöfen behufs des Eisenbahnbetriebs zu errichtenden Gebäuden und sonstigen Anlagen erforderlich sind; 2) auf die zur Gewinnung von Schüttungsmaterial für die Herstellung von Aufrägen, sowie zur Unterbringung der Erde und des Schuttens bei Abtragungen, Einschnitten und Tunnels erforderlichen Grundflächen; 3) überhaupt auf den Grund und Boden für alle sonstigen Anlagen, welche zu dem Behuf, damit die Bahn als eine öffentliche Straße zur allgemeinen Benutzung dienen könne, nötig, oder in Folge der Bahnanlage im öffentlichen Interesse erforderlich sind. Ausgeschlossen vom Expropriationsrecht werden nur solche Anlagen, welche dem Privatinteresse des Eisenbahnunternehmens dienen, z. B. Waarenmagazine, Walzwerke, Locomotivfabriken, Kiesgruben und Steinbrüche zum Bau (sofern der Kies nicht als Schüttungsmaterial ad 2 dient). Aehnliches wäre auch für Stadterweiterungen zu wünschen.

In England gewähren verschiedene, wiederholt verbesserte Gesetze die Expropriationsberechtigung zu allen mit der Kanalisation und Berieselung zusammenhängenden Anlagen. Die letztere wird als eine Unternehmung zum öffentlichen Wohl namentlich in dem Sinne betrachtet, daß der Verunreinigung der öffentlichen Gewässer vorgebeugt wird. Durch Parlamentsakte von 1865 und 1867 wird, nach den im Uebrigen geltenden allgemeinen Bestimmungen, die Expropriationsbefugnis ertheilt „zum Zwecke der Aufnahme, An-

sammlung, Desinfection und Vertheilung von Kanalwasser, für die dazu nöthigen Bauten, für Haupt- und Nebenkanäle, sowohl innerhalb als außerhalb der Ortsbezirke.“

Aufser den durch den Staat direct verfolgten eigentlichen Staatszwecken, giebt es bekanntlich Unternehmungen von sonstigen Gemeinschaften, von Privatpersonen, welche dem öffentlichen Wohldienen. Ferner braucht zur Rechtfertigung des Zwangsverfahrens der Nutzen einer Unternehmung nicht nothwendig dem Staatsganzen zuzukommen, ja nicht einmal einem politisch abgegrenzten Theil desselben, er kann auch dem unbestimmten Begriff „Publikum“ gewidmet sein. Das badische Gesetz von 1835 sagt in § 2, nachdem die Abtretungspflicht aus Gründen des öffentlichen Nutzens festgestellt ist: „Als öffentlich gilt der Nutzen der Unternehmungen, für welche die Abtretung gefordert wird, nicht nur wenn er dem Staat unmittelbar, sondern auch wenn er demselben mittelbar, zunächst oder mittelbar aber einer Staatsanstalt, oder einer oder mehreren Gemeinden zu Gute kommt.“ Bloßes Privatinteresse, selbst des Fürsten, reicht jedoch zur Expropriation nicht hin, selbst wenn dadurch indirect Nutzen für weitere Kreise entsteht. Zur Anlage einer Fabrik z. B. darf das Expropriationsrecht nicht in Anwendung gebracht werden, weil die Beförderung derartiger Unternehmungen nach dem gegenwärtigen Verhältnis zwischen Staat und Industrie nicht als Staatszweck anzusehen ist, und weil die Fabrik nicht von einem Theil des Publikums als öffentliche Anlage benutzt wird. Hiernach ist das Expropriationsrecht der Gemeinde zum Zweck von Stadterweiterungen sicher gerechtfertigt. Es findet jedoch zwei Grenzen: Einmal den Angehörigen anderer Gemeinden gegenüber; man darf nicht über die Gemarkung hinaus Zwang ausüben, wo das Motiv des Gemeinwohls aufhört, es sei denn für gewisse Unternehmungen, welche noch weiteren Kreisen Nutzen bringen, z. B. eine Industriebahn. Sodann muss die Befugniß zur Expropriation aufhören, wenn die Gemeinde als Bauspekulant auftritt, z. B. beim Verkauf von Gemeindetermin an Privaten; hier wäre die etwaige Arrondirung behufs besserer Eintheilung oder Werthssteigerung unzulässig.

Hiernach unterliegt die Anwendbarkeit der Expropriation sowohl hinsichtlich des beabsichtigten Zweckes, als der berechtigten Person, manchen Erwägungen, und in der Praxis auch abweichenden An-

schauungen. Um nun alle Expropriationsfälle von vornherein zu normiren und alle Zweifel möglichst abzuschneiden, hat zuerst das bayerische Expropriationsgesetz von 1837 in Art. 1 eine Uebersicht aller denkbaren Unternehmungen gegeben, bei welchen öffentliche Interessen vorliegen. Dem bayerischen Vorgange haben sich dann namentlich die thüringischen Staaten, soweit diese allgemeine Expropriationsgesetze beabsichtigten, angeschlossen.\*). Die Bedürfnisse der Stadterweiterungen finden sich übrigens in sehr verschiedenen Grade berücksichtigt. Allen 5 Staaten gemeinsam sind die Kategorien:

Anlegung, Erweiterung und Veränderung von Landstrassen. Desgleichen von Eisenbahnen (für Coburg und Gotha in Specialgesetzen).

Erbauung von öffentlichen Kanälen, Schleusen und Brücken. Regelung des Laufes von Flüssen und Strömen (in Gotha als fast gegenstandslos ausgelassen).

Herstellung öffentlicher Wasserleitungen.

Vorkehrungen zu wesentlich nothwendigen sanitäts- und sicherheitspolizeilichen Zwecken.

Ferner kommt in allen 5 Gesetzen die Rubrik der öffentlichen Gebäude vor, aber in sehr verschiedener Ausdehnung im Einzelnen. Das bayerische Gesetz spricht nur von Erbauung oder Erweiterung von Kirchen, Schulhäusern, Kranken- und Irrenhäusern. Am reichhaltigsten dagegen ist die Uebersicht in Sondershausen: Kirchen, Schul-, Pfarr-, Raths-, Gemeinde-, Kranken-, Armen-, Irren-, Zucht- und Arbeits-Häuser, Hospitäler und Kasernen, Gasanstalten, Turn- und Spielplätze, Turnhallen und Schwimm- und Badeplätze für öffentliche Anstalten, Gebäude für öffentliche Behörden, Exercir- und Schießplätze für das Militär!

Ausdrücklich von Stadterweiterungen handeln nur die 4 thüringischen Gesetze, indem sie das Expropriationsrecht festsetzen für: „Erweiterung der Städte und Dörfer, Wiederaufbau zerstörter Gebäude, wenn nach dem allgemeinen Bauplan eine Veränderung der Baustätten erforderlich wird.“ In Sondershausen und Meiningen kommt außerdem noch die „Herstellung eines neuen oder graden

\*) Sondershausen 1844 und 1863, Meiningen 1845, Coburg 1855, Gotha 1857.

Strafsenzuges“, in Coburg und Gotha die „Erweiterung nöthiger Feuergassen“ hinzu.

Hierach kann man in der That mit den thüringischen Expropriationsgesetzen wohl zufrieden sein. Dagegen leidet das bayerische an wesentlichen Mängeln für unseren Gegenstand, indem die meisten öffentlichen Gebäude und städtische Straßen unberücksichtigt geblieben. Man könnte zwar Mancherlei unter der ziemlich dehnbaren Firma der sanitäts- und sicherheitspolizeilichen Zwecke hereinbringen; aber für die Hauptsache schiebt die als Staatsgesetz erlassene Bauordnung von 1864 einen Riegel vor, indem es daselbst im § 74 heisst: „Die Erledigung etwa in Frage kommender Grundabtretungen zu öffentlichen Plätzen, Straßen und Wegen fällt dem Uebereinkommen der Gemeinden mit den Beteiligten anheim.“ Dies ist um so schlimmer, als es weiter heisst: „Die Bestimmung der Baulinie ist durch die Erledigung dieser Frage nicht aufgehalten, letztere soll aber der ersten in der Regel vorangehen.“ Somit wird empfohlen, zuerst mit den Grundbesitzern zu verhandeln um Strafseiten zu erwerben, und auf Grund dessen eine definitive Baulinie festzusetzen. Die Richtung der letzteren hängt also wesentlich von dem Resultat der Verhandlungen ab, und kann nur zu leicht allgemeinere Interessen in den Hintergrund schieben. Von Aufstellung eines systematischen Erweiterungsplans auf Privatterrain kann kaum die Rede sein. Dies zeigt sich beispielsweise in Augsburg, wo zwar auf dem ehemaligen Festungsterrain schöne Straßen entstanden sind, aber auf dem angrenzenden sog. Pfannenstiel, einem stark parzellirten, übrigens zur Bebauung sehr geeigneten Gelände noch kein Strafseitenplan festgesetzt werden konnte.

Wir halten die genaue Normirung aller Expropriationsfälle für beinahe unmöglich, und deshalb für verfehlt. Entweder muss das Bestreben, alle denkbaren Fälle zu umfassen, doch zur Verallgemeinerung führen — wie z. B. zu „sanitäts- und sicherheitspolizeilichen Zwecken“ — oder es muss für alle neuen und unvorherzusehenden Fälle der gesetzgebende Apparat wieder in Thätigkeit gesetzt werden. Wie Mancherlei ist grade bei Stadterweiterungen schon jetzt und noch mehr in Zukunft zu behandeln! Es dürfte daher angemessener sein, die Expropriation allgemein für zulässig zu erklären, wenn das „öffentliche Interesse“ es fordert. Das Vorhandensein des öffentlichen Interesses, und demnach auch die An-

wendbarkeit des Expropriationsverfahrens bei einer beabsichtigten Unternehmung ist dann jeweils durch die Staatsgewalt zu beurtheilen. In dieser Art halten es gegenwärtig die meisten Staaten. Ob die Staatsgewalt einen concreten Fall direct auf seinen öffentlichen Nutzen prüft, oder ob sie feststellt, dass er in eine der gesetzlichen Rubriken paßt, macht offenbar keinen großen Unterschied. Will man aber im Gesetz von vorn herein die vorauszusehenden Expropriationsfälle bestimmen, um soweit wie möglich Handhaben bei der Ausführung zu geben und etwaiger Willkür vorzubeugen, so möge es doch in allgemein gehaltenen Rubriken geschehen, bei unserem Gegenstand etwa: Stadterweiterungen mit allem Zubehör. Es ist dabei eine möglichst weitherige Auslegung des letzten Wortes zu wünschen, um Plan und Ausführung durchaus zweckmäßig gestalten zu können.

Zum Zwangsverfahren für städtische Zwecke eignen sich auch noch solche Fälle, wo eine Dienstbarkeit von Privatterrain erforderlich werden kann. Diese Kategorie wird in manchen älteren Gesetzen garnicht berücksichtigt; in einigen Ländern ist die Beschwerung mit einer Dienstbarkeit nur statthaft, wenn der Eigentümer nicht vorzieht, auf Abtretung des beanspruchten Theiles seines Grundeigenthums zu bestehen. Derartige Fälle kommen z. B. in Entwässerungen vor, um einen unterirdischen Kanal zweckmäßig anzulegen; besonders in älteren Städten. Hier sollte Zwang gegen den Grundeigentümer, selbstverständlich gegen volle Entschädigung, ausgeübt werden können, da Abtretung des Bodenstreifens zu Eigentum weder nothwendig ist, noch auch nur dem Besitzer erwünscht sein möchte. Die Ausführung von Eisenbahntunnels und Bergwerksstollen bietet Ähnliches dar.

Nach der württembergischen Bauordnung (Art. 6, 9) ist den Gemeinden das Recht eingeräumt, zu bestimmen, dass eine Straße nur an einer Seite mit Gebäuden besetzt werde. Für diese Beschränkung der Eigentümer an der gegenüberliegenden Seite soll denselben keine Entschädigung zukommen. Man muss hier wohl die Frage aufwerfen, ob es billig sei, diesen letzteren Grundeigentümern ohne Weiteres ihr Baurecht zu entziehen. Zu Gunsten der Massregel kann angeführt werden, dass dieselbe den Eigentümern einen positiven Nachteil nicht zufügt, sondern nur die Werthsteigerung ihrer Grundstücke verhindert, ferner dass die Belassung

grosser freier Flächen, welche immerhin landwirtschaftlich weiter benutzt werden können, im allgemeinen sanitärischen Interesse liegt, endlich dass diese Beschränkung nicht schlimmer als diejenige im Festungsrayon ist. Die Gemeinde vermag ohne Kosten freie Fluren, Waldstücke u. dgl. im Ortsbezirk als solche zu erhalten, woran alle Einwohner Nutzen und Freude haben können — nur gewöhnlich nicht die betroffenen Grundeigentümer. So ist kürzlich in dem Kurort Herrenalb (würtemberg. Schwarzwald) ein Wiesencomplex im Thalgrunde von jeder künftigen Bebauung ausgeschlossen worden, weil hiervon wesentlich die Annehmlichkeit und das Gedeihen des Ortes als Sommerfrische abhängt. Die ringsherum ziehenden Straßen dürfen nur einseitig mit Gebäuden besetzt werden, und den letzteren ist dadurch der Vortheil freier Aussicht umsonst und für die Dauer gewährt. Das betreffende Ortsstatut ist gegen die Einsprachen mehrerer Wiesenbesitzer, und gegen ein paar ad hoc eingereichte Baugesuche durchgesetzt worden.

So sehr wir den württembergischen Gemeinden die geschilderte Befugniß gönnen, vermögen wir doch nicht, dieselbe als billig anzuerkennen. Sie scheint uns dem allgemeinen Grundsatz der Expropriation zu widersprechen, daß Private nur gegen volle Entschädigung genötigt werden können, Eigenthumsrechte zum allgemeinen Besten aufzugeben. Das Baurecht ist aber ein Theil des Eigenthumsrechtes. Zudem ist hier die Beschränkung des Eigentümers nicht aufgewogen durch ihm zugehende Vortheile, und betrifft gewöhnlich nur Einzelne in dem Gesamtbezirk einer Stadterweiterung. Die Maßregel bedeutet nichts Anderes als eine Dienstbarkeit der nicht zu bebauenden Grundstücke, und fällt als solche in den Rahmen der Gesetze über die Enteignung von Grundeigenthum. Wenn wir daher auch nicht den Erwerb aller freien Plätze und Fluren in einer Stadterweiterung für sachgemäß halten, so sollten doch Entschädigungen für „dauernde Beschränkung“ den hierzu bestimmten Grundstücken zu Theil werden: auf diesem Wege wird die Gemeinde immerhin den wesentlichsten Vortheil eines freien Platzes, nämlich einen grossen Luftraum, schaffen können, statt denselben kaufen und unterhalten zu müssen. Ein Beispiel dieser Art bieten die Privatgärten, welche rings um den inneren Stadtbezirk von Frankfurt a. M. gelegen, an die öffentlichen Anlagen auf dem ehemaligen Festungsterrain stoßen. Durch die dem ganzen Garten-

kranz auferlegte Dienstbarkeit des Nichtbebauens wird dem Publikum in den öffentlichen Anlagen ein weiterer Genuss zu Theil. Bei Waldstücken ließe sich auf demselben Wege die Zugänglichkeit für das Publikum zwangswise erreichen, ohne den Besitzer zu enteignen, also ohne grosse Kosten auf öffentliche Spaziergänge zu verwenden. —

**2. Ertheilung des Expropriationsrechtes.** Ob ein bestimmtes Unternehmen dem öffentlichen Interesse diene, und demnach mit dem Expropriationsrecht ausgestattet werden dürfe, müßte correct durch einen Act der gesetzgebenden Gewalt entschieden werden. Denn wie die Unverletzlichkeit des Eigenthums unter den Schutz des Gesetzes gestellt ist, sollte auch die Aufhebung dieses Schutzes dem Beschlusse der Gesetzgebung unterzogen werden. So wird denn auch in den meisten republikanischen Staaten: Nordamerika, Schweiz, Hamburg, sowie in England verfahren. Wenn die Verwirklichung dieses Grundsatzes in kleinen städtischen Staaten, wie Hamburg und Genf, Schwierigkeiten nicht unterliegt, so hat sich dagegen in England bereits eine grosse Ueberlastung des Parlamentes mit z. Th. unbedeutenden Expropriationsfällen herausgestellt, wonach die beabsichtigte Garantie des Privatmannes oft ins Gegenteil umschlagen mag. In grösseren Staaten muß jene Anschauung aus praktischen Rücksichten verworfen werden. Die Entscheidung der Justiz anheimzugeben erscheint ebenfalls unpassend, weil das öffentliche Wohl keine Rechts- sondern eine Zweckmäßigkeit-Frage ist. Auch beschränkt sich die nach französischem Gesetz nothwendige Mitwirkung der Gerichte lediglich auf die Prüfung, ob die gesetzlichen Förmlichkeiten beobachtet sind, um den öffentlichen Nutzen zu constatiren. Das Gericht hat den letzteren nicht sachlich zu untersuchen und die Bestätigung desselben, sammt der Berechtigung zur Expropriation, nur aus formalen Gründen zu verweigern. Das Motiv zu einer gerichtlichen Untersuchung dieser Art mag z. Th. darin liegen, daß die Vorbereitungen zum Expropriations-Verfahren nicht immer durch die Staatsbehörden getroffen werden, sondern Concessionäre öffentlicher Arbeiten an Stelle der Staatsverwaltung alle Rechte und Pflichten des Exproprianten ausüben können. In Communsachen fällt gewöhnlich dem Maire diese Aufgabe zu.

