

Bereits früher hat sich der Verfasser gegen die obige Argumentation zur Ablehnung der Vorlagepflicht gewandt, weil dies dann genauso für die Berechtigung gelten müßte, mithin auch bei Art. 177 Abs. 2 EWGV kein Erfordernis zu sehen sei (was gleichzeitig im Zusammenhang mit den vorstehenden Ausführungen zu 5.4 zu sehen ist)⁸⁷. Es darf auch nicht übersehen werden, daß es ja nicht zu einem Hauptprozeß kommen muß! Die Frage ist deshalb zu bejahen, wenn die übrigen Voraussetzungen des Art. 177 Abs. 3 EWGV, wie im Verfahren vor dem OLG Karlsruhe (also materielle Letztinstanzlichkeit), vorliegen.

Der EuGH hat die Vorlagepflicht jedoch verneint, obwohl er sie allein schon aufgrund der unter Fußnote 84 angeführten früheren Ausführungen hätte bejahen müssen⁸⁸.

5.6. Zum Umfang der materiellen Prüfungsbefugnis im Hinblick auf den zugrundeliegenden Sachverhalt

Die hier angeschnittene Frage ist deshalb schwierig zu beantworten, weil in der Regel eine fast unlösbare Verquickung von nationalem Recht und Gemeinschaftsrecht zur Vorlage führt, denn von der Vorlageentscheidung hängt die Gültigkeit der nationalen Rechtsvorschriften ab, deren Anwendung der Anlaß zum nationalen Verfahren ist. Zur Auslegung des nationalen Rechts aber ist der EuGH nicht befugt. Dies ist allein Sache des nationalen Gerichts.

Der EuGH hat eine sehr »salomonische Lösung« dieses Knotens gefunden, die mittlerweile bereits als ständige Rechtsprechung bezeichnet werden kann. Die praktisch stereotyp wiederkehrende Zauberformel lautet wie folgt: »Der Gerichtshof kann zwar in Verfahren nach Art. 177 des Vertrags nicht über die Vereinbarkeit von Bestimmungen eines nationalen Gesetzes mit dem Vertrag befinden, doch ist er befugt, dem vorliegenden Gericht die Kriterien für die Auslegung an

87 Vgl. Riegel (Fußn. 65), S. 1054.

88 EuGH, Urteil vom 24. 5. 1977 (RS 107/76), h. F., S. 29; auf seine in Fußn. 84 angeführte frühere Argumentation ging er dabei überhaupt nicht ein, weshalb schon aus diesem Grunde Zweifel an der dogmatischen Deduktion des EuGH anzumelden sind. Die Entscheidung ist mehr aus vordergründigen praktischen Erwägungen verständlich. Die Kommission hatte dagegen die Vorlagepflicht konkret u. a. mit dem auch vom Verf. o. a. Argument bejaht, daß es zu einem Hauptverfahren gar nicht zu kommen brauchte (vgl. Komm. in EuGH, aaO, h. F., S. 23 und 25). Der EuGH hat sich jedoch im Ergebnis den Ausführungen des Vertreters der Bundesregierung angeschlossen, der eine Vorlagepflicht im Eilverfahren ebenfalls verneinte und sich ausdrücklich gegen die Auffassung der Kommission wandte (vgl. Wiedergabe in EuGH, aaO, h. F., S. 16 ff. und 25) = NJW 1977, 1585 f.

die Hand zu geben, die dieses in die Lage versetzen, die Frage der Vereinbarkeit selbst zu entscheiden⁸⁹.«

Dies verdient schon aus praktischen Gründen volle Billigung. Das Prüfungskompetenzproblem wird durch dieses Vorgehen in zulässiger Weise umgangen.

5.7. Zur Wirkung der Vorabentscheidung

Grundsätzlich ist nur von einer Bindung des vorlegenden Gerichts an die Vorabentscheidung für den konkreten Fall auszugehen, so daß auch vom gleichen Gericht in einem anderen Verfahren dieselbe Frage erneut vorgelegt werden könnte⁹⁰. Im Hinblick auf die zu 5.4 gemachten Ausführungen wird dies aber nur dann »erforderlich« sein, wenn etwa Anlaß zur Annahme besteht, daß der EuGH von seiner im früheren Verfahren geäußerten Meinung abweichen will oder abweichen sollte.

Die Bindungswirkung selbst erstreckt sich auf *alle Parteien des Ausgangsverfahrens*. Das hat der EuGH jüngst im Urteil vom 9. 3. 1977 (RS 41, 43-44/73) klargestellt. Dieses Urteil erging zwar als Auslegungsurteil zu Art. 102 VerFOGH in Verbindung mit Art. 40 und 44 Satzung GH EWG, gilt aber ebenso für das unmittelbare Vorabentscheidungsrecht nach Art. 177 EWGV, denn unter Art. 102 VerFOGH fallen alle Urteilsarten, also auch ein Urteil nach Art. 177 EWGV. Die Bindungswirkung des Auslegungsurteils aber kann nicht von der des Grundurteils verschieden sein, wie es sich gerade auch aus der Formulierung des EuGH im Urteil vom 9. 3. 1977 ergibt. Aus dem Wortlaut von Art. 102 § 1 VerFOGH, wonach der Antrag auf Auslegung »gegen sämtliche Parteien des Rechtsstreits zu richten (ist), in dem das Urteil« erging, folgte der EuGH zu Recht, daß das Auslegungsurteil (und damit aus den vorgenannten Gründen auch das eventuelle Grundurteil nach Art. 177 EWGV) »Wirkungen nicht allein für und gegen die Antragstellerinnen, sondern auch für und gegen jede andere Partei (erzeugt), soweit sie von der Bestimmung des Urteils, dessen Auslegung beantragt wird, oder von einer dieser genau entsprechenden Bestimmung betroffen wird⁹¹.«

89 Vgl. EuGH, Urteil vom 17. 2. 1976 (RS 45/75), NJW 1976, 1023 (LS 1); ebenso schon EuGH, Urteil vom 17. 6. 1975 (RS 7/75), E 1975, 679 (LS 1), und Urteil vom 8. 4. 1976 (RS 112/75), E 1976, 553 (LS 2), sowie E 1977, 41; 1555; 2203.

90 Vgl. Riegel (Fußn. 65), S. 1056 f.

91 EuGH, Urteil vom 9. 3. 1977 (RS 41, 43-44/73), h. F., S. 34 ff. (35, Rdnrn. 28-30) = E 1977, 445 ff.; vgl. auch Urteil vom 3. 2. 1977 (RS 52/76), E 1977, 163.

Neue Bodenrechtsreform in Großbritannien

— Community Land Act 1975 —

Von Rechtsanwalt Ralph Glücksmann, Hamburg

I. Einleitung

Nach zwei fehlgeschlagenen Reformversuchen, die Großbritannien die Bezeichnung »Mutterland der Bodenreformbewegung« eingebracht haben, unterbreitete die britische Labour-Regierung mit dem White Paper »Land«¹ am 12. 9. 1974 der Öffentlichkeit und dem Parlament ihre neuesten Vorschläge zur Bodenreform. Während sich die früheren Reformvorhaben aber im wesentlichen mit der Unterbindung von Spekulationsgewinnen durch Erwerb und Weiterveräußerung von Grund und Boden beschäftigten und zu diesem Zweck die Einführung einer Art »Planungswertausgleich«²

vorsahen, enthält das im White Paper vorgeschlagene »Community Land Scheme« weitergehende Lösungsmöglichkeiten.

Die Kommunalbehörden erhalten die Befugnis, in stärkerem Maße als vorher »positiv« zu planen und selbst die leitende Initiative in der Planung von Stadt und Land zu übernehmen. So ist beispielsweise größerer Einfluß auf die Entscheidung über den Standort neuer Bauvorhaben möglich. Diese Ziele werden dadurch erreicht, daß sämtliche Entwicklungsvorhaben³ größeren Umfangs zu privaten Zwecken nur noch auf öffentlichem Grund und Boden oder auf Land

1 Cmnd. 5730.

2 Zu der Ungenauigkeit dieses Begriffs vgl. die Ausführungen von Hansen, Der Planungswertausgleich, 1975, S. 3.

3 In diesem Sinne soll der englische Begriff »development« übersetzt werden, dem wegen der Folge des Erfordernisses einer Bauerlaubnis zentrale Bedeutung im britischen Planungsrecht zukommt (vgl. s. 23 (1) Town and Country Planning Act 1971 bzw. s. 20 (1) Town and Country Planning (Scotland) Act 1972).

durchgeführt werden können, welches zuvor das Eigentum der öffentlichen Hand durchlaufen hat. Indem die Behörden Land zu einem Preis unter dem Marktwert erwerben und zum Marktpreis veräußern können, wird die Abschöpfung von Planungsgewinnen erreicht. Dem scheinbaren Zuwachs an kommunalen Selbstverwaltungsbefugnissen stehen weitgehende Mitwirkungs-, Weisungs- und Eintrittsrechte des zuständigen Ministers, des Secretary of State for the Environment⁴, gegenüber.

