

(Berichterstatter Abg. Dr. Zöphel.)

(A) tungen erst durch den Eintrag im Oblasten- (oder Grund-)Buche bedingt wird.

Diese Bittschrift hat der Deputation Veranlassung gegeben, sich über den jetzigen Stand rechtlicher und tatsächlicher Art bei Feststellung von derartigen Verpflichtungen genau zu befragen, und sie hat deshalb bei der Regierung beantragt, daß ein Vertreter erscheine, da sie geneigt war, der Bittschrift Folge zu geben.

Der Vertreter hat nun eine Erklärung abgegeben, deren wesentlichen Inhalt, weil er allgemeines Interesse hat, ich jetzt vortragen werde. Er führt aus:

„Es darf dahingestellt bleiben, ob etwa vom Standpunkte des früheren Rechts den Wünschen der Petentin nähergetreten werden könnte. Jedenfalls stehen ihrer Erfüllung nach Ansicht der Staatsregierung jetzt folgende rechtliche und tatsächliche Bedenken entgegen:

(B) Nach § 2 des Allgemeinen Baugesetzes, der nach § 182 desselben Gesetzes auch nicht im Wege der Ortsgesetzgebung geändert werden kann, sind baurechtliche Verpflichtungserklärungen rechtsverbindlich, wenn sie schriftlich abgegeben oder in einer behördlichen Niederschrift aufgenommen und vom Verpflichteten unterzeichnet worden sind. Nach dieser zwingenden Vorschrift entstehen sie demnach mit ihrer schriftlichen Abgabe oder, wenn sie von der Behörde zu Protokoll gegeben werden, mit ihrer Unterzeichnung durch den Verpflichteten. Im übrigen ist ihre Rechtsgültigkeit, Nichtigkeit und Anfechtbarkeit nach den Bestimmungen des Bürgerlichen Rechtes zu beurteilen, die in den §§ 116 und 144 des Bürgerlichen Gesetzbuches enthalten sind. Daher hat auch das Oberverwaltungsgericht (vgl. Urteil vom 14. Dezember 1904 in den Jahrbüchern Band 6 S. 335 ff.) Bestimmungen früherer Ortsbauordnungen, welche die Verfolgbarkeit baurechtlicher Verpflichtungen gegenüber einem späteren Eigentümer des betreffenden Grundstücks von der Eintragung der Verpflichtung im Oblastebuch abhängig machten, für aufgehoben erklärt.

Soll mithin die Entstehung, die Rechtsbeständigkeit und der Umfang der baurechtlichen Verpflichtungen erst durch den Eintrag im Oblastebuche bedingt sein, so kann dies nicht durch die Staatsregierung einfach angeordnet werden, sondern es bedarf hierzu der Änderung von § 2 des Allgemeinen Baugesetzes.

Hierzu dürfte jedoch kein ausreichender Anlaß vorliegen.

Nach § 4 des Allgemeinen Baugesetzes ist nämlich zur Beurkundung baurechtlicher Verpflichtung in den Gemeinden, in denen ein Bedürfnis hierzu vorliegt, ein von der Ortsbehörde zu führendes öffentliches Oblastebuch anzulegen, sowie über dessen Einrichtungen und die rechtlichen Wirkungen

und Voraussetzungen der in ihm vorzunehmenden Einträge durch Ortsgesetz Bestimmung zu treffen. Infolgedessen sind, soweit sich übersehen läßt, wohl in allen Gemeinden mit regerer Bautätigkeit Oblastebücher nach einem vom Ministerium des Innern aufgestellten Musterentwurfe angelegt worden, in denen die Ortsbehörde alle neu entstehenden baurechtlichen Verpflichtungen im Sinne von § 2 des Allgemeinen Baugesetzes von Amts wegen einträgt und aus denen sie den Beteiligten Abschriften des Eintragsvermerks zufertigt. Auch ist den Beteiligten auf Verlangen Einsicht in die berührenden Oblastebucheinträge zu gewähren. Die Beteiligten, insbesondere solche, die ein Grundstück kaufen wollen, sind daher jetzt jederzeit in der Lage, sich über dringliche baurechtliche Verpflichtungen, die etwa auf dem Grundstücke lasten, zu vergewissern. Dies wird für Dresden, auf das die Petition besonders Bezug nimmt, noch dadurch erleichtert, daß nach § 5 unter Nr. 8 des Ortsgesetzes, das Oblastebuch für die Stadt Dresden betreffend, vom 22. Dezember 1905 von Eintragungen in das Oblastebuch auch die Grundbuchbehörde abschriftliche Mitteilung erhält, und daß sie diese Mitteilungen nach einer Anordnung des Justizministeriums vom 29. Juni 1906 zu den Grundakten bringt, auch auf dem Aktendeckel durch den mit roter Tinte zu schreibenden Vermerk: „Mitteilungen aus dem Oblastebuche s. Bl.“ darauf verweist. Von Rechtsunsicherheit kann hiernach nicht gesprochen werden. Es ist zu betonen, daß die Oblast, die der Petentin unbekannt geblieben war, in der Zeit vor dem Erlasse des Allgemeinen Baugesetzes entstanden ist. (D)

Hierzu kommt, daß, wenn eine baurechtliche Verpflichtung erst durch den Eintrag im Oblastebuch entstehen soll, dann in allen Gemeinden Oblastebücher angelegt werden müßten, also auch in solchen, in denen gar kein Bedürfnis für eine solche lediglich durch rege Bautätigkeit bedingte Einrichtung besteht, und in denen es oft an Personen fehlt, welche die zur Führung dieses Oblastebuches erforderliche Geschäftserfahrung besitzen.

(Sehr richtig!)

Aus letzterem Grunde würde die angebliche Rechtsunsicherheit eher vermehrt werden.

Dem weiteren Antrage, die Entstehung baurechtlicher Verpflichtungen von der Eintragung in das Grundbuch abhängig zu machen, würde auch nur im Wege der Gesetzgebung entsprochen werden können. Hierzu liegt nach dem oben Gesagten ebensowenig ein ausreichender Anlaß vor, wie zu der Änderung des § 2 des Allgemeinen Baugesetzes.“

Meine Herren! Diese Erklärung der Regierung hat Veranlassung gegeben, zwei Fragen aufzuwerfen, die noch offen sind: Wäre es wünschenswert, daß die Oblastebücher überall eingeführt werden, auch in Gemeinden, wo zurzeit noch keine rege Bautätigkeit