So hat sich denn, mit Ausnahme der oben angeführten Staaten, die Methode herausgebildet, die Ertheilung des Expropriationsrechtes in die Hände der Verwaltungsbehörden zu legen. Es mag dies auf den ersten Blick gefährlich erscheinen, indem die Ansichten darüber, was öffentliches Interesse sei, verschieden sind, und selbst die (oben erwähnte) Aufzählung aller Kategorien dem Beamten noch kein sicheres Merkmal an die Hand giebt, daher die Staatsangehörigen willkürlichen Eingriffen preisgegeben sind. Indessen, abgesehen davon, daß sich über die Frage nach dem „allgemeinen Wohl“ bei den leitenden Behörden doch wohl eine konsequente Praxis herausbildet, giebt es noch zwei Mittel, welche auch der Volksvertretung eine gebührende Mitwirkung sichern. Das eine besteht in der ihr zustehenden Bewilligung von Geldmitteln für alle Staatsbauten und in der Genehmigung von Concessionsen an bedeutendere Privatunternehmungen. Hiermit wird selbstverständlich der öffentliche Nutzen anerkannt oder abgesprochen, und das Expropriationsrecht stillschweigend oder ausdrücklich mit behandelt. Das andere Mittel ist ein Instanzenzug, welcher den Privaten bei vermeintlichen Fehlgriffen der Verwaltung in manchen Ländern ausdrücklich anheim gegeben wird, und schließlich das Jedermann freistehende Recht der Petition an die Volksvertretung, welcher der betreffende Ressort-Minister verantwortlich ist.\*)

Welche der verschiedenen Verwaltungsbehörden am meisten zur Behandlung der vorliegenden Frage berufen ist, hängt wohl zunächst von der Organisation des Staates ab. In den deutschen Staaten wird das Expropriationsrecht in der Regel durch eine der obersten Instanzen: Königliche Verordnung, Staatsrath, Ministerium verliehen. Es ist aber insbesondere bei Stadterweiterungen auffallend, daß manchmal die endgültige Festsetzung des Plans anderen Behörden zukommt, als die Ertheilung des Expropriationsrechtes. In der Regel ist für diese letztere eine höhere Staatsbehörde berufen, als für die Genehmigung des von der Gemeinde-

\*) Bei den Verhandlungen im preußischen Landtage über das Expropriationsgesetz von 1874 sind diese Fragen wiederum eingehend erörtert, und noch verschiedene andere Schutzmittel gegen Willkür der Behörden vorgeschlagen, welche jedoch keine Annahme gefunden haben.

Vertretung aufgestellten Plans. So wird nach dem badischen Ortsstrassen-Gesetz von 1868 (Art. 2 und 4) der Straßenplan durch Beschluss des Bezirksraths endgültig festgestellt, dagegen ist die Entscheidung über die etwa erforderliche Zwangseignung zur Herstellung von Straßen und Plätzen Seitens der Gemeinde beim Staatsministerium zu erwirken. Nach der Vollziehungs-Verfügung zur württembergischen Bauordnung von 1872 (§ 8) hat das Oberamt über die Baupläne der kleineren Orte, das Ministerium des Inneren über diejenigen größerer Städte zu erkennen, während die Ertheilung des Expropriationsrechtes dem Geheimen-Rath zusteht. In mehreren anderen Staaten bestehen unseres Wissens ähnliche Verhältnisse.

Ein sachlicher Grund für die angeführten Unterschiede scheint uns nicht vorzuliegen. Der Planentwurf und die Zwangseignung hängen grade bei Stadterweiterungen innig zusammen: der Planfertiger muß schon auf schickliche Erwerbung Rücksicht nehmen. Beiden Operationen soll die Beförderung des allgemeinen Wohls zu Grunde liegen. Wer einen Stadterweiterungsplan genehmigt, spricht eben damit schon aus, daß derselbe durch öffentliche Interessen gefordert wird, und dieselben befriedigt; er greift damit schon in die Besitzfreiheit der Grundeigentümer ein, und fügt denselben eine „dauernde Beschränkung“ im Bauen zu. Wenn hernach das Expropriationsrecht verweigert wird, so ist damit auch die Durchführung des Plans verhindert, wenigstens auf die zweckmäßigste Weise. Bei der neueren Gesetzgebung über Bebauungspläne ist der Grundsatz der Selbstverwaltung der Gemeinde unter entsprechender Ueberwachung des Staates durchgeführt; warum soll denn das nothwendig dazu gehörige Expropriationsrecht an umständlichere Formen gebunden werden? Entweder wird die Ertheilung des letzteren zur bloßen Formsache gemacht, oder die Gemeinde nach mühsamer Durchführung des Plans plötzlich noch indirect zum Eingehen in die Ansichten eines ganz neuen Factors gezwungen. Beides scheint uns nicht angemessen. Wenn man etwa einwendet, daß in der Gemeindevertretung und selbst in den niederen Staatsbehörden eher persönliche Rücksichten und Schwächen vorauszusetzen sind, welche bei einer Entscheidung über Zwangseignung durchaus fernbleiben müssen, so ist daraus doch nur zu folgern, daß schon die Ueberwachung

des Plans unabhängigeren Händen anvertraut werden müfste. Thunlichste Selbstverwaltung der Gemeinde ist insbesondere bei grossen Städten geeignet, um den Fortschritt der Bebauung dem Gemeinwohl entsprechend zu regeln; es kommt darauf an, nicht nur die Grundzüge des Plans, sondern später auch einzelne Detailgruppen nach der Reihe durchzuführen, und hierzu ein möglichst einfaches Verfahren zu wählen. Wir wünschen daher, dass Planaufstellung und Expropriationsrecht als gleichwerthig angesehen werden, dass jeweils Beides gleichzeitig auf Antrag der Gemeinde durch eine und dieselbe Staatsbehörde endgültig genehmigt werde.

Eine noch weitergehende Vereinfachung der Geschäfte liegt vorbildlich bei der Behandlung von Privat-Eisenbahnen vor. Den-selben wird z. B. in Baden auf Grund genereller Vorarbeiten die Concession und gleichzeitig die allgemeine Befugniß zum Expropriationsrecht durch einen Act der gesetzgebenden Gewalt eingeräumt, bezw. die Regierung zur Ertheilung beider Rechte ermächtigt. Aber erst nach Erledigung der speciellen Vorarbeiten werden die einzelnen Staatsangehörigen bekannt, deren Grundeigenthum in die Bahnhlinie fällt, und nun spricht das Staatsministerium die Verbindlichkeit zur Abtretung gegenüber diesen Einzelnen aus. Könnte nicht in ähnlicher Art einer Gemeinde das Expropriationsrecht zu Stadterweiterungen in blanco ertheilt werden, höchstens auf Grund eines Planes der Hauptstrafsen oder einer allgemeinen Benennung des Erweiterungsgebietes von großer Ausdehnung? Von dieser Befugniß würde dann die Gemeinde jeweils Gebrauch machen, wenn sie einzelne Verkehrslinien oder Gruppen ausführen will, und es handelt sich dann nur noch um die Zustimmung einer niederen Staatsbehörde zum Specialbebauungsplan. Sollten rechtliche Gründe gegen diesen Verschlag bestehen? Man beachte doch neben der Staatsangehörigkeit, welche den Schutz des Privateigenthums leistet, die Beziehung zur Gemeinde, welche andere allgemeine Vortheile gewährt. Diesem nächstliegenden Gesellschaftskreise Grund und Boden gegen volle Entschädigung abzutreten, halten wir im Allgemeinen für kein schwerer wiegendes Opfer, als die moralische Pflicht, Zeit und Kraft der Selbstverwaltung zu widmen.

Bis zu einem gewissen Grade ist das unmittelbare Eingreifen

der Gemeinde bei Expropriationen in Sachsen geregelt.\*). In den Lokalbauordnungen, welche durch die Gemeinde aufgestellt und durch das Ministerium des Innern genehmigt werden, ist es gestattet, über Abtretung von Grundeigenthum zu allen Straßebauzwecken für den inneren Ortsverkehr, einschließlich Brücken, Abzugskanälen und Wasserleitungen, nähere Bestimmungen zu treffen. Namentlich ist dabei die Art und Weise festzustellen, wie die Entschädigung für das enteignete Grundeigenthum ausgemittelt und geleistet werden soll, nämlich durch ein schiedsrichterliches Verfahren nach gewissen Normen. Das hiermit den Gemeinden überlassene Recht bezieht sich aber wesentlich nur auf eine Vereinfachung des Verfahrens beim Expropriiren: die Basis desselben, die Entscheidung über die Abtretungspflicht an sich, bleibt stets dem Ministerium des Innern vorbehalten. Es muß vor Allem ein dringendes Ortsbedürfnis, welches auf andere Weise nicht befriedigt werden kann, anerkannt werden, sowohl durch Zustimmung der Gemeindevorsteher, als durch Genehmigung des Ministeriums für den einzelnen Fall. Dem Gesuch um Genehmigung der Enteignung ist ein Plan beizulegen, falls nicht dieselbe in Gemäßheit eines Stadtbauplans erfolgt, zu dessen Giltigkeit bereits früher ebenfalls Ministerialgenehmigung erwirkt werden mußte. Bei nicht dringenden baulichen Anlagen, auch wenn sie im öffentlichen Interesse liegen, kann ebensowenig die Anwendung von örtlichen Expropriationsbestimmungen statt finden, als für Gemeindezwecke, welche nicht in einer vorschriftsmäßig errichteten Lokalbauordnung, sondern etwa in sonstigen Ortsstatuten verfolgt werden.\*\*)

\*) Gesetz vom 11. Juni 1868, die Giltigkeit der Lokalbauordnungen betreffend.

\*\*) Das Leipziger Regulativ vom 15. Nov. 1867, also kurz vor jenem Gesetz, aber augenscheinlich schon unter dessen Vorauswirkung entstanden, enthält in § 16 die Bestimmung, dass zu Straß'en, welche im Interesse des öffentlichen Verkehrs neu angelegt oder verändert werden, die betreffenden Grundbesitzer das erforderliche Areal der Stadtgemeinde eigentümlich zu überlassen haben, wozu ferner in § 19 das Entschädigungsverfahren festgesetzt wird. Hierin liegt zwar dem Wortlaut nach ein souveränes Expropriationsrecht der Gemeinde, aber tatsächlich findet dasselbe keineswegs statt; vielmehr hängen, wie oben bemerkt, Plan und Abtretungspflicht von der Entscheidung des Ministeriums ab.

Entschieden am rationellsten und zugleich am günstigsten für die Gemeinden wird die vorliegende Frage durch das preußische Gesetz vom 2. Juli 1875, betreffend die Anlegung von Straßen u. s. w., behandelt. Denn während das allgemeine Enteignungs-Gesetz des Staates in der Regel die Ertheilung des Expropriations-Rechtes einer Königlichen Verordnung, und die Erlidigung aller Einwendungen gegen den Plan der Bezirksregierung zugewiesen hatte, erfolgt nunmehr die Festsetzung des Plans einer Stadt durch den Kreisausschuss, und mit dem Tage der öffentlichen Bekanntmachung dieses Plans erhält die Gemeinde eo ipso das Recht, die durch die festgesetzten Straßenfluchtlinien für Straßen und Plätze bestimmte Grundfläche dem Eigenthümer zu entziehen. Das Staatsgesetz von 1875 bildet die allgemeine Grundlage für das Expropriationsrecht der Gemeinden, an Stelle Königlicher Verordnungen für jeden einzelnen Fall. Nur in den Städten Berlin, Potsdam, Charlottenburg bedarf es Königlicher Genehmigung zur Feststellung und Abänderung von Bebauungsplänen, und damit indirect auch zur Verleihung des Expropriationsrechtes. Und ebenso für städtische Bedürfnisse außer „Straßen und Plätzen“, also z. B. für Industriebahnen, Parkanlagen, öffentliche Gebäude. —

3. Bestimmung des Bodenwerthes. Alle Expropriationsgesetze sind darüber einig, daß volle Entschädigung für die Opfer, welche zudem ungleichartig auferlegt werden, geleistet werden müsse. Der Betroffene soll ein gewisses Vermögensobject abtreten, aber keinen Vermögensnachtheil erleiden. Es muß also der Werth des Vermögens vor und nach der Abtretung ermittelt werden, die Differenz giebt den in Geld zu ersetzenden Schaden. Das schweizerische Gesetz von 1850 (Art. 3) spricht vom „vollen Ersatz aller Vermögensnachtheile“. Aus diesem allgemeinen Grundsatz folgt, daß bei Ermittlung der Entschädigung das abzutretende Vermögensobject nicht für sich allein, sondern in Verbindung mit dem gesammten übrigen Vermögen des Abtretungspflichtigen aufgefaßt werden muß. Jedoch können die Wirkungen, welche der Verlust des Grundstücks mittelbar auf das Vermögen des Eigenthümers übt, nicht mit in Rechnung kommen, weil sie ganz unsicher und von subjectiven Verhältnissen abhängig sind, nur der directe Zusammenhang steht in Frage. Demnach ist

nicht blos der „gemeine Werth“ des abzutretenden Grundeigenthums selbst zu ersetzen, sondern auch eine Reihe von Werthen, welche die bestehenden Gesetze mehr oder weniger eingehend berücksichtigt wissen wollen. Dahin gehören: der Mehrwerth, welchen der Gegenstand durch seinen örtlichen oder wirthschaftlichen Zusammenhang mit anderem Grundbesitz desselben Eigenthümers für denselben besaß; der Minderwerth, welcher durch die Abtretung diesem sonstigen Grundbesitz zugeht; der Verlust, welcher dem Eigenthümer vorübergehend oder bleibend in seinem Gewerbe erwächst, Ersatz für Früchte und Pachtablösung, der sog. Annehmlichkeitswerth, welcher die einem jeden Besitzer schätzbarer Annehmlichkeiten und Bequemlichkeiten umfaßt. Wir werden diese Gegenstände, welche im Bereich von Stadterweiterungen im Allgemeinen nicht schwieriger, als auf freiem Felde liegen, hier nicht weiter verfolgen, sondern nur die Ermittelung des Bodenwertes für das abzutretende Gelände näher betrachten.