Das »Community Land Scheme« ist inzwischen fast unverändert in Form des Community Land Act 1975⁵ und der flankierenden Steuergesetzgebung des Development Land Tax Act 1976 Gesetz geworden und soll in dem folgenden Beitrag in seinen Grundzügen dargestellt werden. Mit einbezogen werden sollen die Vorschriften des Community Land Act über die Enteignung leerstehender Gebäude in bestimmten Fällen, die ebenfalls auf die Vorschläge des White Paper »Land« zurückgehen. Auf den Development Land Tax Act wird nur insoweit Bezug genommen, wie es zum Verständnis des »Community Land Scheme« unerlässlich ist⁶.

Es kann kein Zweifel daran bestehen, daß zur Verwirklichung des »Community Land Scheme« Sozialisierungsmaßnahmen notwendig sind. Erwartungsgemäß führte diese Tatsache auch bereits zu einer politischen Kontroverse. Die konservative Oppositionspartei hat angekündigt, sie werde den Community Land Act im Falle eines Regierungswechsels wegen der darin enthaltenen Verstaatlichungstendenzen aufheben⁷. Obwohl es daher möglich erscheint, daß dem Gesetz dasselbe Schicksal widerfährt wie in den Jahren 1953 und 1971 zwei früheren Bodenreformvorhaben der Labour-Regierung, lohnt sich ein Blick auf das Gesetzeswerk. Es enthält in einigen Bereichen völlig neue Ansatzpunkte, die auch in der Bundesrepublik nach dem Scheitern des Planungswertausgleichs⁸ von Interesse sein können. Das gilt auch für die Regelung der Enteignung bestimmter leerstehender Gebäude.

II. Frühere Bodenreformversuche in Großbritannien

Wenn sich auch Ziele und Anwendungsbereiche der Reformbemühungen nicht vollständig gleichen, so können als Vorläufer des »Community Land Scheme« auf dem Gebiet der Bodenreform doch das »Development Rights Scheme« und die Betterment Levy bezeichnet werden. Das »Development Rights Scheme« wurde mit dem Town and Country Planning Act 1947 eingeführt und nach fünfjähriger Geltung von der Konservativen Partei in den Jahren 1953/54 stufenweise abgebaut. Die Vorschriften über die Betterment Levy waren im Land Commission Act 1967 enthalten und wurden wiederum nach einem Regierungswechsel drei Jahre nach dem Inkrafttreten von der Konservativen Partei am 8. 4. 1971 aufgehoben.

1. Das »Development Rights Scheme«⁹

Die »Development Rights Scheme«-Gesetzgebung übernahm weitgehend die Vorschläge des sog. Uthwatt-Report¹⁰ und ist

⁴ Im folgenden: der Minister; der Secretary of State ist ranghöchster Minister des Department of the Environment, dem noch drei weitere Minister angehören.

⁵ 1975 c. 77.

⁶ Eine ausführliche Darstellung der Steuergesetzgebung findet sich bei Hamilton, Development Land Tax Act 1976, (1976) 120 SJ 511, 531, 548, 563, 582.

⁷ Vgl. Hamilton, aaO, S. 512.

⁸ Zu den gescheiterten Regelungen der Novelle zum BBauG vgl. Steiner, Der Planungswertausgleich, BayVBl. 1975, 345; Engelken, Ist der Planungswertausgleich verfassungswidrig? DÖV 1976, 8 ff.; ders., Nochmals: Bodenwertabschöpfung und Eigentumsgarantie, DVBl. 1976, 155, jeweils m. w. N.

⁹ Vgl. auch Hansen, Der Planungswertausgleich, S. 150; David, Rechtsgrundlagen des englischen Städtebaus, 1972, S. 63; Heap, An Outline of Planning Law, 6. ed. 1973, S. 12; Hamilton, Development and Planning, 6. ed. 1975, S. 5 ff.

dem »Community Land Scheme« insofern ähnlich, als sie sich aus einer Kombination von Maßnahmen der Enteignung und Besteuerung zusammensetzt. Das Ziel der Gesetzgebung war einerseits die Entschädigung von Grundstückseigentümern, die durch Planungsmaßnahmen Wertverluste erlitten hatten, andererseits die Abschöpfung von Planungsgewinnen. Die Planungsverluste sollten aus einem Fonds kompensiert werden, der durch Erhebung einer Planungsgewinnabgabe unterhalten werden sollte. Zu letzterem Zweck wurde am 1. 7. 1948 der Entwicklungswert (development value) aller Grundstücke gegen eine später (1. 7. 1953) zu zahlende Entschädigung verstaatlicht¹¹. Hierunter wurde die Wertdifferenz aus dem Marktwert eines Grundstücks und dem ursprünglichen Nutzungswert vor Bekanntwerden der in der Planung vorgesehenen Nutzung (existing use value) verstanden. Eine Person, die nunmehr ein Entwicklungsvorhaben durchführen wollte, für das eine Bauerlaubnis erforderlich war¹², mußte eine Entwicklungsgebühr (development charge) in Höhe des Entwicklungswerts an das mit der Einziehung beauftragte Central Land Board entrichten.

Das »Development Rights Scheme« scheiterte in der Praxis daran, daß es weder möglich war, den »existing use value« zu ermitteln, weil trotz der Entwicklungsgebühr die Grundstücke in der Regel zu einem über dem »existing use value« liegenden Preis den Eigentümer wechselten, noch die Entwicklungsgebühr exakt zu bestimmen, da deren Berechnung vom Marktwert abhing, es einen Markt für entwickelbare Grundstücke in diesem Sinne aber nicht mehr gab. Das Ziel, alle Planungsgewinne der Allgemeinheit zugänglich zu machen, wurde auch deswegen nicht erreicht, weil mangels materieller Anreize Grundstücke nicht mehr zum Verkauf angeboten oder aber solche Bauvorhaben durchgeführt wurden, für die keine Entwicklungsgebühr zu entrichten war.

Noch vor dem 1. 7. 1953 wurden daher die »development charge« mit dem Town and Country Planning Act 1953 abgeschafft und die in Kürze fälligen Entschädigungsleistungen ausgesetzt. Durch den Town and Country Planning Act 1954 wurde der Rechtszustand hinsichtlich der Planungsgewinne vor Geltung des »Development Rights Scheme« endgültig wiederhergestellt.

2. Die Betterment Levy¹³

Mit der Betterment Levy verfolgte die Labour-Regierung ausschließlich die Absicht, der Bodenspekulation durch Abschöpfung eines Teils der Planungsgewinne im Wege der Abgabenerhebung zu begegnen. Seit 6. 4. 1967 war daher vom Verkäufer eines Grundstücks eine Planungsgewinnabgabe (Betterment Levy) in Höhe von 40 % des realisierten Verkaufswerts an die Land Commission zu entrichten. Die Betterment Levy belastete die Bodenmarktteilnehmer weniger als die »development charge«. Der Begriff des Entwicklungswerts war enger gefaßt, und obwohl die Abgabe später auf 60 % angehoben werden sollte, ließ sie noch genug Raum für Bodenspekulation. Außerdem enthielt der Land Commission Act eine Fülle von Ausnahmen, in denen keine Betterment Levy gezahlt werden mußte. Zudem war es – insbesondere für kapitalkräftige Unternehmer – leicht, die Betterment Levy zu umgehen. So fand zum Teil ein »Durchgangserwerb« ausländischer Briefkastenfirmen statt. »Da die Bodenwertzuwächse

¹⁰ Final Report of the Expert Committee on Compensation and Betterment, 1942 (Cmnd. 6386).

¹¹ Der Uthwatt-Report sprach von Entwicklungsrechten (development rights).

¹² Nur diese Bauvorhaben sind »development« im Sinne des britischen Planungsrechts (s. oben Fußn. 3).

¹³ Vgl. auch Hansen, aaO, S. 156; David, aaO, S. 118; Hamilton, aaO, S. 8.

dann im Ausland anfielen, konnten sie nicht mit der Betterment Levy belastet werden¹⁴.«

Die Gründe, aus denen Betterment Levy und Land Commission durch den Land Commission (Dissolution) Act 1971 abgeschafft wurden, sind im politischen Bereich zu suchen. Bevor der Land Commission Act seine volle Wirkung entfalten und Mängel beseitigt werden konnten, kündigte die konservative Opposition die Aufhebung des Gesetzes bei einem Regierungswechsel an. Dies führte dazu, daß viele Eigentümer ihre Grundstücke zurückhielten und der fiskalische Erfolg der Betterment Levy dementsprechend gering war. Eine sachliche Diskussion um das Für und Wider der Betterment Levy konnte so nicht entstehen.

III. Der Community Land Act 1975¹⁵

Der Community Land Act 1975 (im folgenden: C.L.A.), der den Hauptteil der Vorschläge des White Paper »Land« enthält, ist am 12. 11. 1975 verabschiedet worden¹⁶. Fast alle Vorschriften treten jedoch erst zu einem späteren Zeitpunkt in Kraft.

Der vollständige Titel des C.L.A. lautet: »Ein Gesetz, um Kommunalbehörden und gewisse andere Behörden in den Stand zu setzen, für Entwicklungsvorhaben geeignetes Land zu erwerben, zu verwalten und zu veräußern und andere Bestimmungen in Verbindung mit dem öffentlichen Eigentum an Land zu treffen; zur Änderung des Planungsrechts und der Vorschriften zur Schätzung des Bodenwertes bei Enteignungen und in anderen Fällen, in denen Entschädigung zu zahlen ist; zur Schaffung von gesetzlichen Bestimmungen hinsichtlich leerstehender Büro- und Geschäftsräumeinheiten; und zur Errichtung einer Bodenbehörde für Wales«.

1. Gliederung des Gesetzes

Der C.L.A. setzt sich aus sechs Teilen und elf Ausführungsvorschriften (Schedules) zusammen. Im einzelnen ist der Aufbau folgendermaßen:

Teil I (Überschrift: Preliminary) weist die zur Ausführung des Gesetzes zuständigen Behörden aus, definiert bestimmte Schlüsselwörter und enthält allgemeine Auslegungsbestimmungen und Vorschriften in bezug auf das Inkrafttreten einzelner Teile des Gesetzes.

Teil II (The Land Authority for Wales) und Schedule 3 behandeln Einzelheiten der Errichtung und Konstitution einer zentralen Bodenbehörde für Wales.

Teil III (Community Land) und die Schedules 4 bis 8 (Acquisition and Appropriation of Land; Land Acquisition and Management Schemes; General Duties of Authorities; Planning Permission for Relevant Development; Disposal Notification Areas) enthalten die zentralen Bestimmungen des »Community Land Scheme« über den Erwerb und die Veräußerung von Entwicklungsland durch die zuständigen Behörden.

In Teil IV (Unoccupied Office Premises) werden die Regelungen hinsichtlich der Enteignung leerstehender Büro- und Geschäftsräumeinheiten dargestellt; in den Teilen V (Miscellaneous) und VI (Supplemental) befinden sich verschiedene das Gesetz ergänzende Vorschriften.

Die restlichen Schedules enthalten eine Definition des Begriffs des »befreiten Entwicklungsvorhabens« (Sch. 1: Exempt Development), Festlegungen über das Inkrafttreten des »Community Land Scheme« an zwei Stichtagen und einem »relevanten Zeitpunkt« (Sch. 2: Commencement Dates, etc.) und die Änderung bzw. Aufhebung anderer Gesetze (Sch. 9: Land Compensation Acts as Amended; Sch. 10: Minor and Consequential Amendments; Sch. 11: Repeals).

Mit Ausnahme des Teils IV, der für sich steht und nicht zwingend in den C.L.A. hätte übernommen werden müssen, beziehen sich alle folgenden Ausführungen auf das »Community Land Scheme«.

2. Das »Community Land Scheme«

Das »Community Land Scheme« wird in drei aufeinander aufbauenden Stufen jeweils nach ministerieller Anordnung verwirklicht. Mit der dritten Stufe ist die Übergangsphase des Schemas, die vom ersten bis zum zweiten Stichtag reicht, beendet. Die zweite Stufe tritt nicht an einem zu bestimmenden Stichtag im gesamten Geltungsbereich des C.L.A.¹⁷ in Kraft, sondern der für den Beginn dieser Stufe »relevante Zeitpunkt« ist in örtlicher und zeitlicher Hinsicht unterschiedlich. Nach Mitteilung eines Regierungssprechers ist es denkbar, daß die Übergangsphase erst zehn Jahre nach Inkrafttreten des C.L.A. beendet wird¹⁸.

a) Ziele der Gesetzgebung

Die Zielvorstellungen des Gesetzgebers ergeben sich aus § 16 des White Paper »Land« und sind zweifacher Natur:

- (1) Kontrolle der Landentwicklung durch die Gemeinschaft (community) in Übereinstimmung mit den Bedürfnissen und Prioritäten des Landes und seiner Entwicklung;
- (2) Zurückerstattung des ohne besondere Aufwendungen erworbenen Bodenwertzuwachses an die Gemeinschaft.

b) Anwendungsbereich

Nicht alle Bau- und Entwicklungsvorhaben unterliegen dem »Community Land Scheme«. Betroffen sind lediglich die im Sinne des C.L.A. »relevanten Entwicklungsvorhaben« (relevant development). Unter Zugrundelegung der allgemeinen Bedeutung des Begriffs »development« im Sinne des britischen Rechts der Planung von Stadt und Land¹⁹ werden hierunter alle Entwicklungsvorhaben mit Ausnahme der »befreiten Entwicklungsvorhaben« (exempt development), der Entwicklungsvorhaben, die lediglich aus der Errichtung eines Einfamilien-Wohnhauses bestehen, und der »ausgenommenen Entwicklungsvorhaben« (excepted development) verstanden (s. 3 (2)).

Befreite Entwicklungsvorhaben sind solche, die aufgrund eines General Development Order²⁰ erlaubt sind, Bautätigkeiten für land- und forstwirtschaftliche Zwecke (ausgenommen Wohnhäuser) sowie die Gewinnung von Mineralien und Bearbeitung von landwirtschaftlich genutztem Land aus Gründen der Landwirtschaft (einschließlich Fruchtbarmachung und Maßnahmen der Instandhaltung, Verbesserung oder Änderung von Gebäuden, die für landwirtschaftliche Zwecke benötigt werden) (Sch. 1).

14 Hansen, aaO, S. 157.

15 Vgl. auch: Corfield, A Guide to the Community Land Act, 1976; Davies, The Nationalisation of Land, 1976; Hamilton, Community Land Act 1975, (1975) 119 SJ 803, 820, 836, 857, (1976) 120 SJ 4, 23; ders., Community Land: Filling in the Framework, 120 SJ 238; Heap/Farrand (Hg.), Encyclopedia of Planning Law and Practice, Land Development Series vol. A 1, 1976; Moore, Community Land – the new Act, 1976; Nutley/Beaumont, The Community Land Act 1975, 1976; Rossi, Shaw's Guide to the Community Land Act 1975, 1976.

16 Der Development Land Tax Act 1976 wurde dagegen erst am 22. 7. 1976 verabschiedet.

17 Großbritannien im streng staatsrechtlichen Sinne umfaßt England (einschließlich der Isles of Scilly), Wales und Schottland (vgl. de Smith, Constitutional and Administrative Law, 2. ed. 1973, S. 637 ff.).

18 Hamilton, Community Land Act 1975, 119 SJ 803.

19 Vgl. s. 22 Town and Country Planning Act 1971 und s. 19 Town and Country Planning (Scotland) Act 1972 sowie oben Fußn. 3 und 12.