Der volle Werth ist derjenige, welchen die abzutretende Grundfläche nach den ortsüblichen Preisen zur Zeit der Abtretung hat.\*). Einige Gesetze geben noch nähere Anleitung, wie dieser Preis zu finden sei. In Hessen\*\*) soll auf die neuesten Verkäufe und Verpachtungen des Grundstückes selbst oder benachbarter Grundstücke gleicher Beschaffenheit Rücksicht genommen werden. In Baden\*\*\*) wird derjenige Werth zur Grundlage genommen, den die Liegenschaft im Fall einer Veräußerung nach dem Durchschnittspreise der 3 letzten Jahre, oder sofern solche in Folge besonderer Umstände im letzten Jahre gestiegen sind, nach den neuesten Preisen haben würde. Im Stadterweiterungs-Gebiet nun können die Preise nach Zeit und Ort stark wechseln, und ebenso die Eigenthümer. Vielleicht hat der Expropriat erst gestern das Grundstück gekauft, und wird heute abtretungspflichtig erklärt. Es ist daher auf die Bestimmung der gegenwärtig üblichen Preise Gewicht zu legen, welche vielleicht durch lebhaften Handel mit Grundstücken, durch das Auftreten von Baugesellschaften entstanden sind, noch ehe ein specieller

\*) § 10 des Weimarschen Expropriationsgesetzes für Eisenbahnen.

\*\*) § 11 des Gesetzes von 1821.

\*\*\*) § 24 des Gesetzes von 1835.

Straßenplan festgesetzt wurde. Unter diesen Umständen würde auch die Anwendung des Grundsatzes schwierig fallen, Werths-erhöhungen, welche dem abzutretenden Grundstück erst in Folge des die Abtretung veranlassenden Unternehmens zuwachsen, nicht in Anschlag zu bringen. Eine derartige Vorschrift besteht gesetzlich in manchen Ländern, und will offenbar verhüten, daß ein Acker als Bauplatz geschätzt wird, ehe nur die Straße, welche eine Bebauung vernünftigerweise ermöglicht, zu Stande kommt. In der Umgebung von Städten aber steigt der Werth des Grundeigen-thums schon in Folge der mehr oder weniger sicheren Möglichkeit, daß ein gewisser Bezirk dereinst eingetheilt und zugänglich gemacht werde; und diese vielleicht schon Jahrelang vorhergegangene allgemeine Werthssteigerung muß sicher bei der Abtretung berücksichtigt werden. Nur diejenige nicht, welche ein gewisses Grundstück etwa dadurch erfährt, daß über oder neben ihm eine gewisse Straße alsbald nach der Abtretung zur Ausführung gelangen soll. Um hier klar zu gehen, möchte es sich empfehlen, einen ganz bestimmten Termin gesetzlich festzusetzen, auf welchen die Preisbestimmung zu beziehen ist. Am schicklichsten wäre das wohl der Tag, an welchem der specielle Bebauungsplan für den betreffenden Bezirk nach endgültiger Feststellung öffentlich bekannt gemacht und (wo möglich gleichzeitig) die Verbindlichkeit zur Abtretung der Grundflächen ausgesprochen wird (§ 11 des preußischen Gesetzes vom 2. Juli 1875).

Hiernach scheint uns auch die viel erörterte Frage einfach erledigt, ob bei einer Schätzung derjenige Vortheil in Anschlag zu bringen sei, welchen das exproprierte Grundstück dem Eigentümer erst in Zukunft, aber mit Bestimmtheit oder mit hoher Wahrscheinlichkeit zu gewähren verspricht, das sog. *lucrum cessans*. Selbstverständlich ist hierbei nicht die Rede von künftigen Plänen, welche garnicht nothwendig an das exproprierte Grundstück gebunden sind (etwa dem Bau einer Fabrik, welche angeblich bedeutenden Gewinn verspricht), auch nicht von Absichten des Expropriaten, welche durch keinerlei Handlung bestätigt werden, und ihm vielleicht erst bei der Abschätzung einfallen. Ein entgangener Gewinn, den man hätte machen können, darf rechtlich nicht in Betracht kommen. Einen solchen aber, der sicher in Aussicht steht, wollen Manche entschädigt wissen, weil auch er

einen Vermögensbestandtheil bilde und weil das oberste Prinzip der Expropriation nicht das sei: es soll für den Expropriaten kein Vortheil erwachsen, sondern: es soll für ihn kein Nachtheil entstehen. Im vorliegenden Falle kann dies nur die bei fortgesetzter Speculation und Bebauung in der Gegend zu erwartende Werthssteigerung als Bauplatz sein. Wohin sollte es nun wohl führen, wenn dieses Motiv bei der Expropriation für städtische Straßen Platz greift? Wer kann schätzen, bis wann und bis zu welchem Betrage eine, an sich bestimmt vorauszusehende, Werths-erhöhung fortgeht? Derartige Vorausrechnungen müssen nach unserer Meinung ganz aus dem Spiele bleiben. Wenn der Expropriat den Gewinn machen will, so mag er ein anderes Grundstück kaufen; die Entschädigungssumme, welche auf den gegenwärtigen Bodenpreis gegründet ist, setzt ihn sofort dazu in den Stand.

Ebenso halten wir die Frage für müßig, ob ein Grundstück als Acker oder als Bauplatz zu taxiren sei. Die Bestimmungen, welche sich auf Stadterweiterung beziehen, lauten hierüber entgegengesetzt. Nach dem Leipziger Regulativ (§ 4, Nr. 7) soll bei Feststellung des Werthes derjenige angenommen werden, den das Areal als Bauplatz haben würde. Dagegen sagt die Wiener Bauordnung (§ 20): „Der abzutretende Grund ist nur dann als Baugrund zu betrachten, wenn er entweder bereits verbaut war, oder nach der bisher bestandenen Baulinie verbaut werden durfte, oder in den öffentlichen Büchern als Baugrund eingetragen erschien. War der abzutretende Grund nicht Baugrund, so ist er hierbei nur nach dem Nutzen, den er mit Rücksicht auf Zeit und Ort gewöhnlich und allgemein leistet, zu bewerthen.“ Ähnlich steht in dem hessischen Gesetz für die Erweiterung von Mainz (Art. 7): „Bei Abschätzungen von Gelände, welches nach dem Bauplan für den neuen Stadtteil nur zur Anlage von Kanälen, Straßen oder Plätzen bestimmt ist, kann solches Gelände nicht zu den etwa für Bauplätze geeigneten Preisen, sondern nur so hoch abgeschätzt werden, als es je nach seiner Benutzungsweise als Feld, Garten oder Hofraithe gewertet werden konnte.“

Es besteht kein Sprung im Preise zwischen Acker und Baugrund, sondern das landwirthschaftliche Gelände steigert seinen Werth „nach Zeit und Ort“, d. h. nach dem Grade der Wahr-

scheinlichkeit, womit es durch die Stadterweiterung erreicht, als städtisches Terrain nutzbar gemacht werden kann. Der Name Bauplatz thut dabei Nichts zur Sache. Wenn ein Bau heute begonnen wird, so ist das Grundstück Bauplatz, der Verkaufswerth ist aber nicht höher als gestern. Wenn die Ausführung morgen abgebrochen wird, so wird es wieder zum Acker und behält dennoch denselben Werth. Man mag also den Grundbesitzern auf viele Meilen im Umkreise das Vergnügen gönnen, ihr Eigenthum als Baugrund zu charakterisiren, wenn nur die Taxatoren sich nicht durch den Namen bewegen lassen, mehr als den gegenwärtigen lokalen Preis zu berechnen.

Auf welche Art soll der volle Werth gefunden werden, durch Ermittelung des Handelspreises gleichwerthiger Grundstücke, oder durch Kapitalisirung des Reinertrages des abzutretenden Grundstückes? Das erstere Verfahren ist entschieden das richtige, sofern die Materialien zu Gebote stehen, was übrigens im Stadtgebiet in der Regel der Fall sein wird. Das Zweite kann zu Absurditäten führen: der Ertrag eines Ziergartens ist vielleicht negativ, aber sein Kaufwerth dennoch sehr hoch. Der Ertrag eines Gewerbeplatzes kann sehr hoch sein, wenn man darunter den Ertrag des Gewerbes verstehen wollte, aber der wahre Werth oder der Verkaufswerth für den Eigenthümer würde beträchtlich sinken, wenn man genau untersucht, was an diesem Ertrage Attribut des Bodens war.

Einige Gesetze schreiben vor, dass bei der Entschädigung die bisherige Benutzungsweise berücksichtigt werden soll. Dieser Maßstab ist aber willkürlich, weil ein Eigenthümer sein Grundstück möglicher Weise sehr schlecht verwerthet oder brach liegen lässt. Der objective Werth ist nicht für den Einen hoch, für den Anderen gering, und die verschiedene Höhe des Ertrags hängt nicht blos von den Eigenschaften des Bodens, sondern auch von denen des Besitzers ab. Der letztere kann seinen Fleiss, seine Geschicklichkeit überall verwenden. Die specielle Bewirthschaftung eines Grundstücks zur Zeit der Expropriation ist nur eine Seite seiner Nutzfähigkeit überhaupt; je mannichfältigere Fähigkeiten es sonst noch besitzt, desto grösser wird der Begehr für allerhand Leute. Demnach bestimmt sich der Handelswerth bei Grundstücken, wie bei anderen Waaren, nicht durch die wirk-

liche Benutzung, sondern durch die Benutzungs-Fähigkeit, durch die Gesamtheit seiner Eigenschaften. Ein Garten im Inneren einer Stadt ist nicht blos Garten, sondern kann auch Gewerbeplatz oder Bauplatz werden, und besitzt deshalb einen hohen Werth.

Man pflegt ferner noch eine sog. besondere Benutzungsart anzunehmen, dadurch verursacht, dass der Eigenthümer noch andere, mit diesem Grundstück zusammenhängende Objecte besitzt. Ein Lagerplatz hat besonderen Werth für einen Fabrikanten, wenn er an seine Fabrik grenzt, ein Nutzgarten für einen Gärtner, wenn er neben seinem Wohnhause und Treibhause liegt. Um den betreffenden Werth angemessen zu berücksichtigen, darf keinesfalls ohne Weiteres der Gewerbertrag als Bodenrente gelten, sondern nur soviel davon, als mit Lage, Bodenbeschaffenheit und Naturkräften zusammenhängt. Wenn man dem Eigenthümer soviel giebt, dass er ein anderes Grundstück für gleiche Arbeit mit gleichem Vortheil sich kaufen kann, so ist das unter diesen Umständen nicht blos für ihn persönlich, sondern überhaupt für jeden Besitzer der volle Werth. Es ist aber zu untersuchen, ob ein solcher Ersatz überhaupt zu haben ist, und wieviel dazu gehört, dort gleichen Ertrag zu erzielen; ferner ein vorübergehender Minderertrag des Gewerbes und der Aufwand zum Verlegen desselben zu entschädigen. Wenn der Ersatz unschwer schon um den gemeinen Werth des Geländes zu beschaffen ist, und nur die persönliche Liebhaberei Noth leidet, ohne materiellen Nachtheil, so ist eben der Werth der „besonderen Benutzungsweise“ Null. Gegen etwaige Missverständnisse hat das preussische Gesetz von 1874 in § 10 den Satz aufgestellt, dass die bisherige Benutzungsweise nur bis zu dem Geldbetrage Berücksichtigung finden kann, um welchen der Eigenthümer ein anderes Grundstück in derselben Weise und mit gleichem Ertrage benützen kann. Hierdurch ist ausgesprochen, dass auch die „besondere Benutzungsart“ kein Factor für die Abschätzung selbst ist, sondern nur als ein Beweismittel dafür dienen kann, welchen Werth das Grundstück in seiner concreten Lage hat. Immerhin bleibt die Abschätzung dieser Fälle, welche grade auf städtischem Gebiet häufig vorkommen, schwierig. Weil es unmöglich ist, allen Umständen im Voraus gerecht zu werden, sollten die Schätzer freie Hand behalten über die Methode der

Schätzung, und werden sich bei gewissenhafter Behandlung<sup>\*</sup> des Hauptgrundsatzes: „volle Entschädigung, unabhängig von subjectiven Verhältnissen des Eigenthümers“ um so eher von Irrthümern frei halten, je weniger ihnen durch Einzelvorschriften die Hände gebunden sind.

Der soeben erörterten Kategorie liegt noch ein Fall nahe, welcher als Neuheit in das preußische Gesetz vom 2. Juli 1875, betreffend die Anlegung und Veränderung von Straßen u. s. w., Aufnahme gefunden hat. Es heißt dort in § 13: „Eine Entschädigung kann gefordert werden, wenn die Straßenfluchlinie einer neu anzulegenden Straße ein unbebautes, aber zur Bebauung geeignetes Grundstück trifft, welches zur Zeit der Feststellung dieser Fluchlinie an einer bereits bestehenden und für den öffentlichen Verkehr und Anbau fertig gestellten anderen Straße belegen ist, und die Bebauung in der Fluchlinie der neuen Straße erfolgt.“ Hier liegt die Erwägung zu Grunde, daß ein bisher schon baufähiges Grundstück, also ein Bauplatz, in seiner besonderen Benutzungsweise beschränkt wird, wenn man hinten oder seitlich ein Stück abschneidet. Statt eines großen Palastes oder eines Landhauses mit Garten ist der Eigentümer nun etwa veranlaßt, zwei kleinere Wohnhäuser an den beiden Straßen zu errichten. Die Sache ließe sich auch als Minderwerth des nicht abgetretenen Theils auffassen. —

4. Restparzellen. Wenn von einem Grundstück nur ein Theil abgetreten werden muß, so kann die Benutzung des übrig bleibenden Theils, der Restparzelle, leicht unmöglich gemacht oder doch wesentlich erschwert werden. Der Grundsatz der vollen Entschädigung bedingt in diesem Falle die Vergütung eines Minderwerthes. Da jedoch dieser letztere oft schwierig zu bestimmen ist, und da es sowohl dem Exproprianten als dem Expropriaten lieber sein kann, wenn das ganze Grundstück abgetreten wird, so ist in vielen Staaten Anleitung gegeben, unter welchen Umständen dies Statt finden soll. Bei Stadterweiterungen bedarf aber nach unserer Meinung die Pflicht und das Recht der Gemeinde zur Erwerbung des Ganzen noch eingehenderer Berücksichtigung, als sich in der bisherigen Gesetzgebung vorfindet.

Nach fast sämtlichen uns bekannten Expropriationsgesetzen darf der Eigentümer Abtretung des Ganzen verlangen, wenn die

Benutzung der Restparzelle nicht mehr zweckmäßig oder unmöglich ist. Um diese Bedingung zu erläutern, fügt das preußische Expropriationsgesetz von 1874 (§ 9) hinzu: „nach bisheriger Bestimmung“. Das Gesetz über die Anlegung von Straßen u. s. w. von 1875 (§ 13) geht aber weiter, bis zu dem Falle, „daß das Restgrundstück nach den baupolizeilichen Vorschriften des Ortes nicht mehr zur Bebauung geeignet ist“. Diese Ergänzung ist gewiß vollkommen berechtigt, da auf dem Gebiete von Stadterweiterungen nicht die etwaige bisherige landwirthschaftliche Bestellung, sondern der Charakter als Bauplatz maßgebend sein muß. Das badische Gesetz beschränkt sinngemäß die Befugniß des Eigentümers, den Ankauf der Restparzelle zu verlangen, durch den Zusatz: „ohne daß angemessene Einrichtung das Hinderniß beseitigen kann“, mit Hinsicht vorzugsweise auf Gewerbebetrieb. Und einige thüringische Gesetze<sup>\*)</sup> fügen noch weiter hinzu: „wenn das übrig bleibende Grundeigenthum ungeachtet der beanspruchten theilweisen Enteignung entweder seiner bisherigen Bestimmung noch genügt, oder dieser Zweck durch eine vom Unternehmer dargebotene Areal-Erweiterung vollständig erreicht wird“. Diese Voraussetzung wird bei Straßendurchlegungen nicht selten zutreffen, indem die Gemeinde in die Lage kommt, zu der fraglichen Restparzelle einen oder mehrere andere Reste, welche seitlich oder hinten anstoßen und erworben werden müsten, zuzuschlagen, wodurch dann ein baufähiges Areal wieder entsteht. Wir halten diese Bestimmung für recht zweckmäßig, um kurzer Hand die erworbenen Restparzellen wieder verwerten zu können.

Noch andere Grenzen ziehen manche Gesetze durch Festsetzung eines bestimmten Minimal-Flächeninhaltes für die Restparzelle, bei dessen Unterschreitung der Eigentümer die Abnahme des Ganzen verlangen kann. Dies Minimum bewegt sich zwischen 450 □<sup>m</sup> in der Schweiz und 1000 □<sup>m</sup> in Frankreich, in letzterem Lande unter der Voraussetzung, daß die Restparzelle unter ein Viertel des Gesamt-Inhalts reduziert wird\*\*). Diese Bestimmung erscheint jedoch unzweckmäßig, insofern sie keine Rücksicht auf

\*) Coburg, Gotha, Reußen, Werrabahn.

\*\*) Schweizerisches Gesetz von 1850, Art. 4, französisches Gesetz von 1841, Art. 50, zwischen beiden die thüringischen Gesetze.

die allgemeine Lage des Grundstückes nimmt. Die Nutzbarkeit der Parzellen kann je nach den lokalen Verhältnissen außerordentlich verschieden sein, und bleibt namentlich in baulicher Beziehung noch weit unter jener niedrigsten Grenze recht wohl möglich. Will man eine Grenze für Restparzellen im Stadterweiterungsgebiet festsetzen, so muss nicht bloß der Flächeninhalt, sondern auch die Form und die einzelnen Dimensionen der Figur in Betracht gezogen werden, da von allen diesen Momenten zusammengekommen die Baufähigkeit abhängt. Beiläufig mögen etwa 200  $\square^m$  Fläche und 10<sup>m</sup> Frontbreite das Minimum bilden (vgl. S. 121).

Ferner finden sich Bestimmungen, welche die Theilung von Gebäudecomplexen, Hausgärten, Hofräumen und Gewerbsplätzen, welche unmittelbar an Gebäuden sich befinden, von der Zustimmung des Eigenthümers abhängig machen. Andererseits sagt das preußische Gesetz (§ 9) mit Recht: „Trifft die geminderte Benutzbarkeit nur bestimmte Theile des Restes, so beschränkt sich die Kaufpflicht auf diese Theile, bei Gebäuden umfasst sie jedenfalls das ganze Gebäude. Als Ganzes ist hier jeder in Zusammenhang stehende Grundbesitz des nämlichen Eigenthümers zu verstehen.“ Diese Regeln liegen in der Natur der Sache, und sind auch für Stadterweiterungen angemessen.

Das Recht des Exproprianten, hier also der Gemeinde, das Ganze zu kaufen, besteht nur in Baden und in der Schweiz, und zwar in dem Falle, wenn der Minderwerth der Restparzelle mehr als ein Viertel ihres früheren vollen Werthes ausmacht\*). Die Gemeinde hat dann die Wahl, die Restparzelle entweder zum gemeinen Werth mit zu kaufen, oder dem Eigenthümer einen beträchtlichen Minderwerth für sie zu bezahlen. Dieselbe Bestimmung war auch in den Regierungsentwurf zum neuen preußischen Enteignungs-Gesetz aufgenommen, ist aber durch das Abgeordneten-Haus gestrichen\*\*). Es erschien demselben nicht gerechtfertigt,

\*) Badisches Gesetz von 1835, § 32, schweizerisches von 1850, Art. 36.

\*\*) Eingaben des Magistrates und des Architektenvereins von Berlin über diesen Gegenstand wurden durch das Abgeordnetenhaus der Regierung als Material für ein Gesetz über die Anlage von Strafsen in Städten überwiesen. Aber dieses bald darauf eingebauchte Gesetz lässt die Frage ganz unberührt. Es hat also bei den Bestimmungen des allgemeinen Enteignungs-Gesetzes sein Bewenden. Aus diesem könnte man nun frei-

den Zwang der Abtretung auf Dinge auszudehnen, welche zur Realisirung des öffentlichen Interesses nicht nothwendig sind, blos um dem Exproprianten finanzielle Opfer zu ersparen. Vom Standpunkt des Eigenthümers angesehen, müfste derselbe sich entschließen, entweder sein ganzes Grundstück preiszugeben, oder, wenn er den Rest behalten will, sich mit einem Minderwerth zu begnügen, welcher höchstens  $\frac{1}{4}$  des vollen Werthes beträgt, und sachlich zu gering sein kann. Dagegen muss man einwenden, dass das öffentliche Wohl auf zweckmäßige Weise erreicht werden soll, und dieser Grundsatz fordert nach unserer Ansicht ganz entschieden, dass kleine Reste aus der Welt verschwinden, und keinesfalls noch für ihre Fortexistenz prämiert werden. Noch mehr als bei Eisenbahnen und Strafsen im freien Lande, wo es sich meist um landwirthschaftliche Güter handelt, tritt dies bei Stadterweiterungen hervor. Hier ist einmal der absolute Bodenwerth im Allgemeinen höher als draussen, und auch der Minderwerth eines Bauplatz-Bruchstückes relativ gröfser als derjenige eines Restes Ackerland. Der Eigenthümer wird sich diesen hohen Minderwerth wohl gefallen lassen: Denn indem der Minderwerth im Verhältniss zum „vollen Werth“, und schon dieser letztere nach allgemeiner Erfahrung eher zu hoch als zu niedrig abgeschätzt wird, so kann es leicht dahin kommen, dass der Besitzer den „unter Brüdern“ geltenden Preis der Restparzelle qua Minderwerth in die Tasche steckt, und dieselbe nun hinterher doch noch an seinen Nachbar losschlägt. Ein derartiges Verfahren ist Thatsache. Man kann durchaus nicht erwarten, dass der Expropriat „im eigenen wohlverstandenen Interesse“ die Abtretung des Ganzen fordert, wenn der Rest seine Benutzbarkeit in bedeutendem Masse verliert\*).

lich das Expropriationsrecht über Grundstückreste dadurch construire, dass die Enteignung durch königliche Verordnung über alle Grundstücke verhängt werden kann, die aus Gründen des öffentlichen Wohls für ein Unternehmen erforderlich sind. Es bedarf also nur des Nachweises von Zweckmässigkeitsgründen, um in jedem einzelnen Falle die Enteignung durchzusetzen. Aber ein solcher Nachweis seitens der Gemeinde ist immer noch von zweifelhaftem Erfolg bei den Staatsbehörden, und schlägt einen Umweg ein, welcher mit dem Geist und den ausgesprochenen Motiven des preußischen Enteignungs-Gesetzes contrastirt.

\*) Meyer, a. a. O. S. 283.

Soll nun die Gemeinde solche Speculationen fördern? Und sofern die Gemeinde berechtigt ist, sich ihre Auslagen für den Grund-erwerb ersetzen zu lassen (19. Kap.), so ist nicht einmal sie die Benachtheilige, sondern es ist die Gruppe von Grundbesitzern, über deren Eigenthum die Straße gelegt wird.

Ferner verlangt das allgemeine Wohl, daß gesund gebaut wird, und die Möglichkeit dazu ist kaum noch vorauszusetzen, wo der Minderwerth eines Stückes Land als Bauplatz beträchtlich ausfällt; denn dieser Minderwerth hat eben darin seinen Ursprung, daß nicht mehr bequem, geräumig, also in der Regel auch nicht mehr gesund gebaut werden kann. Man sollte also mindestens das Recht, auf Abtretung des Ganzen zu bestehen, dem Exproprianten so gut wie dem Expropriaten einräumen, wenn „das Restgrundstück nach den baupolizeilichen Vorschriften des Ortes nicht mehr zur Bebauung geeignet ist“ (§ 13 des preußischen Gesetzes vom 2. Juli 1875). Aber das öffentliche Wohl fordert überhaupt vernünftige Bauplätze, und die Schaffung derselben läßt sich weder theoretisch noch praktisch von der Straßenanlage trennen. Nicht der städtische Verkehr allein, sondern auch die Wohnungsfrage sollen befördert werden. Beides liegt in dem Begriff „Stadt-erweiterung“, welche das höhere und allgemeinere Motiv der Expropriation zum Gemeinwohl bildet. Wenn an einer Straßenlinie, zufolge des oben erörterten Rechtes der Eigenthümer, einige Reste durch die Gemeinde erworben werden müssen, die dazwischen liegenden aber nicht dürfen, so tritt offenbar eine Erschwerung für alle Theile ein, und gelöst wird der Conflict gewöhnlich auf Kosten der Gemeinde, welche nicht selbst baut, sondern ihre Boden-setzen an die Anstößer verschleudert, damit nur überhaupt im allgemeinen Interesse etwas Vernünftiges zu Stande kommt.

Wir wünschen aus diesen Gründen eine Befugnis der Gemeinde, Restparzellen bis zu einer angemessenen Grenze des Flächen-inhalts zwangsweise zu erwerben. Diese Grenze würde da anzunehmen sein, wo der Restparzelle in Hinsicht auf ihre bauliche Bestimmung kein Minderwerth mehr zugesprochen werden kann, selbst wenn sie unbequem in der Form ausfällt, und mag etwa bei 1000  $\square^m$  liegen. Mögen die Juristen diesen Eingriff in das Eigenthum ungeheuerlich finden! Er scheint uns doch bei der Anwendung auf Bauterrain im Wesentlichen nichts Anderes als

die ganze Reihe von baupolizeilichen Vorschriften. Das Gemeinwohl einer Stadt fordert mehr Einschränkung des Individuums, als die Herstellung einer Eisenbahn, oder das Bauwesen eines Dorfes. Dafür genießt der Einzelne, als Theil des Ganzen, auch mehr Vortheile. Wir können uns überhaupt nicht sonderlich für das persönliche Recht an Resten von Grundeigenthum erwärmen, da es doch andere materielle und geistige Güter gibt, auf welche Staat und Gemeinde auf empfindlichere Weise Anspruch machen, und im öffentlichen Interesse auch machen müssen.

Unser Vorschlag geht noch nicht so weit, wie die Methode, nach welcher bei den großen Straßendurchbrüchen in Paris und ähnlich in anderen französischen Städten, sowie bei dem Boulevard in Brüssel verfahren worden ist\*). Hier konnte und kann immer noch die Zwangseignung von vorn herein auf Restparzellen von unbegrenzter Ausdehnung, somit auf große Grundstücke, projectirt werden. Wenn es die Verwaltung für gut findet, so wird durch ein und dasselbe Decret sowohl über den öffentlichen Nutzen der Straßenanlage, wie über die Enteignung der Restparzellen entschieden. Man wartet also nicht einmal Taxationen oder Verhandlungen mit den Eigenthümern ab. Als einzige Bedingung ist die Ansicht der Verwaltung gefordert, daß der verbleibende Rest nicht die Ausdehnung und Gestalt habe, um darauf gesunde Wohnungen errichten zu können, oder daß die Erwerbung zur Beseitigung alter, als nutzlos erkannter Wege nothwendig sei. Mit diesen beiden Motiven kann so ziemlich Alles erreicht werden. Thatsächlich hat denn auch die Pariser Gemeinde-Verwaltung, oder vielmehr der Präfect Haufmann, den weitgehendsten Gebrauch davon gemacht, wobei keineswegs allein die Gesundheit, sondern der Luxus im Spiele war. Sicherlich entspricht es nicht den deutschen Anschauungen über die Befugnis einer Gemeindeverwaltung, in dieser Weise Gewalt über ihre Bürger zu üben und Speculationen auszuführen, indem sie den gesamten an einer Straßenanlage interessirten Grundbesitz erwirbt, und das entbehrlieche Terrain zu den in Folge dieser Anlage entstehenden höheren Preisen veräußert. Soweit zu gehen, ist aber auch nicht erforderlich, denn baufähig geregelte

\*) Decrete, betreffend die Straßen von Paris, vom 26. März 1852 und 27. Dezember 1858.

Formen für ausgedehnte Flächen, für ganze Blöcke können durch das Verfahren der Regulirung (18. Kap.) geschaffen werden.

Als nothwendige Ergänzung zur Expropriation von Restparzellen erscheint die Inpropriation, das Recht, den Anstößer zum Ankauf einer Grundfläche zu zwingen. Sie dient dazu, daß kleine Reste von öffentlichem, oder ehemaligem privaten Grund in die richtige Hand gelangen, wo sie baufähig werden. Es kann dies nur der Hintermann oder der Nachbar sein. Dies Verfahren ist in den Bauordnungen mehrerer Städte im besonderen Hinblick auf ordentliche Baufluchten geregelt, durch ein staatliches Enteignungsgesetz nur in Hamburg, wo die Strafsegregulirungen nach dem großen Brände es zum Bedürfnis machten. Es heißt außerdem in der Wiener Bauordnung von 1868, § 20: „Muß nach Maßgabe der festgesetzten Baulinie mit dem Neu-, Zu- oder Umbau hinter die Grenzlinie des bereits bestehenden Gebäudes oder des noch unverbauten Grundes zurückgerückt oder über dieselbe hinaus vorgerückt werden, so hat im ersten Falle die Gemeinde an den Bauherrn, im zweiten Falle dieser an die Gemeinde oder an den sonstigen Grundeigentümer für die Abtretung des zwischen diesen beiden Linien liegenden Grundes die angemessene Schadloshaltung zu leisten.“ Nach der Bauordnung für Bremen von 1863 (§ 18 a) und für Wiesbaden von 1873 (§ 9) ist die Inpropriation auf Fälle der Erneuerung oder Hauptreparatur von Gebäuden in bestehenden Strafse, deren Bauflucht korrigirt werden soll, beschränkt. In Bremen ist auch nur die Rede von einem „nicht erheblichen Zuwachs von bisherigem Strafsegrunde“, im Uebrigen das schiedsgerichtliche Schätzungsverfahren dasselbe wie bei Expropriationen. In Frankreich\*) soll ein Eigentümer, welcher durch das festgesetzte Alignement die Fähigkeit erlangt, an die öffentliche Straße vorzurücken, entweder nach Uebereinkommen, oder nach Abschätzung wie bei der Expropriation den Abschnitt zwischen seinem Grundstück und der neuen Strafselinie erwerben. Im Falle seiner Weigerung ist die Verwaltung ermächtigt, entweder durch gütliches Uebereinkommen oder durch ein Expropriationsurtheil ihn seines eigenen Besitzthums zu entsetzen, um es mit dem Abschnitt zu vereinigen. Obgleich diese Form in Etwas einem Gesuch mit der

\*) Gesetz von 1807, Tit. VII, Art. 50, 53.

Pistole auf die Brust ähnelt, muß man doch anerkennen, daß sachlich dem Eigentümer mehr Freiheit gelassen wird, als in den vorher genannten Städten. Zudem sind die Experten angewiesen, zu berücksichtigen, in wiefern die Beschaffenheit und Entfernung des ursprünglichen Besitzstandes den Werth der Parzelle für den neuen Eigentümer erhöhen oder vermindern kann.

Es liegt wohl auf der Hand, daß die Inpropriation nicht beschränkt zu sein braucht auf die in Wien angenommenen Fälle, also gegenüber unverbautem Grunde, oder bei Gelegenheit der Erneuerung eines Gebäudes. Auch der Eigentümer eines Hauses, welches im bisherigen Zustande bleibt, kann füglich davon betroffen werden: derselbe erhält nun zwangsläufig einen Vorplatz oder einen Vorgarten. Nur würde der Schätzungspreis in diesem Falle, entsprechend der Nutzbarkeit, in der Regel gering sein. Will die Gemeinde sich hiermit nicht begnügen, so muß sie bis zu etwaigem Umbau des Anwesens warten, wo der Abschnitt den Charakter als Bauplatz erhält. Angemessen erscheint die Beschränkung der Inpropriation auf Flächen unter einem gewissen Inhalt, wie in Bremen angedeutet ist. Die Grenze würde eben da liegen, wo in umgekehrter Richtung der Expropriat das Recht besitzt, seinen Rest abzutreten, nämlich wo die Fähigkeit zum selbständigen Bauen aufhört. Noch ist der Einwand zu widerlegen, daß es unbemittelte Leute gebe, welche garnicht im Stande sind, eine Inpropriation über sich ergehen zu lassen. Abgesehen davon, daß eine Gemeinde gegenüber ihren Angehörigen Billigkeit und Vorsicht üben wird, so dürfte es nicht schwer sein, auf ein zugleich an Werth und Fläche gesteigertes Grundstück Hypothek aufzunehmen, um den Kaufpreis der Parzelle zu decken.