20 Der Minister kann mit einer solchen Rechtsverordnung bestimmte Arten von Entwicklungsvorhaben von dem Erfordernis der Stellung eines Antrags auf Bauerlaubnis befreien, indem die Bauerlaubnis bei Bedarf als erteilt gilt. Die Regelung soll unnötigen Verwaltungsaufwand verhindern (vgl. Beaumont, The Town and Country Planning Acts 1971 and 1972, 1973, S. 61 f.).

Ausgenommene Entwicklungsvorhaben sind Entwicklungsvorhaben, die aufgrund einer Rechtsverordnung²¹ von der Definition des »relevant development« ausgenommen sind. Hierunter fallen u. a. sämtliche Entwicklungsvorhaben, für die eine Bauerlaubnis vor dem 12. 9. 1974 – dem Tage der Veröffentlichung des White Paper – erteilt worden ist; Industrie- und Wohnungsbauvorhaben, die der Grundstückseigentümer durchführt und bis zum 5. 10. 1976 einer zuständigen Behörde anzeigt; Bauvorhaben für industrielle Zwecke bis zu einer Größe von 1500 qm, für andere Zwecke bis zu 1000 qm, für landwirtschaftliche Zwecke ohne Beschränkung²². Entwicklungsvorhaben, die aus der Errichtung eines Einfamilien-Wohnhauses bestehen, sind im Unterschied zu den »ausgenommenen Entwicklungsvorhaben« durch Gesetz von der Definition des »relevant development« ausgenommen.

Der Minister hat in der zweiten Stufe die Möglichkeit und letztlich die Pflicht, bestimmte Arten von relevanten Entwicklungsvorhaben in gewissen Grafschaften (counties) oder Teilen von Grafschaften förmlich für relevant zu erklären. Diese Entwicklungsvorhaben werden als »designated relevant development« bezeichnet (s. 18 (1)) und ziehen die unten beschriebenen Rechtsfolgen nach sich.

c) Stufe 1

Die erste Stufe wurde mit der Festsetzung des ersten Stichtages (first appointed day) auf den 6. 4. 1976 eingeleitet²³. An diesem Tag sind folgende Bestimmungen in Kraft getreten:

(1) Die zur Ausführung des »Community Land Scheme« zuständigen Behörden, nämlich die Kommunalbehörden²⁴, die Peak Park und Lake District Planning Boards und die für die Zwecke des C.L.A. geschaffene Bodenbehörde für Wales (s. 1 (1)), trifft die generelle Verpflichtung zu beachten, ob ein Bedürfnis vorhanden ist, »Entwicklungsland« (development land) in öffentliches Eigentum zu bringen, dieses Land selbst zu entwickeln oder der Entwicklung durch andere Personen zugänglich zu machen oder die ordnungsgemäße Planung in ihrem Zuständigkeitsbereich sicherzustellen (s. 17 (1)). Entwicklungsland ist hierbei Land, welches nach Ansicht der Behörde für relevante Entwicklungsvorhaben in den nächsten 10 Jahren benötigt wird (s. 3 (1)). Bei der Beurteilung, ob es sich um Entwicklungsland handelt, hat die Behörde die Festsetzungen des Entwicklungsplans²⁵ zu berücksichtigen, die Tatsache, ob für den betreffenden Bereich eine Bauerlaubnis für relevante Entwicklungsvorhaben erteilt oder verweigert worden ist, und alle anderen wesentlichen Gesichtspunkte, die bei Erteilung einer Bauerlaubnis für relevante Entwicklungsvorhaben zu beachten wären (s. 17 (2)).

(2) Die Behörden erhalten außerdem die Befugnis, auf freiwilliger Basis oder zwangsweise mit Genehmigung des Ministers Land zu erwerben, welches ihrer Meinung nach für Entwicklungsvorhaben geeignet ist. Hiervon sind lediglich die befreiten Entwicklungsvorhaben nicht betroffen. Für das Verfahren der Enteignung gelten mit einigen wichtigen Modifi-

zierungen, auf die später noch eingegangen werden muß, grundsätzlich die allgemeinen Vorschriften (s. 15).

(3) Bei Erteilung einer Bauerlaubnis für ein relevantes Entwicklungsvorhaben sind in der ersten Stufe zwei unterschiedliche Fallgestaltungen möglich, je nachdem, wann der Antrag auf Bauerlaubnis gestellt worden ist.

Wurde die Bauerlaubnis am oder nach dem ersten Stichtag beantragt, sind die Rechte aus der Erlaubnis so lange suspendiert, bis alle berechtigten Behörden von ihrer Befugnis zum Erwerb des Grundstücks Abstand genommen haben oder eine der Behörden das Land erwirbt (s. 20 (3), Sch. 7 § 2).

Die Behörden müssen innerhalb derselben Frist, in der sie einen Antrag auf Bauerlaubnis bescheiden müssen, zu einem Entschluß kommen und diesen dem Antragsteller mitteilen (Sch. 7 § 5 (2)). Diese Frist beträgt derzeit acht Wochen²⁶. Anderenfalls wird unterstellt, daß die Behörden an einem Erwerb nicht interessiert sind (Sch. 7 § 5 (4)).

Entschließen sich die Behörden nicht zum Erwerb des betreffenden Grundstücks, verlieren sie diese Befugnis für eine Dauer von fünf Jahren (Sch. 7 § 1 (2)). Der Antragsteller kann nunmehr das genehmigte Entwicklungsvorhaben durchführen oder – was in Großbritannien nicht ungewöhnlich ist – das Grundstück mitsamt Bauerlaubnis, die ihre Gültigkeit auch bei Eigentümerwechsel grundsätzlich fünf Jahre behält²⁷, verkaufen. Eine negative Entscheidung kann jedoch mit Bedingungen verknüpft werden, die z. B. den Umfang der Entwicklung beschränken oder Beginn und Beendigung der Arbeiten innerhalb eines bestimmten Zeitraumes vorschreiben (Sch. 7 §§ 7, 8). Bei Nichtbefolgung der Bedingungen lebt die Befugnis zum Landerwerb wieder auf (Sch. 7 § 1 (3)). Hat eine Behörde den beabsichtigten Erwerb eines Grundstücks bekanntgegeben, bleibt sie aber während der darauffolgenden zwölf Monate untätig, so verliert sie ihre Berechtigung mit der Folge, daß der Antragsteller seine Rechte wiedererlangt (Sch. 7 § 1 (1)).

Wurde der Antrag auf Bauerlaubnis vor dem ersten Stichtag gestellt und die Erlaubnis nach dem 12. 9. 1974 (dem »White Paper Day«) erteilt, tritt der Suspensierungseffekt nicht ein, obwohl das betreffende Grundstück der Erwerbsberechtigung der Behörden gemäß s. 15 (1) unterliegt. Diese Befugnis erlischt erst mit Beginn der Bautätigkeit. Um sicherzugehen, daß das Grundstück nicht enteignet werden soll, kann der Genehmigungsinhaber jedoch das geplante Entwicklungsvorhaben einer der zuständigen Behörden anzeigen. Die betroffene Behörde soll in diesem Fall alle anderen Behörden informieren. Die Anzeige hat den bekannten Suspensierungseffekt, an den sich die oben beschriebenen Rechtswirkungen anschließen oder anschließen können (s. 19, Sch. 7 § 2). Lediglich die Frist, in der die Behörden von ihrer Befugnis zum Erwerb Gebrauch machen müssen, beträgt hier drei Monate (Sch. 7 § 4 (2)). Eine Anzeige kann allerdings mit dem Risiko verbunden sein, daß eine Behörde erst dadurch auf das betreffende Grundstück aufmerksam gemacht wird.

(4) Der Preis, zu dem die Behörden auf freiwilliger Basis oder zwangsweise Land erwerben können, richtet sich während der gesamten Übergangsphase des »Community Land Scheme« nach dem Marktwert. Vom Marktpreis wird jedoch der Betrag der Steuer abgezogen, die bei privatem Eigentümerwechsel (grundsätzlich²⁸) vom Veräußerer zu entrichten wäre. Seit dem 1. 8. 1976 handelt es sich dabei um die De-

21 The Community Land (Excepted Development) Regulations 1976 (S.I. no. 331).

22 Die Ausführungsvorschrift zu den Regulations enthält 13 Klassen ausgenommener Entwicklungsvorhaben, auf die im einzelnen verwiesen werden muß.

23 D.o.E. Circular 121/75.

24 Vgl. s. 1 Local Government Act 1972, s. 1 Local Government (Scotland) Act 1973, s. 2 New Towns Act 1965, s. 2 New Towns (Scotland) Act 1968 sowie ss. 1 und 2 London Government Act 1963.