Mit dem Recht zur Expropriation und Inpropriation von Restparzellen vermag die Gemeinde sich vor unmäßigen Ansprüchen zu schützen. Sie kommt vielleicht sogar in die Lage, durch Kauf und Verkauf Gewinn zu ziehen. Sollte dies ein Einwurf gegen das gewünschte Recht sein, indem den beteiligten Grundeigentümern der Gewinn entzogen sei? Gewiss nicht, denn abgesehen davon, daß derselbe in der Regel nicht aus den einzelnen Restparzellen, sondern aus deren Zusammenlegung und Grenzregulirung entsteht, so sind die bisherigen Besitzer jedenfalls voll entschädigt, und der Gewinn stand nicht in sicherer Aussicht, sondern im

Risiko. Schwerlich wird sich eine Gemeinde durch den Handel mit Flächen, die nach unseren Vorschlägen immer nur verhältnismäßig klein sind, erheblich bereichern; soweit es aber an einem Orte geschieht, kann auch anderwärts ein Verlust folgen. Vorzugsweise ergiebt sich die Werthssteigerung anstossender Grundstücke erst in Folge der Herstellung einer städtischen Straße oder Eisenbahn, und ist somit grundsätzlich bei der Entschädigung nicht zu berücksichtigen.

Die in Betracht gezogenen Modificationen der geltenden Expropriationsgesetze mit Bezug auf Stadterweiterungen sollen natürlich nicht bloß der Gemeinde zu Gute kommen, welche allerdings vorzugsweise davon Gebrauch machen wird, sondern jeder Körperschaft oder Privaten, welchen aus Gründen des öffentlichen Wohls das Expropriationsrecht auf städtischem Gebiet ertheilt wird. Eine Baugesellschaft in Zeiten der Wohnungsnoth, eine Wohlthätigkeitsanstalt, eine städtische Eisenbahn-Compagnie, unter Umständen selbst ein Erholungsklokal, verdienen dieselbe Begünstigung. Es kommt nur darauf an, genau zu prüfen, und nöthigenfalls durch Garantien zu sichern, dass das Gemeinwohl wirklich gefördert wird.

### 18. Kapitel.

#### **Regulirung von Grundstücken.**

Schilderung des Verfahrens. Formelle Einleitung desselben.

Wo eine Stadterweiterung auf öffentlichem Grunde geplant wird, ist man in der Lage, die Form und Größe der zum Einzelverkauf bestimmten Bauplätze zweckmäßig zu wählen. Wenn aber parzellirtes Privatgelände behandelt wird, so kann trotz des Bestrebens nach „natürlichen“ Straßenlinien, welches doch auch nicht uneingeschränkt walten darf (vgl. S. 109), eine so ungeschickte Lage und Zertheilung der Grundstücke eintreten, dass dieselben baulich entweder garnicht oder nur unpraktisch zu verwerthen sind. Die Grundstücke schliessen spitzwinklig an die Straßenlinie, oder haben keine parallelen Seiten, sie sind zu schmal oder langgestreckt, oder

umgekehrt zu wenig tief bei großer Breite. Besonders fallen Eckgrundstücke leicht unförmlich aus. Es können sogar im Inneren eines Blockes Plätze ohne Straßenfront vorkommen. Wollte man diese Uebelstände für den Bau sich selbst überlassen, so ist bei den gewöhnlich reihenweise vorkommenden schiefwinkeligen Ackergruppen, der Einzelne garnicht in der Lage sich zu helfen. Bei unregelmäßiger Gestaltung liegt die Gefahr nahe, dass diejenigen Eigenthümer, welche die bequemste Grundform besitzen, ohne Weiteres Häuser hinstellen, und die dazwischen eingedrängten Besitzer dauernd am Bauen verhindert bleiben, daher auch das allgemeine Interesse bezüglich der Wohnungsfrage geschädigt wird.

Ferner kommt in Betracht die Unbilligkeit, dass die Expropriation zur Straßenanlage die Eigenthümer eines Blockes in verschiedenem Masse treffen kann. Der Besitzer eines kleinen Grundstückes muss vielleicht das Meiste davon zur Straße hergeben, und behält Wenig übrig: der durch die Straße geschaffene Vortheil, zu dem er ein beträchtliches Opfer gebracht hat, kommt ihm im geringsten Masse zu. Ein Anderer erzielt durch Abtretung eines kleinen Zipfels von seinem großen Areal den Vortheil der Zugänglichkeit beinahe umsonst. Auch mag ein Grundstück so liegen, dass es Nichts verliert, und doch direct oder mittelst bestehender Wegrechte von der neuen Straße profitirt. Diese Ungleichheit soll allerdings bei Entschädigung der Minderwerthe in Geld ausgeglichen werden. Es ist aber im Allgemeinen den Betroffenen lieber, in Grundeigenthum als in Geld entschädigt zu werden, denn von dem Grundeigenthum kann eine weitergehende Werthssteigerung erwartet werden, von Geld nicht.

Umgekehrt sind alte Feldwege, Bäche zu kassieren. Wenn man ihre Fläche ohne Weiteres den Anstössern verkaufen wollte, so sind dieselben vor Anderen begünstigt. Beruht der eingehende Weg etwa auf einer Dienstbarkeit, so würde den Berechtigten eine Entschädigung für das Aufgeben ihres Rechtes gebühren, da auf gütlichen Verzicht kaum zu rechnen, soll das dienende Grundstück diese allein bezahlen?

In mittelalterlichen Städten findet man zuweilen eine Grenzlinie zwischen zwei Nachbaren, welche schief oder unregelmäßig gegen die Straßenrichtung lief, in rechtwinklige Absätze verwandelt, um sich für Vorder- und Hintergebäude rechte Winkel zu ver-

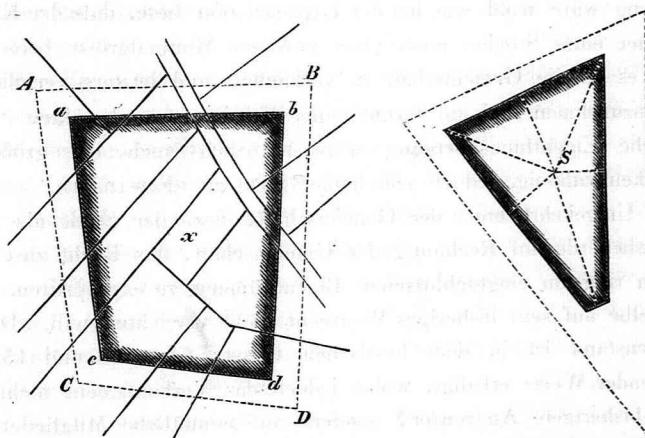
schaffen. Dies Verfahren ist ziemlich roh und schwerlich gesetzlich geordnet gewesen. Später hat wohl ein städtegründender Fürst Alles zusammengekauft und dann frisch eingetheilt; diese Operation, sei es mit gesetzlichem oder mit moralischem Zwang, schickt sich für eine deutsche Gemeindeverwaltung nicht mehr. Handelt es sich nur um wenige, verständige Leute in einem Block, so kann man erwarten, dass sie sich unter der Hand über Verlegung ihrer Grenze oder Abkauf von Grundfläche verständigen\*). Im Allgemeinen aber ist auf eine rasche gütliche Vereinbarung zwischen zahlreichen Grundbesitzern nicht zu rechnen, da meistens Einzelne unverständlich oder eigensinnig sein werden. Hier kommt es nun im wohlverstandenen Interesse Aller, und im Interesse der Gemeinde darauf an, die alten Grenzen zwangsweise aufzuheben und neue zu schaffen.

Die Methode findet sich in den Gesetzen über Feldbereinigung, bez. Zusammenlegung oder Consolidation von Feldern. Ihre Hauptgrundsätze bestehen in Folgendem: Alle gemeinschaftlichen Communicationen einer Feldmark, Wege und Wasserläufe, werden geordnet, der Raum hierzu von der Gesammtmasse abgezogen, eingehende Wege derselben zugeschlagen. Eine etwaige Differenz wird unter sämmtliche Theilnehmer nach Verhältnis ihres Besitzstandes vertheilt, bez. von denselben gedeckt. Jeder Eigentümer erhält sodann ein wirthschaftlich gut geformtes und gelegenes Grundstück von möglichst gleicher Bonität mit seinem früheren Besitzthum. Differenzen in der Bonität werden in Fläche oder in Geld ausgeglichen. Leider schliesen alle uns bekannten Gesetze dieser Art prinzipiell solche Grundstücke von der Regulirung aus, welche als Bauplätze zu betrachten sind, offenbar wegen ihres von landwirtschaftlichem Gelände durchaus verschiedenen Charakters und Werthes. Gewöhnlich sind auch Baumstücke, Gärten, gewerbliche Anlagen, Grundstücke im Zusammenhang mit Gebäuden dem Zwang zur Zusammenlegung nicht unterworfen. Im Jahr 1874 haben sowohl der badische Städtetag, als die General-Versammlung deutscher Architekten- und Ingenieur-Vereine die Anwendung der Methode

\*) Freiwillige Regulirungen zu Bauzwecken sind mehrfach durchgeführt. Zwei gröfsere Beispiele liegen in Berlin vor: Die Luisenstadt nach 1820, und die Thiergartenwiesen nach 1870.

der Regulirung für höchst wünschenswerth erklärt. Werthvolle Vorarbeiten zu diesem Gegenstande sind im Schoofse der Gemeindevorstellung von Mainz aufgestellt worden\*). Das erste und einzige Beispiel einer gesetzlichen Vorschrift über Regulirung bei Stadterweiterungen findet sich denn auch in dem „Gesetz vom 23. Juni 1875, die Ausführung des Bauplans für die Erweiterung der Provinzial-Hauptstadt Mainz betreffend“. Leider ist hierin die Anwendbarkeit des Verfahrens etwas eingeschränkt, wie wir in der Folge sehen werden.

Die zu regulirende Gemeinschaft ist die Figur ABCD, umschlossen durch die Axen der den Block umziehenden Straßen. Innerhalb dieser Figur müssen die Flächen aller Grundeigenthümer



gemessen werden, das Verhältnis derselben zu einander bildet die Norm der späteren Austeilung. Da die letztere zweckmässige Bauplätze schaffen soll, so entsteht die Frage, ob Grenzwerthe der Dimensionen eines Bauplatzes festgesetzt werden sollen. Das Gesetz für Mainz macht diese Voraussetzung, und überlässt der städtischen Bauordnung, Minimalmaße für die Fäden, die Tiefe und die Grundfläche der Bauplätze festzusetzen (Art. 16). Nach früheren

\*) Entwurf, betreffend Grundsätze administrativer und rechtlicher Natur für die Regulirung des Bauwesens der künftigen Neustadt im Garten-Natur vom Gerichtsrath Dr. Jung. Gegenvorschläge in einer zweiten, anonym herausgegebenen Broschüre.

Vorschlägen daselbst sollte die Façadenlänge eines Bauplatzes mindestens 7,5<sup>m</sup>, und die Fläche eines Eckgrundstückes mindestens 125 □<sup>m</sup> betragen. In Stuttgart (Ortsbaustatut von 1874, § 67) sowie in Würzburg (Bauordnung von 1874, § 14) darf die Frontlänge der Gebäude an Hauptstraßen und öffentlichen Plätzen in der Regel nicht weniger als 12<sup>m</sup> betragen. Doch scheint diese Bestimmung mehr auf ästhetischen als auf praktischen Rücksichten zu beruhen, da es doch z. B. in London genug bewohnte Häuser von nur 6<sup>m</sup> Breite giebt. Wir halten derartige Grenzen für überflüssig; denn will der Eigenthümer ein kleines Stück behalten, so ist es eben dadurch zum Bauplatz gestempelt, scheint es ihm ungeeignet zum Bauen, so giebt er es freiwillig her. Die richtige Lösung wäre wohl wie bei der Expropriation diese, dass der Eigenthümer eines Stücks unter einer gewissen Minimalgröße berechtigt sei, es an die Gemeinschaft zu verkaufen, und letztere verpflichtet es anzunehmen und auf Grund einer Schätzung zu bezahlen. Der gleiche Eigenthumsübergang wäre natürlich auch bei grösseren Stücken zulässig, jedoch von keiner Seite zu erzwingen.

Umgekehrt muss der Gemeinschaft, bez. der Stadt als Aufsichtsbehörde auf Rechnung der Gemeinschaft, das Recht zustehen, einen ringstum eingeschlossenen Eigenthümer x zu expropriieren, falls derselbe auf sein bisheriges Wegrecht nicht verzichten will. Dieser Gegenstand ist in dem hessischen Gesetz (Art. 14 und 15) in folgender Weise erledigt, wobei jedoch das Verkaufsrecht nicht auf die bisherigen Angrenzer, sondern auf sämmtliche Mitglieder der Gemeinschaft ausgedehnt werden könnte:

„Die Stadt hat das Recht und ist auf Verlangen des betreffenden Grundbesitzers verpflichtet, solche Grundstücke, welche an einem dermalen bestehenden Gemeindewege gelegen sind, später aber von keiner planmässigen Straße berührt werden, und deren Besitzer nicht auf die Benutzung des alten Weges verzichten wollen, zu expropriieren, sobald sie in Rücksicht auf die das Bauquartier, in welchem das betreffende Grundstück gelegen ist, umgebenden neu hergerichteten Straßen zur Schließung jenes Gemeindewegs zu schreiten veranlaßt ist.“

Bevor sie zur Expropriation eines derartigen Grundstücks schreitet, hat die Stadt sämmtliche angrenzenden Grundbesitzer zu befragen, ob einer von ihnen jenes Grundstück auf dem Expropriations-

wege, unter ausdrücklicher Verzichtleistung auf die fernere Benutzung des bestehenden Weges und unter vorheriger Stellung der Stadt genügend erscheinender Caution erwerben will.

Erfolgt binnen 14 Tagen auf die städtische Anfrage bejahende Antwort eines Angrenzers, so hat die Erwerbung auf dessen Rechnung und auf dessen Kosten Seitens der Stadt zu erfolgen.

Erklären sich zwei oder mehrere Angrenzer zur Erwerbung bereit, so erfolgt die Expropriation Seitens der Stadt für Rechnung und auf Kosten derjenigen Angrenzer, welche diese Erklärung abgegeben haben, unter deren solidarischer Haftbarkeit, und wird das Grundstück nach Austrag des Expropriationsverfahrens zwischen den Angrenzern versteigert. Den Mehrerlös erhält der exproprierte frühere Besitzer des Grundstückes.“

Ferner wird die Grundfläche alter Wege von Seiten der Stadt oder der Eigenthümer (eventuell mittelst Expropriation) an die Gemeinschaft verkauft, und andererseits die den Block umgebende Fläche der neuen Straßen abgezogen. Das Resultat, die Fläche a b c d, wird endlich nach Verhältnis der Anfangs aufgestellten Norm unter diejenigen Mitglieder der Gemeinschaft vertheilt, welche ihren Anteil noch nicht freiwillig oder zwangsweise aufgegeben haben. Hierbei kommt es aber nicht blos auf eine Vertheilung der Fläche, sondern auch der Umfangslänge a b c d an: es müssen thunlichst rechteckige Figuren gefunden werden, welche Beides in gleichem Verhältnis theilen.

Diese Aufgabe ist nicht schwer, wenn der Block nicht stark vom Rechteck abweicht, und von lauter gleichbreiten Straßen umgeben ist. Bei sehr unregelmässiger Form, z. B. einem Dreieck, ist es gerechter, vom Schwerpunkt S Perpendikel auf die Seiten zu fällen, und jeden dadurch entstehenden Ausschnitt für sich nach obigen Regeln zu behandeln. Ein Ausschnitt, welcher mehr Umfangslänge besitzt, hat auf diese Art mehr Verlust an Straßenfläche zu leiden, um den Vortheil längerer Façaden zu gewinnen; und in allen Ausschnitten besitzen Verlust und Gewinn dasselbe Verhältnis. Wenn ferner die den Block umgebenden Straßen ungleiche Breite haben, so sind vom Schwerpunkt Linien nach den Spitzen der Figur zu ziehen, und die hierdurch entstehenden Ausschnitte einzeln zu reguliren. Dann erhalten die Grundbesitzer in einer Gemeinschaft, welche an eine breitere Straße grenzt, zwar mehr Verlust an Straßenfläche,

aber auch mehr Werthssteigerung ihrer künftigen Bauplätze, und es werden ebenfalls Verlust und Gewinn in allen Ausschnitten dasselbe Verhältnis haben.

Beide Umstände zusammengenommen, würde man somit einen beliebigen Block im Allgemeinen nur dann gerecht reguliren, wenn von seinem Schwerpunkt gegen die Seiten und gegen die Ecken Theillinen angenommen werden. Er zerfällt alsdann in soviele Ausschnitte, wie die doppelte Summe der Ecken beträgt. Dabei ist noch die Bedingung zu erfüllen, dass ein Grundstück, welches ursprünglich an mehreren der Ausschnitte Theil nimmt, nicht in einzelne Stücke zerrissen wird, sondern als zusammenhängende baufähige Fläche wieder erscheint.

Weitere Schwierigkeiten entstehen durch etwa schon vorhandene Objecte, nicht blos durch Baulichkeiten, die natürlich demselben Eigenthümer wieder zufallen müssen, sondern auch durch Bäume und Terraininformationen, welche in Hausgärten Verwerthung finden können, durch Wasserläufe, an welche die Eigenthümer wieder zu grenzen wünschen. Man wird versuchen, diese Dinge in der neuen Eintheilung den bisherigen Eigenthümern zu belassen, oder den Werth derselben zwischen dem früheren und künftigen Eigenthümer gütlich, sei es in Geld, sei es in Grundfläche, ausgleichen. Wenn dies nicht gelingt, so bleibt nur Expropriation auf Rechnung der Gemeinschaft und Vertilgung übrig, da das gemeinsame Interesse an zweckmässigen Bauplätzen höher stehen muss, als die Anhänglichkeit Einzelner an jene Dinge. Zur Schonung mag die Bestimmung aus dem badischen Gesetz über Feldbereinigung von 1856 dienen, wonach ein Grundstück von dem Unternehmen auf Ansuchen des Eigenthümers ausgeschlossen werden soll, wenn sein Werth zu folge besonderer Beschaffenheit durch andere Grundstücke nicht ausgeglichen werden kann, und wenn die Zusammenlegung sich auch ohne dasselbe zweckmässig ausführen lässt.

Ungleiche Bonität kommt bei der Regulirung zu Bauplätzen natürlich nicht im landwirthschaftlichen Sinn in Betracht, sondern im baulichen Sinn, und zwar namentlich bezüglich der Kosten der Fundamentirung. Wesentliche Unterschiede in dieser Hinsicht werden jedoch innerhalb eines Blockes selten vorkommen. —

Ein Regulirungsgesetz kann entweder durch die Grundbesitzer oder durch die Gemeinde benutzt werden. Im ersteren Falle ist,

wenn alle Beteiligten in einem Blocke einig gehen, die Festsetzung des neuen Plans eigentlich ihre Sache. Indessen ist eine Oberaufsicht der Stadt in der Regel erwünscht, um technische Anleitung zu geben und kleine Misshelligkeiten gütlich auszugleichen, sowie nothwendig, um die Freilegung der künftigen Straßenflächen zu constatiren. Der Regulirungsplan muss daher zur Genehmigung vorgelegt werden. In allen Gesetzen über Feldbereinigung genügt aber schon eine gewisse Majorität der Grundbesitzer, um das Verfahren gegen den Eigensinn oder das Sonderinteresse einer Minderheit durchzusetzen. In Bayern muss die Majorität gleichzeitig  $\frac{4}{5}$  der Personen, des gesamten Flächeninhalts, und der Grundsteuer-Summe ausmachen. In Baden sind  $\frac{2}{3}$  der Besitzer berechtigt, wenn dieselben zugleich  $\frac{2}{3}$  des Steuerkapitals aller Grundstücke darstellen, und das Staatsministerium die Regulirung genehmigt. Bei dem Gesetz für die Stadterweiterung von Mainz (Art. 16—18) hat man das Mittel  $\frac{3}{4}$  gewählt, welches aber mit Recht nicht nach der Zahl der Personen, sondern lediglich nach der Grundfläche des betreffenden Blockes berechnet wird. Somit ist z. B. eine Baugesellschaft im Stande, die Baufähigkeit zu erzwingen, sobald sie  $\frac{3}{4}$  der Fläche zusammengekauft hat. Die Majorität fertigt auch den Regulirungsplan, vorbehaltlich Genehmigung der Stadt. Der Weg zur Durchführung besteht nun darin, dass die Mitwirkung der Stadt angerufen wird, dass diese das Terrain der die richtige Eintheilung verhindernden Grundbesitzer expropriert, und gegen baare Erstattung des so festgesetzten Kaufpreises und aller Kosten an die Antragsteller auslieferst. Es erscheint auf den ersten Blick unbillig, die Renitenten ihres Eigenthums gänzlich zu berauben, statt nur die Form desselben zwangswise umzugestalten. Das Letztere ist bei der Feldbereinigung die Regel, so dass der Besitzer immerhin ein seinen bisherigen wirthschaftlichen Verhältnissen entsprechendes, und gewöhnlich noch besser belegenes Grundstück wieder erhält. Bei Stadterweiterungen jedoch liegt die Ursache des Widerspruches in der Regel nicht vorzugsweise an der Form und Lage des Besitzes, sondern an dem Willen, überhaupt nicht zu bauen, vielmehr vorerst Garten oder Ackerland zu behalten. Diesem Standpunkt wäre durch Octroieren eines anderen Platzes schlecht gedient, und es ist daher nur consequent, die Existenz desselben gänzlich zu seitigen. Will der Besitzer das nicht, so bleibt ihm ja Gelegenheit,

sich bei Zeiten dem Regulirungsverfahren freiwillig anzuschliessen. Um Weiterungen zu vermeiden, müssen die Antragsteller sich bei der Einbringung ihres Gesuches solidarisch zur Zahlung aller entstehenden Kosten verpflichten, und es ist die Stadt berechtigt, von denselben die Stellung einer Caution zu verlangen, ehe sie zur Expropriation schreitet.

In Mainz kann ferner die Regulirung auch angerufen werden von denjenigen Grundbesitzern, deren Eigenthum nur einen Ausschnitt des ganzen Blockes (begrenzt durch Perpendikel vom Schwerpunkt auf die Seiten) bildet. Haben sich die Besitzer von  $\frac{3}{4}$  der Ausschnittsfläche über den Plan geeinigt, so beantragen sie die Mitwirkung der Stadt in obiger Weise. Jedoch ist in diesem Falle die Stadt nicht verpflichtet, dem Begehren Folge zu leisten, sondern es bleibt der Entscheidung der Stadtverordneten vorbehalten, ob sie darauf eingehen will. Offenbar geschieht dies wegen des Zusammenhangs mit den übrigen Ausschnitten desselben Blockes, welcher bei einseitigem Vorgehen nicht immer gehörig gewahrt werden kann. Das Bedürfniss, einen solchen Ausschnitt für sich zu reguliren, mag wohl selten so dringend sein, dass verständige Leute in den benachbarten Ausschnitten nicht gleichzeitig zur Theilnahme bewogen werden könnten.

Nach unserer Meinung sollte auch die Stadtgemeinde das Recht haben, von dem Regulirungsverfahren Gebrauch zu machen. Das öffentliche Interesse verlangt unter Umständen die Zusammenlegung in Bauplätze, obgleich an der Majorität von  $\frac{3}{4}$  noch etwas fehlen mag. Es könnte sonst ein Besitzer von 26% der Fläche die Bebauung des ganzen Blockes beliebig lange verhindern. Ein solches Loch mitten im städtischen Anbau zu lassen, ist aber weder billig gegen die am Bauen verhinderten Grundbesitzer, noch nützlich für die angrenzenden Blöcke, welche nur halbe Straßensichten erhalten. Zudem erfordert das Interesse der städtischen Verwaltung, dass die Bebauung möglichst geschlossen fortschreite. Es erscheint uns als eine übertriebene Begünstigung individueller Freiheit, wenn die Gemeinde nicht befugt sein sollte, derartige Uebelstände zu beseitigen. Dass sie es nicht ohne dringenden Grund thun wird, dafür bürgt wohl der Geist und die Form unserer ganzen Gemeindeverwaltung. Wo die Gemeinde zu reguliren wünscht, sollte es daher jenes Einverständnisses von  $\frac{3}{4}$  nicht bedürfen, sondern nur

der einfachen Majorität, welche auf Befragen zu ermitteln ist. Umgekehrt würde auch zu einem Antrag auf Regulirung die einfache Majorität genügen, aber die Gemeindevertretung noch die Wahl haben, ob sie darauf eingehen will, oder nicht. Uebrigens muss in diesem Falle die Anwendbarkeit des Regulirungsgesetzes jedenfalls auf offenes Gelände beschränkt werden, und sind, wie bei der Feldbereinigung, Gärten, besondere Culturen, Gewerbsplätze, Grundstücke im Zusammenhang mit Gebäuden, dem Zwange nicht zu unterwerfen; denn es wäre unmotivirt, ja im Interesse der öffentlichen Gesundheit verkehrt, einen schönen großen Garten zwangsläufig in lauter Bauplätze zu verwandeln, während man wohl Jemandem, der im Inneren der Stadt Kühe weiden oder Kartoffeln pflanzen will, einer Umgestaltung seines Platzes, und bei andauerndem Eigensinn einer Zwangseignung unterwerfen dürfte, falls zahlreiche Anstösser in der Absicht zu bauen gestört sind.

Im Allgemeinen ist es wünschenswerth, auf dem zur Stadterweiterung ausersehnen Gelände möglichst früh zu reguliren, noch ehe allgemein gebaut wird. Jeder erkennt dann die Form der Bauplätze, kann kaufen und verkaufen, auch frühzeitig auf zweckmässige Weise bauen. Die Regulirung würde vorläufig noch der landwirtschaftlichen Bestellung zu Gute kommen. Die neuen Feldwege fallen schon in die Linien der künftigen städtischen Straßen, man erreicht also die Vortheile des „natürlichen“ Straffensystems, ohne sich an vorhandene ungeeignete Leitlinien binden zu müssen. Diese Interessen der Gesamtheit und der Einzelnen scheinen uns so bedeutend, dass die Gemeindevertretung wohl die Initiative ergreifen sollte. Kommt sie damit in der That nicht dem Wunsche der Mehrheit entgegen, so wird sich das schon bei den Vorbereitungen lebhaft genug kundgeben. In diesem Sinne ist z. B. in Heilbronn ein großes Areal im Osten der Stadt mit der Aussicht auf allmähliche Ausdehnung des städtischen Anbaus regulirt worden (noch unter den gewöhnlichen Formen der Feldbereinigung). In Mainz ist der Gemeinde nur die negative Befugniß ertheilt, Hindernissen einer künftigen Regulirung vorzukommen, aber nicht das positive Recht, eine solche zu befördern, und eventuell ihre Autorität in die Wagschale zu legen. Es heißt nämlich in Art. 16 des mehrfach angezogenen Gesetzes:

„Ist die Eintheilung der Grundstücke eines Bauquartiers in

Bauplätze, welche den durch die Bauordnung festzusetzenden Bestimmungen über die Minimalmaße für die Fassaden, die Tiefe und die Grundfläche der Bauplätze entsprechen, durch Verständigung der Beteiligten auf gütlichem Wege nicht herzustellen, so kann der Baubescheid für einen in der betreffenden Baufigur projectirten Bau im öffentlichen Interesse versagt werden, wenn durch die Ausführung dieses Baues eine zweckmäßige Eintheilung der Bauplätze in derselben Baufigur verhindert wird, wenn namentlich in Folge der Ausführung des projectirten Baues unmittelbar daran stossende Bauplätze die vorgeschriebene Minimallausdehnung nicht würden erhalten können.“

Selbstredend soll die Gemeinde als etwaige Eigenthümerin von Grundstücken, welche unter die Regulirung fallen, kein weitergehendes Recht haben, als jeder sonstige Grundbesitzer.

### 19. Kapitel.

#### K o s t e n d e c k u n g .

Grundsatz der Theilung der Kosten zwischen Gemeinde und Grundeigenthümern. Besteuerung der Grundeigenthümer. Gegenrechnung ihres Vortheils beim Grunderwerb. Einmalige Geldbeiträge.

Bei früheren Stadterweiterungen hat gewöhnlich die Gemeinde sämmliche Kosten für Grunderwerb und Straßenbau auf sich genommen. Es handelte sich meistens nur um die Herstellung neuer Häuser an schon bestehenden Wegen, welche verbreitert wurden um eine ordentliche Baulinie zu erhalten. So bestimmt die Frankfurter Bauordnung von 1809, daß den Bauenden der in die Straße fallende Platz vergütet werden solle. Die technischen Arbeiten wurden selbstverständlich durch die Gemeinde geleitet und bezahlt. In anderen Städten entstand die Praxis, daß der betreffende Streifen von mäßiger Breite, welcher thunlichst gleichförmig auf beide Seiten des bestehenden Weges vertheilt wurde, unentgeltlich herzugeben sei, wogegen der Gemeinde der Straßenbau zufiel. Dieser Gebrauch war später auch in Frankfurt a. M. so allgemein, daß viele Grundbesitzer glaubten, zur unentgeltlichen Abtretung gesetz-

lich gezwungen zu sein. Erst nachdem die Bebauung gröfsere Dimensionen annahm, und namentlich ganz neue Straßen durchgelegt wurden, verweigerten einzelne Eigenthümer die Abtretung ohne Entschädigung. Die Stadt versuchte dann wohl die Baugenehmigung hinauszuschieben, aber es fehlte die gesetzliche Handhabe. Erst das preußische Landesgesetz vom 2. Juli 1875 hat diese Angelegenheit grundsätzlich geregelt.

Einfach liegt die Sache, wo die Gemeinde auf eignem Grund und Boden, oder auf Flächen, welche ihr vom Staat, von Corporationen abgetreten sind, ein Straßennetz anlegt (Magdeburg, Würzburg, Bensheim, Project für Mannheim). Sie handelt dabei wie jede Baugesellschaft, riskirt die Kosten des Straßenaufbaues, vielleicht auch Arrondirungen auf Privatgelände, und versteigert Bauplätze. Aus dem Erlös deckt sie ihre Auslagen, und macht vielleicht sogar Gewinn, wenn die Plätze versteigert werden. Es könnte nur unter Umständen richtiger sein, auf Gewinn zu verzichten, und Bauplätze zu Selbstkostenpreisen unter der Hand abzugeben, damit die Baulust gefördert werde (S. 72).

Wo dagegen eine umfassende Stadterweiterung wesentlich auf Privatterrain vorgenommen wird, ist es wichtig, im Voraus festzusetzen, wie die Herstellungskosten aller öffentlichen Anlagen aufgebracht werden sollen, selbst wenn der Betrag nur summarisch geschätzt werden kann, und der Plan noch nicht vollständig im Einzelnen ausgearbeitet werden soll. Aussichten zur Verzinsung oder Amortisation liegen nur bei solchen Bestandtheilen der Stadterweiterung vor, für deren Benutzung ein Tarif angesetzt wird: Pferdebahnen, Dampfbahnen, Wasserleitung, Schlachthäuser, Markthallen. Bei Straßen ist das aber nicht der Fall, und somit ist für deren Aufwand im ganzen Umfang (Grunderwerb, Erdarbeiten, Brücken, Straßenbahn, Kanalisation) ein festes Prinzip über die Kostendeckung nothwendig. Die Baulustigen wollen im Voraus über diesen Punkt unterrichtet sein, und die Gemeinde muß sich danach einrichten; es hängt davon das solide regelmäßige Vorgehen bei Ueberschlägen, Spekulationen, Anlehen, Grundstückverkäufen wesentlich ab.