25 Das heißt des Strukturplans (structure plan) und des örtlichen Entwicklungsplans (local plan); beide haben keine bindende Wirkung hinsichtlich der Erteilung einer Bauerlaubnis. Der Begriff der Entwicklungsplanung ist umfassender als der Begriff der Bauleitplanung im deutschen Recht (vgl. Hamilton, Development and Planning, Chapter III, S. 27 ff.).

26 Art. 7 (6) General Development Order 1977 (S.I. no. 289).

27 s. 41 Town and Country Planning Act 1971.

28 Hat der Veräußerer seinen gewöhnlichen Wohnsitz außerhalb des Vereinigten Königreichs von Großbritannien und Nordirland, ist der Käufer steuerpflichtig (s. 40 Development Land Tax Act).

velopment Land Tax, die die als Übergangslösung gedachten Bestimmungen des Finance Act 1974 über die Besteuerung von Planungsgewinnen ablöst²⁹. Der abzuziehende Steuersatz beträgt grundsätzlich 80 % des realisierten Entwicklungswerts (realised development value)³⁰, soll aber bis zum zweiten Stichtag auf 100 % angehoben werden. Liegt kein Planungsgewinn vor, findet auch kein Abzug statt³¹.

(5) Durch einfachen Beschluß, der gegen den Willen der zuständigen Behörden nur vom Minister widerrufen werden kann, können die Behörden weiterhin in örtlich begrenzten Gebieten den Verkauf von Entwicklungsland anzeigepflichtig machen (s. 23). Eine so beschlossene »disposal notification area« muß ins Grundbuch eingetragen und öffentlich bekanntgemacht werden (Sch. 8 § 6). Spätestens vier Wochen vor Vertragsschluß muß der Veräußerer von wesentlichen Rechten an einem Grundstück (material interest in land)³² unter Androhung einer Geldstrafe bei Unterlassung seine Absicht der Behörde mitteilen. Mit dieser Regelung soll den Behörden in den darauffolgenden vier Wochen ein billiger Landerwerb ermöglicht werden, der z. B. vereitelt wäre, wenn vor Stellung eines Antrags auf Bauerlaubnis entwicklungsreifes Land den Eigentümer wechselte und hierbei eine hohe Development Land Tax entrichtet werden müßte. Von dem Preis, den die Behörde dann bei einem Erwerb zahlen müßte, könnte sie die Development Land Tax nicht mehr zum Abzug bringen. Keine Verpflichtung zur Anzeige besteht beim Verkauf eines privaten Wohngrundstücks unter der Größe von einem Acre (= 4047 qm)³³.

(6) Nach dem Erwerb aller wesentlichen Rechte an einem Grundstück hat die Behörde zu entscheiden, ob sie das Land selbst entwickeln oder der Entwicklung durch andere zugänglich machen will. Dabei hat sie die Bedürfnisse und Interessen der Bevölkerung, der Gewerbetreibenden, anderer Behörden, gemeinnütziger Institutionen und anderer Personen zu berücksichtigen (Sch. 6 § 1 (1)).

Beabsichtigt die Behörde, das Land der Entwicklung durch andere zugänglich zu machen, muß sie unter gewissen Voraussetzungen vor Eingehen eines Veräußerungsvertrages ein »Vorzugsrecht« (prior right) des früheren Eigentümers oder eines Dritten, der eine schriftliche Einwilligung des früheren Eigentümers vorweisen kann, berücksichtigen (Sch. 6 § 2). Das Vorzugsrecht besteht nur, wenn die berechtigten Personen in vorgeschriebener Form einen Antrag gestellt haben, bevor die Behörde alle noch ausstehenden wesentlichen Rechte an dem Grundstück (outstanding material interests)³⁴ erworben hat, und die Verhandlungen zu einem für die Behörde »annehmbaren« Ergebnis führen. Der Antrag hat demnach nur den Inhalt, zum Zweck der Entwicklung mit der Behörde in Verhandlungen einzutreten. Von einem Vorzugsrecht kann angesichts dieser Regelung allerdings nicht mehr gesprochen werden. Es bleibt somit wieder einmal den Gerichten überlassen, hier eine Korrektur herbeizuführen und den Vorzugs-

berechtigten die Entwicklung zu überlassen, wenn diese etwa unter Abwägung aller Umstände annehmbare Bedingungen anbieten und tatsächlich fähig sind, das Entwicklungsvorhaben durchzuführen.

Durch s. 42 C.L.A. werden zudem die Gesetze über die kommunale Selbstverwaltung³⁵ abgeändert. Jede Veräußerung von wesentlichen Rechten an einem Grundstück durch Kommunalbehörden bedarf in Zukunft der Zustimmung des Ministers. In bezug auf wirtschaftliche und industrielle Entwicklungsvorhaben sieht die Politik der Regierung gegenwärtig so aus, daß Veräußerungsverträgen nur auf der Basis von Miet- und Pachtverträgen zugestimmt wird, die hinsichtlich des Miet- oder Pachtzinses eine Gleitklausel enthalten und bei denen – jedenfalls generell – keine längere Vertragsdauer als 99 Jahre vereinbart worden ist³⁶.

Beim Erwerb bzw. Rückwerb eines Grundstücks von den Behörden ist immer der volle Marktpreis zu zahlen, so daß bei relevanten Entwicklungsvorhaben die Planungsgewinne indirekt auf steuerlichem Wege abgeschöpft werden.

(7) Mit Ausnahme der Bestimmungen über die Suspendierung der Bauerlaubnis und den von den Behörden im Falle des Landerwerbs zu zahlenden Preis behalten die am ersten Stichtag in Kraft getretenen Vorschriften ihre Gültigkeit über die Übergangsphase des »Community Land Scheme« hinaus. Zur ordnungsgemäßen Ausführung der den Behörden nach dem C.L.A. zustehenden Aufgaben und Befugnisse sind die Behörden verpflichtet worden, bis zum 31. 12. 1975 Organisationspläne aufzustellen (s. 16). Diese »land acquisition and management schemes« dienen lediglich der Zuständigkeitsverteilung und Koordination der Handlungen von Behörden einer Grafschaft. Per Verwaltungsanweisung sollen die Behörden außerdem verpflichtet werden, jährlich Bodenbeschaffungspläne (land acquisition programmes) zu erstellen, die veröffentlicht werden und den voraussichtlichen Umfang des Landerwerbs darstellen sollen³⁷.

d) Stufe 2

Die zweite Stufe beginnt mit dem Tage des Inkrafttretens der ministeriellen Einzelanordnung (relevant date), durch die bestimmte Entwicklungsvorhaben oder Arten von Entwicklungsvorhaben förmlich für relevant erklärt werden (s. 18 (6)). Der Minister hat eine entsprechende Anordnung zu treffen, wenn er davon überzeugt ist, daß einer Behörde in einer Grafschaft oder in einem Teil der Grafschaft ausreichend Hilfsmittel und Personal zur Verfügung stehen, um in die zweite Stufe eintreten zu können. Es sind also nicht nur verschiedene »relevante Zeitpunkte« im Bereich einer Grafschaft des Geltungsbereichs des C.L.A. denkbar, sondern es können sogar mehrere Anordnungen für ein und denselben Teilbereich bestehen: Eine Anordnung erklärt die Entwicklungsvorhaben des Wohnungsbaus förmlich für relevant; später – wenn ausreichend Personal und Arbeitsmittel vorhanden sind – folgt eine Anordnung in bezug auf die industrielle Entwicklung. Hinsichtlich anderer relevanter Entwicklungsvorhaben – etwa des Baus von Bürogebäuden – kann bei Vorhandensein von mehr Personal und Hilfsmitteln (oder weniger relevanten Entwicklungsvorhaben) gleichzeitig eine Anordnung für die gesamte Grafschaft ergehen.

In zeitlicher Hinsicht überschneiden sich damit die erste und zweite Stufe des »Community Land Scheme«. Das Inkrafttreten der zweiten Stufe hat folgende Auswirkungen rechtlicher Art:

29 Vgl. Development Land Tax (Appointed Day) Order 1976 (S.I. no. 1148). Zum Finance Act 1974 siehe im einzelnen *Hamilton*, Development and Planning, S. 413 ff.; Bodenwerterhöhungen aufgrund anderer Ursachen werden mit der allgemeinen »capital gains tax« zu einem gewissen Teil abgeschöpft.

30 Die überaus komplizierte Berechnung dieses Werts ist (mit entsprechender Kritik) dargestellt bei *Hamilton*, Development Land Tax Act 1976, 120 SJ 531 f. und 565.

31 ss. 1, 39 und Sch. 7 Development Land Tax Act.

32 Dazu gehören neben Eigentumsrechten auch Besitzrechte aus Miet- und Pachtverträgen mit noch mindestens siebenjähriger Laufzeit (s. 6 (1)).

33 Da unter dieser Größe keine Development Land Tax zu entrichten ist (s. 14 Development Land Tax Act), bringt eine »disposal notification area« keinen finanziellen Vorteil.

34 Der Begriff wird auch dazu benutzt, gemeinnützige Institutionen und Kirchen von den vollen Wirkungen des »Community Land Scheme« freizuhalten (s. 4).

35 Local Government Act 1972, Local Government (Scotland) Act 1973.

36 *Hamilton*, Community Land Act 1975, 119 SJ 858.

37 D.o.E. Circular 26/76; vgl. *Moore*, Community Land – The New Act, S. 11.

(1) Es wird Pflicht für die zuständigen Behörden, alle noch ausstehenden wesentlichen Rechte an einem Grundstück³⁸ zu erwerben, welche zur Durchführung von »designated relevant development« in den nächsten zehn Jahren benötigt werden (s. 18 (3) – (5)). Ohne den vorausgegangenen Erwerb der öffentlichen Hand kann von diesem Zeitpunkt an niemand mehr ein relevantes Entwicklungsvorhaben durchführen, auch nicht wenn er Eigentümer des Grund und Bodens ist.

(2) Unabhängig vom Zeitpunkt der Antragstellung werden die Rechte aus einer Bauerlaubnis, die an oder nach dem Tage des Inkrafttretens der zweiten Stufe für »designated relevant development« erteilt worden ist, solange suspendiert, bis das Land von der öffentlichen Hand erworben worden ist (s. 21). Eine Ausnahme gilt, wenn die Behörde bereits alle noch ausstehenden wesentlichen Rechte an einem Grundstück erlangt hat und das Entwicklungsvorhaben selbst ausführt oder im Auftrag ausführen läßt, oder wenn sie wesentliche Rechte veräußert und bescheinigt hat, daß das Entwicklungsvorhaben in Übereinstimmung mit der Bauerlaubnis ausgeführt wird (s. 21 (2) (4)).

e) Stufe 3

Die dritte Stufe tritt am zweiten Stichtag (second appointed day) in Kraft, dessen Festsetzung durch den Minister von beiden Häusern des Parlaments gebilligt werden muß. Das »Community Land Scheme« erreicht sein endgültiges Stadium. Dieser Zeitpunkt kann frühestens für den Tag gewählt werden, an dem alle Arten von »relevant development« im gesamten Geltungsbereich des Gesetzes förmlich für relevant erklärt worden sind.

Die entscheidende Rechtsänderung betrifft den Preis, zu dem die Behörden Land erwerben können³⁹. Bis zum zweiten Stichtag wird das Ziel der »Zurückerstattung des ohne besondere Aufwendungen erworbenen Bodenwertzuwachses an die Gemeinschaft« durch den Abzug der Development Land Tax vom Marktpreis verfolgt. Danach werden die Betroffenen nach Maßgabe des »current use value« entschädigt, des ursprünglichen Nutzungswerts des Grundstücks ohne Berücksichtigung der gegenwärtigen planungsgemäßen Nutzungsmöglichkeit. Die Development Land Tax stellt insoweit eine Übergangslösung dar⁴⁰. Im Grunde ist die Änderung eine Rückkehr zum »existing use value« des »Development Rights Scheme« von 1947. Der »current use value« wird vom zweiten Stichtag an auf der Basis geschätzt, daß eine Bauerlaubnis nur für befreite Entwicklungsvorhaben, für Entwicklungsvorhaben der im General Development Order⁴¹ enthaltenen Art und für bestimmte Vorhaben des Wiederaufbaus, der Renovierung und Vergrößerung⁴² erteilt werden kann bzw. daß eine zum Zeitpunkt der Schätzung erteilte, aber suspendierte Bauerlaubnis nicht erteilt worden wäre (s. 25 (2) (3)). Über den C.L.A. hinaus gelten diese Entschädigungsregeln auch für alle anderen gesetzlichen Bestimmungen, nach denen eine Entschädigung zu leisten ist, die direkt oder indirekt vom Bodenwert abhängig ist (s. 25 (1)). Mit der Abwendung von der Development Land Tax wird ein Hauptanliegen des »Community Land Scheme« verwirklicht. Ein reibungsloser Übergang auf den »current use value« ist aber nicht gewährleistet. So kann erheblicher finanzieller Verlust entstehen, wenn jemand, der Land für ein relevantes Entwicklungsvorhaben zu

einem Preis erworben hat, bei dem der Entwicklungswert berücksichtigt worden ist, nach dem zweiten Stichtag mit einer Bauerlaubnis angetroffen wird, die einem der geschilderten Suspendierungsvorgänge nicht unterlegen hat. Die Regierung hat deshalb angekündigt, sie werde das Datum des zweiten Stichtags so frühzeitig bekanntgeben, daß die Grundstückseigentümer noch geeignete Maßnahmen (u. U. noch den Verkauf an eine berechnete Behörde) einleiten könnten⁴³. Außerdem ist der Minister ermächtigt worden, für Härtefälle eine oder mehrere Institutionen (sogenannte Financial Hardship Tribunals) einzurichten, die eine über dem »current use value« liegende Entschädigung zuerkennen können (s. 27).

3. Leerstehende Büro- und Geschäftsräumeinheiten

Die Vorschriften des Teils IV⁴⁴ sind als Reaktion des Gesetzgebers auf seit etwa 1970 konkret aufgetretene Mißstände in Großbritannien zu verstehen. Vorwiegend in Ballungszentren waren aus Spekulationsgründen Büro- und Geschäftshäuser errichtet worden, für die kein Bedarf bestand. Aufgrund der ständig steigenden Baupreise war beabsichtigt, die Gebäude einige Zeit leer stehen zu lassen, um sie später bei Bedarf zu den gültigen Neubaupreisen vermieten zu können. Die nunmehr getroffenen Regelungen haben daher auch Strafcharakter. Obwohl sie auf eine bestimmte Nutzungsart beschränkt sind, zeigt der C.L.A. hier einen grundsätzlichen Weg auf, wie z. B. auch leerstehender Wohnraum zugunsten der Allgemeinheit nutzbar gemacht werden kann.

Durch s. 28 wird dem Minister die Befugnis eingeräumt, auf freiwilliger Basis oder zwangsweise unter gewissen Voraussetzungen Land (unter den Begriff fallen für die Zwecke des Gesetzes auch Gebäude und Rechte an einem Grundstück⁴⁵) zu erwerben. Dazu muß es sich bei dem auf dem Grundstück errichteten Gebäude um ein Büro- und Geschäftshaus oder – wenn z. B. auch Wohnraumnutzung vorhanden ist – um Büro- und Geschäftsräumeinheiten mit einer Größe von mehr als 5000 qm Bruttogrundfläche handeln, von denen mindestens 75 % während zwei Jahren seit der Fertigstellung des Gebäudes bzw. der Büro- und Geschäftsräumeinheiten unbebaut geblieben sind.

Bestehende Eigentums- und Besitzrechte sollen bei einem Erwerb nicht angetastet werden, sofern der Rechtsinhaber die Fläche entsprechend den Angaben der Bauerlaubnis effektiv nutzt. Der Minister darf seine Befugnis ebenfalls nicht ausüben, wenn er davon überzeugt ist, daß der Berechtigte sein Bestes zur Vermietung der Büro- und Geschäftsräume getan hat; bei dieser Entscheidung sind u. a. der geforderte Mietpreis im Verhältnis zur ortsüblichen Vergleichsmiete, Vertragsklauseln und Bedingungen des Anbietenden, Anzahl und Möglichkeiten der beauftragten Makler sowie Art und Ausmaß der getroffenen Werbemaßnahmen zu berücksichtigen (s. 28 (4) (5)).