Eine gesunde wirthschaftliche Basis besteht nur da, wo die Kosten eines Unternehmens durch den Erfolg gedeckt werden. Der Erfolg einer Stadterweiterung ist nun theils die Werthssteigerung

des Grundeigenthums, welches in das Gebiet derselben hineinfällt, theils eine Reihe von Vortheilen, welche der Gesamtgemeinde zu kommen. Es ist billig, dass der einzelne Grundbesitzer, welcher sein Eigenthum als Bauplatz verwenden will, und dadurch höheren Ertrag oder Verkaufswert erzielt, diejenigen Leistungen auf sich nimmt, durch welche der Vortheil erst erreicht wird: Zugänglichkeit, Senkung des Grundwassers, Ableitung von Regen- und Brauchwasser u. s. w. Es wäre eine ungerechte Ueberbürdung der Gemeinde, sowohl der in der alten Stadt verbleibenden Bürger, als der sonstigen Grundbesitzer im Erweiterungsgebiet, grade ihm diese Werthssteigerung gratis zuzuwenden. Auch übertrifft der Mehrwert eines Grundstücks in Folge der Baufähigkeit in der Regel bei Weitem den betreffenden Anteil am Aufwand für Straßen. Hat doch die alte Stadt vermutlich auch nicht anders ihr eigenes Strafennetz ausgebildet (außer bei fürstlichen Städtegründungen), als dass die Bürger jeweils auf ihre Rechnung Straßen anlegten und verbesserten. Sofern etwa Theile der Stadterweiterungsfläche der Gemeinde gehören, gilt sie in der vorliegenden Frage natürlich als Glied der ganzen Gesellschaft von Privateigenthümern.

Andererseits empfängt jedoch auch die Gesamtheit Vortheile durch eine Stadterweiterung: neue Plätze und Anlagen, verstärkte Anziehungskraft auf Fremde, geistige Vorzüge und Annehmlichkeiten einer grossen Stadt, Aufblühen von Gewerben und Handel, erhöhte Steuerkraft. Es erscheint daher billig, dass die Gesamtheit gewisse Gegenstände in den neuen Stadttheilen ausschliesslich, andere theilweise auf sich nimmt. Sie wird z. B. Promenaden, öffentliche Gebäude, Verschönerungen allein tragen; denn wenn diese auch durch die Stadterweiterung hervorgerufen sein mögen, so hängen sie doch mit dem Gesamtleben der Gemeinde und ihrer Fürsorge für allgemeine Interessen: Rechtssicherheit, Schulunterricht, Gesundheitspflege, eng zusammen. Die Vermehrung solcher Anstalten wird auch bei intensiver Vermehrung der Wohnungen neben der extensiven Stadterweiterung zum Bedürfnis, kann daher nicht der letzteren allein zur Last fallen. Bei Hauptstraßen zwischen Stadt und Land, bei Ringstraßen für durchgehenden Verkehr ist ebenfalls das Bedürfnis der Gesamtheit anzuerkennen, welche sich derselben bedient und der Vortheil für das Aufblühen von Handel und Verkehr in der ganzen Stadt. Ferner dienen unterirdische Abzugs-

kanäle nicht blos den Anstößern, sondern erleichtern auch die Reinigung und Unterhaltung der öffentlichen Verkehrsfläche, was unstreitig Obliegenheit der Gemeinde in neuen wie in alten Straßen ist.

Hierach wird es sich also vorzugsweise um den Aufwand für Straßen handeln, deren Vortheile sowohl den Privaten als der Gesamtgemeinde zukommen. Die Theilung der betreffenden Kosten wurde grundsätzlich zuerst in Frankreich vorgeschrieben. Das Gesetz von 1807 sagt in Tit. VII, Art. 30, 31: „Wenn durch Eröffnung neuer Straßen, durch Bildung neuer Plätze u. s. w. Privatbesitzungen eine namhafte Erhöhung ihres Wertes erlangen, so kann denselben die Zahlung eines Beitrages auferlegt werden, welcher bis zur Hälfte des erlangten Vortheils geht. Diese Beiträge werden nach Wahl der Schuldner in Geld oder Renten oder durch Ueberlassung eines Theils des Besitzthums bezahlt. Sie können auch das ganze Grundstück oder Gebäude, deren Mehrwert den Beitrag veranlaßt, überlassen auf Grund des Wertes, den das Object vor Ausführung der Arbeiten hatte, welche den Mehrwert herbeigeführt haben; letzteres besonders, wenn der Objectswert geringer ist als die Hälfte des Vortheils.“ Die Halbirung erscheint hier als der erste Versuch, die Grundeigenthümer zur Kostendeckung heranzuziehen, ist aber gewiss nicht in allen Fällen der richtige Maßstab und später auch in den grösseren französischen Städten aufgegeben, so dass z. B. in Paris die Kosten der Fahrbahnen und Trottoirs vollständig durch die Anstößer gedeckt werden müssen.

In der neueren Gesetzgebung mehrerer deutscher Staaten\*) ist der Gemeinde die Befugnis beigelegt, durch Ortsstatut zu bestimmen, dass bei Anlegung einer neuen oder bei Verlängerung und Erweiterung einer bestehenden Straße (auch bei dem Anbau an schon vorhandenen, bisher unbebauten Strecken) die Kosten des Grunderwerbs, der Straßenherstellung, der Kanalisation, in der dem Bedürfnis entsprechenden Weise ganz oder theilweise von den angrenzenden Eigenthümern getragen werden müssen, sobald sie auf ihren Grundstücken Bauten errichten. In Baden und Preußen kann

\*) Badisches Gesetz vom 21. März 1868, Art. 9, 12, 13. Würtembergische Bauordnung vom 6. Oct. 1872, Art. 11, 15. Preußisches Gesetz vom 2. Juli 1875, § 15.

auch der Aufwand für Unterhaltung der Straße während einer gewissen, höchstens jedoch fünfjährigen, Periode nach der Herstellung inbegriffen werden, offenbar weil derselbe z. Th. noch unter dem Einfluß des Neubaues steht, und erst später auf einen constanten Betrag herabsinkt. Ein durchgehends übereinstimmendes Verfahren in allen Gemeinden ist demnach nicht festgesetzt, und mit vollem Recht, da die Motive nach lokalen Verhältnissen und namentlich nach der Ortsgröfse sehr verschieden liegen können. In großen Städten wird der Vortheil der einzelnen Grundbesitzer relativ größer sein, als in kleinen, und umgekehrt wird der Vortheil der Gesamtgemeinde in kleinen Städten, wenn sie sich erweitern, relativ höher sein, als in großen. Demnach müßte die Deckung der Kosten in kleinen Orten mehr und vorzugsweise der Gemeinde, in großen Städten aber mehr und vorzugsweise den Privaten zufallen. Der Maßstab der Theilung hängt von der gegebenen, absoluten Gröfse des Ortes ab.

Erfahrungsmäfsig nehmen auch gegenwärtig noch kleine Orte zuweilen die gesammten Kosten der oben aufgezählten Gegenstände einer Stadterweiterung auf sich, namentlich wenn sie etwas daran wenden wollen, um zu wachsen. Wirtschaftlich correct ist dieses Verfahren nur, wenn zur Aufbringung der Kosten keine neuen Gemeindesteuern erforderlich werden, sondern das Kapitalvermögen der Gemeinde, sei es unmittelbar, sei es durch Sicherheitsleistung für ein Anlehen, genügt; denn vermutlich hat eben dieser günstige Vermögensstand zur Herstellung von Straßen auch früher schon herhalten müssen. Dagegen wäre es unrichtig, auf dem Wege der Besteuerung, also in der Regel mittelst allgemeiner Erhöhung der Steuern, die Kosten einer Stadterweiterung aufzubringen; denn wenn auch die Steuerkraft der bisherigen Einwohner durch das Aufblühen der Stadt steigt, so steigern sich mit den vergrößerten Verhältnissen auch die Bedürfnisse und Anforderungen an das Gemeindeleben. Bei ganz großen Städten finden wir das Entgegengesetzte. Hier werden oft die Grundbesitzer zu dem Gesamtaufwand neuer Straßen herbeizogen, und die Gemeinde nimmt auf ihre Rechnung nur die Kosten des Entwurfs und der Verwaltung.

Eine besondere Stellung in dieser Frage nimmt die Kanalisirung der bestehenden Stadt ein, welche ja auch in den Bereich städtischer Entwicklung gehört. Die Theilung der Kosten zwischen

Gemeinde und Privaten würde hier in vielen Fällen überflüssig sein. Denn wenn man die Hausbesitzer der ganzen Stadt heranzieht, so bedeutet das nichts Anderes als eine allgemeine Grundsteuer, und durch entsprechenden Aufschlag der Miete werden schließlich alle Einwohner betroffen. Deshalb kann der Aufwand einer allgemeinen und auf ein Mal durchgeführten Kanalisation vollständig auf das Gemeindebudget gelegt werden. Wenn aber die Ausführung allmählich, districtsweise erfolgt, so ist es wieder richtiger, die Grundbesitzer direct beitragen zu lassen.

Wenn nun die Theilung der Kosten einer Straße oder eines Kanals versucht wird, so entsteht vor Allem die Frage: Soll dem Privateigentümer das Maximum des Vortheils, welchen er durch die Stadterweiterung genießt, auferlegt werden, oder soll er nur herangezogen werden bis zu dem Minimum der Nothdurft, welche er behufs Ausübung seines Baurechtes bedarf? Beides ist ein Extrem. Wenn man die Grundbesitzer für Alles das bezahlen lassen wollte, was ihnen zum Vortheil gereicht, so würde das wahrscheinlich viel mehr als die wirklichen Herstellungskosten der Straße betragen; es würde sich also die Gemeinde auf Kosten des Einzelnen bereichern, und das soll nicht sein. Ebensowenig ist es richtig, von dem Grundbesitzer eine Deckung der Kosten nur bis dahin zu verlangen, wo der nothdürftigsten Befriedigung der Bedürfnisse seines Hauses genügt sein würde, also für einen Weg, der knapp das Heranfahren eines Fuhrwerks gestattet, für einen Abzugskanal des kleinsten Kalibers. Wenn das ihm auch genügt, so wird es doch nicht für die Bedürfnisse sämmtlicher Nachbaren, und noch weniger für den allgemeinen Verkehr ausreichen, und sein Eigentum wird grade dadurch wieder im Werth steigen, daß es nicht isolirt bleibt. Im Allgemeinen ist ein Grundstück um so vortheilhafter für Handel und Gewerbe, je stärker der öffentliche Verkehr sich vermutlich gestalten, je breiter daher die Straße vor dem Hause vorgesehen wird. Nach dem zweiten Wege würde somit der Privateigentümer sich Vortheile auf Kosten der Gesamtheit verschaffen, was ebenfalls unbillig ist. Der richtige Vertheilungsmaßstab bewegt sich allemal zwischen den beiden angeführten Extremen, und ist Sache der Gemeindepolitik. Man kann denselben ausdrücken, und es kann zweckmäßig sein, ihn nach den

Zeitverhältnissen abzuändern. Immerhin ist es möglich und nothwendig, über die Form der Kostenvertheilung und der Belastung der Grundeigenthümer sich klar zu machen. In dieser Beziehung bestehen drei Methoden: die Besteuerung der Grundeigenthümer, die Gegenrechnung ihres Vortheils beim Grunderwerb, die Auflage einmaliger Geldbeiträge. —

1. Besteuerung. Dieselbe soll mittelst jährlich wiederkehrender Abgaben die Herstellungskosten einer öffentlichen Anlage verzinsen und amortisiren, und erscheint außerdem namentlich geeignet, die laufenden Betriebskosten einer solchen zu decken. Allgemein üblich ist sie bekanntlich bei der Wasserversorgung. Dem entsprechend würde auch ein Tarif für Entwässerung ganz schicklich sein, welche ja die nothwendige Ergänzung zur Wasserversorgung bildet. Beides sind systematische Netze und erfordern gewisse Betriebskosten; beide dienen sowohl öffentlichen Zwecken als Privatbedürfnissen. Doch besteht der Unterschied, daß die Wasserleitung weniger der Allgemeinheit dient (nur etwa beim Strafsensprengen und für Springbrunnen), und viel Betriebskosten veranlaßt, während bei der Kanalisation die öffentlichen über die Privatzwecke überwiegen, und die Betriebskosten unbeträchtlich sind. Somit würde bei der Kanalisation der Steuerbeitrag der Privaten im Verhältniß zu den Anlagekosten kleiner sein als bei der Wasserleitung, und ist in der That in manchen Städten garnicht umgelegt, oder wenigstens nicht abgesondert berechnet. Einige Beispiele der Besteuerung für Kanalisation sind folgende:

Für Basel ist eine Kostendeckung der Kanalisation (Verzinsung, Amortisation und Betrieb) zur Hälfte von der Gemeinde, zur Hälfte von den Grundbesitzern als angemessen erkannt. Die letztere Hälfte, einschließlich Beiträge zu einer gut organisierten Abfuhr der trockenen Abfallstoffe und Strafseleinigung, ist veranschlagt auf eine jährliche Steuer von 2 pro mille des Brandversicherungswertes der Gebäude. Es macht dies auf ein Haus von mittlerer Größe beiläufig 50 Franken aus, und beträgt erheblich Weniger, als bisher von Seiten der Hausbesitzer für Abfuhr aller Art bezahlt werden mußte. Den Eigenthümern fallen natürlich auch die Kosten der Einrichtungen in den Häusern zu.\*)

\*) Zeitschrift für öffentliche Gesundheitspflege V.

Für Stralsund ist veranschlagt, daß ein Aufschlag von  $1\frac{1}{4}\%$  zum Miethsertrag das Anlagekapital der Kanäle verzinsen und amortisiren würde. Ob dieser Anschlag als Steuer eingeführt worden, ist uns nicht bekannt.

In Berlin soll von jedem der Kanalisation angeschlossenen Grundstücke nach Ortsstatut vom September 1874 eine vierteljährige Abgabe für die Benützung der Kanäle (Verzinsung und Amortisation des Anlagekapitals und laufende Ausgaben) erhoben werden, welche nach dem Nutzwert der Grundstücke zu berechnen ist. Der Magistrat setzt alljährlich den Nutzertrag der einzelnen Grundstücke, sowie die Steuerquote fest. Dieser Bestimmung liegt die Erwagung zu Grunde, daß der Vortheil der neuen Kanäle drei Theilen zu Gute kommt, dem Budget der Gemeinde für Strafseleinigung, demjenigen für Strafsenbau, und den Privaten.\*). Das erstgenannte Conto wird durch Ersparnis an Fuhrlöhnen bei der Schneeabfuhr, an Arbeitskräften und Geräthen für Offen- und Reinhaltung der Passage besonders im Winter, bedeutend erleichtert. Von dem Gemeinde-Budget für Strafsenbau werden künftig allerlei vereinzelte Kanalanlagen, welche bisher alljährlich in nicht immer zweckmäßiger Weise angeflickt werden mußten, ferner die Unterhaltungskosten für Strafseinrinnen und Ueberfahrten wegfallen. Wenn man diese beiden voraussichtlich zu ersparenden Posten auf die Strafsenlänge ausschlägt (was freilich kein ganz genauer Maßstab ist), so ist der Betrag pro laufendem Meter 0,75 M., bez. 1 M. Soviel müßte die Gemeinde auf sich nehmen, indem dadurch der Vortheil der Gesamtheit dargestellt wird. Den gesammten Rest des Aufwandes aber sollen die Grundeigenthümer tragen, und es ist veranschlagt, daß deren Anteil sich bei dem jetzt in Ausführung begriffenen Radialsystem III auf eine jährliche Steuer von 4,35 M. pro Meter Frontlänge belaufen wird, oder auf beiläufig 7,5 bis 8 M. pro Meter Strafsenlänge\*\*). Immerhin ist diese Belastung geringer, als die bisherige für Abfuhr des Unraths.

In Paris wird eine Abgabe von 24 M. jährlich für jedes

\*) Aufsatz von Hobrecht in der Zeitschrift für öffentliche Gesundheitspflege, IV, S. 641.