Die Höhe der zu zahlenden Entschädigung richtet sich danach, ob Eigentumsrechte oder andere Rechte an Grundstücken (Besitzrechte, Grundpfandrechte) erworben werden sollen. Bei der Enteignung von Eigentum wird die Entschädigung nach dem Wert des unbelasteten Rechts geschätzt unter Bezugnahme auf die zur Zeit der Fertigstellung üblichen Preise (s. 29 (1)). In allen anderen Fällen wird die Entschädigungssumme nach der Formel $C = I : A \times F$ errechnet (s. 29 (2))⁴⁶. Dabei bedeuten

³⁸ Siehe oben Fußn. 32 und 34.

³⁹ Eine eventuelle Veräußerung von Rechten erfolgt weiterhin zum Marktpreis.

⁴⁰ Für nicht-relevante Entwicklungsvorhaben behält die Steuer ihre Bedeutung.

⁴¹ Siehe oben Fußn. 20.

⁴² Gemäß Schedule 8 (Development not Constituting New Development) des Town and Country Planning Act 1971.

⁴³ Hamilton, Community Land Act 1975, 119 SJ 804; ein reibungsloser Übergang erscheint trotz allem nur bei nochmaligem Eingreifen des Gesetzgebers gewährleistet.

⁴⁴ Sie sind einen Monat nach Verabschiedung des C.L.A. in Kraft getreten (s. 28 [9]).

⁴⁵ Vgl. s. 6 (1).

⁴⁶ Bei einem Rechtsübergang auf freiwilliger Basis erübrigt sich die Festsetzung der Entschädigung gemäß s. 29.

C die zu zahlende Entschädigungssumme,

I den Wert des in Frage stehenden Individualrechts geschätzt unter Bezugnahme auf die tatsächlich üblichen Preise,

A den Gesamtwert aller am Tage des Enteignungsbeschlusses bestehenden Eigentums- und sonstigen Rechte geschätzt unter Bezugnahme auf die tatsächlich üblichen Preise, und

F den Wert des unbelasteten Eigentumsrechts am Gesamtkomplex geschätzt unter Bezugnahme auf die zur Zeit der Fertigstellung üblichen Preise.

Um die Verkaufschancen des erworbenen Landes zu verbessern, kann der Minister zusätzlich gegen Zahlung des normalen Entschädigungssatzes Land erwerben (s. 30). Außerdem erhält er weitreichende Befugnisse zur Einziehung von Informationen über die Eigentums- und Besitzverhältnisse, die tatsächliche Nutzung, die Höhe des eingezogenen Miet- und Pachtzinses und die Gebäudeverwaltung (s. 34) sowie zum Betreten in Betracht kommender Gebäude (s. 35).

Der Nutzen der Erwerbsermächtigung wird in Großbritannien gelegentlich bezweifelt. Eine Verwendung der Gebäude als Wohnraum erfordert in der Regel kostspielige Umbauten und erscheint wegen der Lage in Ballungsgebieten nicht empfehlenswert. Sofern für die Zwecke der öffentlichen Verwaltung kein Bedarf vorhanden ist, muß dem Minister daher an einer alsbaldigen Veräußerung – auch unter Preis – gelegen sein.

IV. Schlußbetrachtung

1. Kritik

Eine Kritik an dem Reformvorhaben muß sich schwerpunktmäßig gegen die Art und Weise richten, in der die gesetzlichen Ziele durchgesetzt werden sollen. Wichtige Regelungen sind nicht im C.L.A. selbst, sondern in untergesetzlichen Rechtsnormen enthalten. Das mit 58 Sections für britische Verhältnisse ohnehin kurze Gesetz ermächtigt den Minister in mindestens 37 Vorschriften zu delegierter Gesetzgebung in Form von Orders, Regulations, Directions oder Notifications⁴⁷. Außerdem haben der Minister und die zuständigen Behörden bei ihren Entscheidungen einen unverhältnismäßig weiten Ermessensspielraum, der auch noch nicht durch Präzedenzfälle eingeschränkt ist.

Das Selbstverwaltungsrecht der Kommunen wird durch das Gesetz in nicht unerheblichem Maße eingeschränkt, wie »für die Gemeinschaft« im Sinne des C.L.A. wohl weniger »für mehr Bürgerbeteiligung«, sondern »für mehr Staat« bedeutet. Bei nahezu jeder Gelegenheit sind die Handlungen der Kommunalbehörden, auf denen die größte Last hinsichtlich der Ausführung des Gesetzes ruht, in ihrer Wirksamkeit von der Zustimmung des Ministers abhängig. Die den Behörden durch den C.L.A. gewährten Befugnisse können zum Teil durch Weisungen des Ministers umgehend wieder aufgehoben werden; so kann der Minister die betreffende Behörde anweisen, Rechte an einem Grundstück zu veräußern (s. 45). Darüber hinaus wird den Kommunalbehörden – wie bereits erwähnt – generell untersagt, ohne Zustimmung des Ministers wesentliche Rechte an einem Grundstück zu veräußern.

Besonders deutlich wird die Mißachtung des Selbstverwaltungsgedankens an s. 48: Der Minister wird durch diese Vorschrift ermächtigt, die Funktionen einer Behörde an sich zu ziehen oder einer anderen Behörde zu übertragen, wenn es ihm »zweckmäßig« erscheint, daß die Behörde für ihre Funktionen nicht mehr verantwortlich sein sollte. Betroffen sind aber nicht nur die Aufgaben und Befugnisse nach dem C.L.A.,

sondern auch nach anderen Gesetzen, sofern ein Zusammenhang mit der Veräußerung oder der Verwaltung von Land besteht. Hierin zeigt sich ein Hang des Gesetzgebers zum Zentralstaat. Bedauerlich ist ferner, daß offenbar Anstrengungen unternommen worden sind, ein Eingreifen der Gerichte zu verhindern und damit den Rechtsschutz des Bürgers zu mindern. Das durch den C.L.A. modifizierte Enteignungsverfahren macht dies besonders anschaulich.

Nach der normalen Regelung gilt, daß die enteignende Behörde den Enteignungsbeschuß in der Presse bekanntgeben und dem Betroffenen zustellen muß. Bei Einwänden gegen den Beschuß findet in der Regel ein öffentliches Untersuchungsverfahren statt⁴⁸. Der vom Vorsitzenden des Untersuchungsausschusses zu fertigende Bericht über die Angelegenheit soll Grundlage der Entscheidung des Ministers darüber sein, ob er den Enteignungsbeschuß bestätigt oder nicht. Dieses Verfahren bei Einwänden ist Ausgestaltung des Grundsatzes des rechtlichen Gehörs, der im britischen Verwaltungsverfahren Verfassungsrang besitzt⁴⁹.

Die Erfahrungen der Land Commission bzw. des Central Land Board hatten gezeigt, daß die Grundeigentümer nicht zu einem Verkauf ihrer Grundstücke bereit gewesen waren und daher in vielen Fällen ein zeitraubendes Enteignungsverfahren durchgeführt werden mußte. Aus diesem Grund werden durch § 2 der vierten Ausführungsvorschrift die Acquisition of Land Acts dahin gehend abgeändert, daß der Minister bei Einwänden gegen einen Enteignungsbeschuß von einem Untersuchungsverfahren absehen kann, wenn eine der folgenden Voraussetzungen vorliegt:

- (a) Für den Bereich des zu enteignenden Landes existiert eine gültige Bauerlaubnis für »relevant development«, die vom Minister nach Durchführung eines öffentlichen Untersuchungsverfahrens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erteilt worden ist;
- (b) der örtliche Entwicklungsplan (local plan), in dessen Bereich das betreffende Grundstück liegt, ist nach den Vorschriften der Planungsgesetzgebung⁵⁰ angenommen oder gebilligt worden und die Erteilung der Bauerlaubnis für »relevant development« entspricht den Festsetzungen dieses Planes;
- (c) die Erteilung einer Bauerlaubnis für »relevant development« entspricht den Festsetzungen eines anderen Entwicklungsplans, sofern ein örtlicher Entwicklungsplan noch nicht aufgestellt worden ist.