\*\*) Die verdoppelte Länge der Strafsenaxe ist, wegen der Eckhäuser, etwas größer als die Summe beider Frontlängen.

Abtritt-Pallrohr bezahlt, welches an die öffentlichen Kanäle ange schlossen ist, um die flüssigen Bestandtheile der Excremente aus Scheidegruben oder Scheidetonnen abzuleiten.\*)

Auch die Unterhaltung der Fußwege wird in vielen Städten den Anstößern auferlegt, bildet also eine unregelmäßig wiederkehrende Steuer, z. B. in Berlin, Dresden, Stuttgart, Nürnberg, Karlsruhe, London u. a. m. Nach dem Regulativ für Dresden von 1856 verblieb sogar unter gewissen Umständen die Unterhaltungspflicht der Fahrbahn den Anstößern, so lange dieselbe chaussirt blieb, erst nach der Pflasterung wurde sie von der Gemeinde übernommen. Bei neueren Erweiterungsgruppen in Dresden wird jedoch die Unterhaltung in voller Straßenbreite alsbald durch die Gemeinde angetreten, „da sie dem öffentlichen Verkehr dient“. Ebenso in Leipzig, Hamburg, Görlitz u. a. O. Diese letztere Anschauung dürfte wohl die richtigere sein; denn wenn man auch annehmen kann, daß eine starke Abnutzung Merkmal eines beträchtlichen Verkehrs ist, und dieser den Geschäftswert der Häuser steigert, so ist doch der ganze Gegenstand zu unbedeutend und zu lästig für die Privaten, um ihn nicht der Einfachheit wegen auf die Gesamtheit zu übernehmen.

Das grofsartigste Beispiel der Besteuerung bietet die Stadt erweiterung von Mainz, welche auf einem bestimmt begrenzten Areal, dem sog. Gartenfeld, vorgenommen wird. Die Kosten der bei dem Unternehmen vorkommenden öffentlichen Anlagen und Bauten werden hier auf dreierlei Weise gedeckt. Einige Dinge, als öffentliche Gebäude, Promenaden, übernimmt die Gesamtgemeinde. Eine andere Abtheilung bilden solche Gegenstände, welche der Gesamtheit der Grundbesitzer zwischen der seitherigen und der künftigen Begrenzung der Stadt zu Gute kommen, indem sie städtisches Bau gebiet schaffen, nämlich der Beitrag an die Fortification zur Verlegung von Befestigungen (150,000 Thaler), zwei alsbald zu erstellende Haupt-Entwässerungskanäle, und ein gewisser Anteil an den freien Plätzen und Hauptstraßen. Der Gesamtbetrag, auf 500,000 fl. geschätzt, bildet das Object einer Besteuerung sämmtlicher Grundeigenthümer. Alles Sonstige, namentlich der grösste Theil aller Straßenbaukosten, fällt den einzelnen Grundbesitzern zu,

\*) Decret des Präfeten vom 2. Juli 1867.

sobald sie ihre Plätze bebauen, und wird durch einmalige Beiträge erhoben (s. u.).

Die erwähnte Besteuerung erfolgt nach Gesetz vom 28. Nov. 1872, dessen Hauptpunkte folgende sind: Die Steuer bemisst sich nach dem Flächeninhalte des jedem Besitzer zustehenden Grundstückes und nach der Entfernung desselben von der seitherigen Festungsumwallung. In letzterer Beziehung wird die Gesamtfäche, nach Abzug der anzulegenden oder beizubehaltenden öffentlichen Straßen und Plätze in 6 Zonen eingetheilt, welche unter sich von annähernd gleichem steuerpflichtigem Inhalt sein sollen. Die Grenzlinien der Zonen laufen beiläufig parallel mit der bisherigen Festungslinie, sie unterscheiden sich also wesentlich in Bezug auf die durchschnittliche Entfernung von der alten Stadt. Die in den 6 Zonen aufzubringenden Steuerbeträge stehen im Verhältnis der Zahlenreihe 5 6 7 8 9 10, und werden auf die innerhalb der betreffenden Zone gelegenen Grundstücke nach Maßgabe der Fläche vertheilt. Somit stehen auch die Grundsteuern pro Flächeneinheit in den 6 Zonen im Verhältnis obiger Zahlenreihe. Nach der Wahl des Steuerpflichtigen kann die Entrichtung der Steuer in ungetrennter Summe auf einmal, oder in jährlichen Tilgungsrenten erfolgen. Letztere sollen höchstens den Zeitraum von 1874 bis 1924 umfassen, können aber (bei entsprechend gesteigertem Betrage) nach Belieben des Steuerpflichtigen auch erst in einem der Jahre zwischen 1874 und 1883 beginnen. Außerdem ist es gestattet, die Steuerschuld durch höhere Tilgungsrenten bis zu 20 % des Steuerbetrages abzutragen, sowie auch während der Tilgungsperiode jederzeit den jeweiligen Restbetrag der Steuer einzuzahlen. Die freiwillige Verwendung bereits besteueter Grundflächen zu Straßen oder sonstigen öffentlichen Zwecken begründet keinen Anspruch auf Rückerstattung der bereits eingezahlten Steuer, bez. Tilgungsrente. Werden dagegen besteuerte Grundflächen Seitens der Stadt nachträglich erworben, so ist die entrichtete Abgabe dem betreffenden Grundbesitzer zurück zu erstatten.

Diese Methode ist bei der sorgfältig vorbereiteten, und bestimmt begrenzten Stadterweiterung von Mainz klar und praktisch, sie belastet die Grundbesitzer auf möglichst schonende Art und stellt die Tilgung des gesamten Aufwandes innerhalb einer bestimmten Periode sicher. Es wäre zu wünschen, daß auch andere

Städte für bestimmte, örtlich abgegrenzte Bezirke die Besteuerung einführen, obgleich dieselbe in den oben angeführten Staatsgesetzen (S. 397) nicht ausdrücklich vorgesehen ist. Bei einer allmählich sich ausbreitenden Stadtweiterung eignet sich die Methode der Besteuerung weniger, weil der Kostenaufwand weder im Ganzen noch im Einzelnen genau genug vorherzusehen ist, und namentlich weil der Vertheilungs-Maßstab zwischen Gemeinde und Privaten nach Zeit und Ort veränderlich sein wird.

Blicken wir nunmehr noch nach England\*), so ist hier das Ortscollegium (the Commissioners) berechtigt, die Kosten für Neuerstellung, Unterhaltung und Reinigung von Sielen auf alle Grundbesitzer innerhalb des Entwässerungsdistrictes umzulegen. Desgleichen werden nach Anordnung desjenigen Collegiums, welchem die Strafseherstellung obliegt, öffentliche Strafse gepflastert oder sonstwie befestigt, falls der bisherige Zustand ungenügend erschien, und sämtliche Kosten den anstossenden Grundeigenthümern auferlegt. Die genannten Gegenstände werden als „Privat-Verbesserungen“ betrachtet, und zu ihrer Deckung specielle Steuern festgesetzt nach der jährlichen Rate von  $6\frac{1}{2}\%$  des zu deckenden Betrages, zahlbar während 30 Jahren. Das Collegium hat von Zeit zu Zeit, vor dem Ausschreiben einer neuen derartigen Steuer, die Miethwerthe der in Frage kommenden Grundstücke abzuschätzen, entsprechend der nächst vorhergegangenen Schätzung für die Armensteuer, oder falls diese nicht geeignet als Maßstab erscheint, nach einem sonstigen sachverständigen Urtheil. Auf Grund dieser Schätzung wird der Gesamtbetrag der Steuer auf die einzelnen Grundbesitzer vertheilt. Hiernach erhebt z. B. in London das städtische Bauamt eine Steuer von 5% des Hausmiethwerthes zur Verzinsung und Amortisation der Kapitalien, mit welchen die neuen Entwässerungs-Anlagen (Hauptsammelkanäle, Pumpen u. s. w.) hergestellt worden sind. Außerdem werden zwischen 2 und 7%, im Durchschnitt also ebenfalls etwa 5%, als Abgabe für die bestehenden Nebenkanäle der einzelnen Districte erhoben. —

2. Gegenrechnung des Vortheils beim Grunderwerb.  
In den Vereinigten Staaten von Nordamerika wird bei der theil-

\*) Towns improvement clauses act 1847, Art. 28, 29, 53, 156 etc.

weisen Abtretung von Grundstücken zu Strafse, Eisenbahnen u. s. w. der Grundsatz angewendet, daß zwar für das abzutretende Stück volle Entschädigung geleistet, gleichzeitig aber der Mehrwerth in Gegenrechnung gestellt wird, welchen das übrig bleibende Stück durch die neue Anlage genießt. Es ist eine Beitragspflicht zu den Kosten gemeinnütziger Unternehmungen, welche jedoch nicht auf dem Wege directer Betreibung, sondern durch Aufrechnung mit Gegenforderungen geltend gemacht wird. Daß dadurch die Kosten des Grunderwerbs für ein Unternehmen vermindert werden, ist klar, und besonders auch deshalb vortheilhaft, weil das Anlage-Kapital nicht erst allmählich durch Steuern, oder später durch Beiträge der baulustigen Anstößer wieder eingebracht wird, sondern von vorn herein kleiner veranschlagt und leichter angeschafft werden kann. Wenn man die Vortheile der Zugänglichkeit und Entwässerung für die Restparzelle vollständig anrechnet, so mag deren Gesamtbetrag unter Umständen den Werth des abzutretenden Stückes übersteigen, und grade bei neuen Strafse in Stadtweiterungen, wo eine beträchtliche Werthssteigerung des Grundeigenthums statt findet, ist dieser Fall leicht denkbar. Der Eigentümer müßte also herauszahlen. Dies steht aber im Widerspruch mit dem allgemeinen Grundsatz, daß die Gemeinde sich nicht auf Kosten des Einzelnen bereichern soll, und hat zu der Einschränkung geführt, daß der Vortheil höchstens bis zum Abtretungswert anzurechnen sei, also die beiden Posten sich gegenseitig tilgen. Strenge genommen, sollte die Grenze bei den betreffenden Gesamtkosten der Strafse liegen; denn es ist behufs Herstellung derselben nicht blos Grund und Boden zu erwerben, sondern auch technische Arbeit zu leisten. Indessen ist der Betrag der letzteren (Erdarbeiten, Pflasterung, Kanalbau u. s. w.) wohl noch nicht immer schon bei der Expropriation genau bekannt, und es ist jedenfalls ausführbar, die Deckung desselben auch auf einem anderen Wege, etwa durch einmalige Beiträge, zu bewerkstelligen. Soviel bekannt, wird bei der Gegenrechnung nirgends der Kostenaufwand für technische Arbeiten berücksichtigt.

Das beschriebene Verfahren ist in Deutschland durch das Hamburgische Expropriationsgesetz von 1844 eingeführt. Es heißt hier in § 6: „Für das abzutretende Grundeigenthum haben die Unternehmer den vollen Werth sammt allem Schaden

zu ersetzen, welcher dem Eigenthümer in Beziehung auf Lage, Nahrung oder Gewerbsbestimmung, oder auf unvorhergesehene Unterbrechung des Besitzstandes oder auf andere Verhältnisse, sowie bei theilweiser Abtretung auf etwaige Werthverminderung des nachbleibenden Theils erwächst. Vortheile, die erst durch die beabsichtigte Anlage für das zu entäußernde Grundstück entstehen, sind bei der Entschädigung nicht mit in Ansatz zu bringen; wohingegen bei theilweiser Expropriation etwaige Wertherhöhungen, welche für den nachbleibenden Theil durch die Anlage entstehen, bei der Entschädigung für den abzutretenden Theil in Anrechnung kommen. Diese Anrechnung darf jedoch den Entschädigungswert des abzutretenden Theils, unter Zuschlag des Belaufs der auf etwaige Einrichtungen zur Fortsetzung der bisherigen Benutzung des nachbleibenden Theils von den Unternehmern zu verwendenden Kosten nicht überschreiten.“

Ferner gestattet das französische Expropriationsgesetz von 1841, Art. 51, dass wenn die Ausführung der Arbeiten eine unmittelbare und specielle Wertherhöhung für den Rest des Grundstücks veranlaßt, diese Wertherhöhung bei Abschätzung der Entschädigung in Betracht gezogen werden soll. Die hervorgehobenen Ausdrücke sind wichtig, um die ganze Rechnung auf den rechten Zeitpunkt zu gründen. Nicht die Expropriation, sondern das Unternehmen bewirkt eine Steigerung des Werthes. Soweit es schon lange vorher die allgemein bekannte Absicht der Stadterweiterung in der betreffenden Gegend gethan hat, ist die Werthssteigerung des Grundeigenthums nicht in Gegenrechnung zu bringen, denn der Preis der abzutretenden Fläche soll auf den Moment der Enteignung taxirt werden (S. 371). Insofern aber eine weitergehende Werhssteigerung unmittelbar nach der Expropriation, bei „Ausführung“ der Arbeiten, zu erwarten ist, und auch dem abtretenden Grundeigenthümer speciell zu Gute kommt wird, soll sie berücksichtigt werden.

Es mag schwierig sein, die in Aussicht stehenden Vortheile zu schätzen, wenn nicht schon Erfahrungen in der Nähe gemacht worden sind. Meistens freilich werden sie den Werth des abzutretenden Theils übersteigen, und somit reducirt sich in Folge der oben erörterten Grenze das Ganze auf unentgeltliche Abtretung des Terrains zur Straße. Dieser Modus ist denn auch

bisher in vielen Städten üblich gewesen z. B. Heilbronn, Darmstadt, Frankfurt, aber schwerlich auf klarer gesetzlicher Grundlage. Die Grundbesitzer haben ihre Streifen zur Straßenanlage hergegeben, und die Gemeinde hat für Ausführung der letzteren gesorgt; Abschätzung und Gegenrechnung fällt stillschweigend weg.

Auch in Preußen ist der vorliegende Gegenstand bei den Verhandlungen über ein neues Expropriationsgesetz in den Jahren 1873 und 74 angeregt worden. Die Städte Köln und Düsseldorf haben in Eingaben an den Landtag hervorgehoben, wie wichtig und nothwendig es sei, den Gemeinden Erleichterungen bei Anlage neuer Straßen zu verschaffen. Diese Ansichten sind auch grundsätzlich anerkannt und haben zur Klärung der Sache beigetragen. Während aber das Herrenhaus anfänglich das durch jene Städte vorgeschlagene Prinzip der Gegenrechnung billigte, wollte das Abgeordnetenhaus von solchen finanziellen Bestimmungen im Expropriationsgesetz absehen, und mehr auf dem Wege von Ortsstatuten Spielraum schaffen, um alle durch die Interessen der Gemeinde gebotenen Maßregeln durchsetzen zu können; und die Regierung meinte, dass den Wünschen der Städte in der Strafsengesetzgebung statt im Expropriationsgesetz Rechnung getragen werden müsse. Zudem wurden lebhafte Bedenken vorgetragen, ob grade die Gegenrechnung des Vorheils beim Grundgebrach, ob grade die Gegenrechnung des Vorheils beim Grundgebrach die geeignete Methode zum Heranziehen der Grundbesitzer sei. Aus diesen Gründen enthält das neue preußische Enteignungsgesetz ausdrücklich die Bestimmung, dass eine Wertherhöhung, welche das abzutretende Grundstück erst in Folge der neuen Anlage erhält, bei der Bemessung der Entschädigung nicht in Ansatz komme. Dagegen ist schon nach Jahresfrist in dem Gesetz über Anlage und Veränderung von Straßen in Städten u. s. w. eine Handhabe zur Kostendeckung geboten, mit welcher die Gemeinden ihre Interessen vortrefflich wahren können.

Die soeben angedeuteten Bedenken, getheilt von den meisten uns bekannten Schriftstellern über Expropriation, beruhen wesentlich darauf, dass es unbillig sei, grade diejenigen Grundeigenthümer, welche von der Enteignung, vielleicht sehr gegen ihre Wünsche, betroffen werden, mit einer Gegenrechnung zu belasten, während andere, deren Grenzen zufällig in die neue Baulinie fallen oder außerhalb liegen, die Werthsvermehrung ihres Besitzes unent-