Nach Ansicht des Gesetzgebers ist in diesen Fällen also ein Untersuchungsverfahren entbehrlich, weil bereits vorher ein Untersuchungsverfahren durchgeführt worden ist oder zumindest die Möglichkeit einer Durchführung bestanden hat. Hiergegen bestehen aber Bedenken:

Der Enteignungsbeschuß wird dem Betroffenen im Gegensatz zum Verfahren bei der Aufstellung von Entwicklungsplänen persönlich zugestellt. Der Betroffene kann also schuldlos – etwa durch Abwesenheit – eine Rechtsschutzmöglichkeit verlieren.

Es ist möglich, daß der Betroffene auf der Planungsebene keine Einwände vorgebracht hat, weil bestimmte Folgen noch nicht für ihn zu erkennen waren.

48 Bei Angelegenheiten geringerer Bedeutung oder geringeren Umfangs kann ein persönliches Anhörungsverfahren durchgeführt werden.

49 Geltendes Recht sind der Acquisition of Land (Authorisation Procedure) Act 1946, der Acquisition of Land (Authorisation Procedure) (Scotland) Act 1947 und die Compulsory Purchase by Local Authorities (Inquiries Procedure) Rules 1962 (S.I. no. 1424); zum Grundsatz des rechtlichen Gehörs vgl. Riedel, Kontrolle der Verwaltung im englischen Rechtssystem, 1976, S. 108 ff.

50 Vgl. Teil II des Town and Country Planning Act 1971 bzw. Town and Country Planning (Scotland) Act 1972; siehe auch Fußn. 25.

47 Hierzu und zum folgenden ausführlich Rossi, Shaw's Guide to the Community Land Act 1975, S. 3 ff.

Das modifizierte Enteignungsverfahren berücksichtigt nicht, daß es verschiedene Arten relevanter Entwicklungsvorhaben gibt. Eine Person, die auf der Planungsebene keine Einwände gegen Wohnungsbau hatte, verliert dadurch die Möglichkeit, sich auf der Enteignungsstufe gegen industrielle Entwicklung zu wenden.

Das Erfordernis der Übereinstimmung mit den Festsetzungen eines (nach dem britischen Recht lediglich vorbereitenden) Entwicklungsplans ist zu unbestimmt und kann im Falle von veralteten Entwicklungsplänen zu Ergebnissen führen, die der tatsächlichen Entwicklungsplanung widersprechen.

Die über Einwände gegen einen örtlichen Entwicklungsplan entscheidende Behörde ist dieselbe Behörde, die später die Enteignung durchführen müßte. Auf diese Weise kann durch Verwerfen der Einwände auf der Planungsebene der Rechtsschutz auf der Enteignungsebene ausgeschlossen werden, obwohl der Behörde die ablehnende Haltung des Betroffenen bekannt ist.

Es ist daher denkbar und wünschenswert, daß die Gerichte derartige Enteignungsbeschlüsse für rechtsunwirksam erklären werden, weil der Minister seine gesetzlichen Befugnisse überschritten hat, nämlich den Grundsatz des rechtlichen Gehörs verletzt oder im Rahmen seiner Ermessensausübung unverhältnismäßig gehandelt hat⁵¹.

Die größten Ungerechtigkeiten können jedoch durch eine Regelung entstehen, nach der der Minister – »wenn er es im öffentlichen Interesse für notwendig erachtet« – von der Durchführung von Untersuchungsverfahren absehen kann, wenn die Erteilung einer Bauerlaubnis für »relevant development« (ausgenommen Wohnungsbauvorhaben) den Festsetzungen irgendeines örtlichen Planes oder sogar formlosen Planes nicht widersprechen würde, vorausgesetzt, der Plan wäre in der Öffentlichkeit bekannt. Eine solche ministerielle Anordnung darf eine Geltungsdauer von fünf Jahren nicht überschreiten und muß von beiden Häusern des Parlaments gebilligt werden (Sch. 4 § 3).

Angesichts der aufgezeigten Mängel des C.L.A. kann eine Kritik, die dem Gesetzgeber Despotismus vorwirft, nicht ganz von der Hand gewiesen werden⁵². Sollte es in naher Zukunft nicht zu einem Regierungswechsel in Großbritannien kommen, stellt sich aber die Frage, ob die Konservative Partei nicht besser daran beraten wäre, diese rechtsstaatlichen Mängel zu beseitigen, anstatt das Gesetz aus parteipolitischen Gründen aufzuheben.

2. Das »Community Land Scheme« als Gesamtlösung der Bodenfrage?

Ohne Zweifel bringt der C.L.A. die einschneidendste Änderung auf dem Gebiet des Bodenrechts in Großbritannien seit

⁵¹ Zu den allgemeinen Grundsätzen, nach denen die Gerichte Entscheidungen der Verwaltung überprüfen, insbesondere zur Ultra-Vires-Doktrin, vgl. *de Smith*, *Constitutional and Administrative Law*, S. 562 ff.

dem Gesetz »Quia Emptores« aus dem Jahr 1290, durch das die Freiheit der Bodenveräußerung erstmals garantiert wurde, und ist dementsprechend umstritten. Dieser Umstand darf aber den Blick nicht dafür versperren, daß befriedigende Lösungen der Bodenfrage – sofern man darin überhaupt ein Problem sieht – bisher in keinem Staat vorhanden sind. Es ist deshalb grundsätzlich zu begrüßen, daß der britische Gesetzgeber einen erneuten Versuch zur Lösung der anstehenden Probleme, vor allem auch im Hinblick auf die zum Teil nicht unerheblichen Planungsgewinne, unternimmt. Ob das »Community Land Scheme« auch in anderen Staaten wie der Bundesrepublik als System brauchbar ist und tatsächlich eine »Gesamtlösung der Bodenfrage« darstellt⁵³, kann allerdings erst nach einiger Zeit praktischer Erfahrung beurteilt werden, weil das Gesetz zunächst nicht viel mehr als eine Rahmenregelung ist.

Erfolg oder Mißerfolg dieses radikalen Reformwerks hängen auch in diesem Fall vom Verhalten der Bodenmarktteilnehmer ab. Allerdings muß nunmehr auch der Staat (vertreten durch die zuständigen Behörden und den Minister) hierzu gerechnet werden. Es muß abgewartet werden, welche Wirkung die Zweiteilung des Bodenmarktes hat, wie industrielle und gewerbliche Unternehmer auf die Tatsache reagieren werden, daß sie relevante Entwicklungsvorhaben nicht mehr auf eigenem Grund und Boden durchführen können, und welche Arbeitsweise bzw. welches Arbeitstempo die Behörden und der Minister vorlegen werden⁵⁴.

Die Labour-Regierung hat in erkennbarer Weise die Fehler vergangener Reformen vermieden, indem sie frühere Mängel mit großer Genauigkeit beseitigte. Dies ist indessen keine Garantie für das Gelingen der Reform, sondern eher Voraussetzung. Die Regierung hofft, durch Verschmelzung der Planungskontrolle mit der Verfügungsbefugnis über Land den Konflikt zwischen privaten und öffentlichen Planungsinteressen besser lösen zu können. Ob eine relativ komplizierte Regelung wie die des C.L.A. zur Erreichung dieses Zieles überhaupt erforderlich ist, bleibt – mangels vergleichbarer Lösungen – letztlich eine politische Entscheidung. Als Grundsatz sollte gelten, daß Gesetze zwar notwendig, ihrem Wesen nach aber Beschränkungen der Freiheit des einzelnen und daher zu einem gewissen Grad Übel sind, die in einem liberalen Gemeinwesen nur dann zu rechtfertigen sind, wenn dadurch andere und größere Übel verhindert werden.

⁵² In diesem Sinne *Rossi*, aaO, S. 4.

⁵³ So das Regierungsmitglied *John Silkin*, Minister for Planning and Local Government (zitiert nach *Rossi*, aaO, S. 2).

⁵⁴ Trotz der schwierigen Wirtschaftslage scheint das »Community Land Scheme« einen guten Start zu haben. Vorläufige Zahlen für das erste Geschäftsjahr 1976/77 zeigen, daß 1571 Acres Land (etwa 636 ha) zu einem Preis von ungefähr 12 Mio. Pfund aufgekauft wurden. Hiervon entfielen 52 % auf Wohnungsbauvorhaben, 45 % auf Industrievorhaben und 3 % auf andere Wirtschaftsvorhaben (Quelle: [1977] 121 SJ 342; zur Anwendung des Gesetzes s. auch *Hamilton*, *Land for Development*, 121 SJ 210).

DIE ENTWICKLUNG DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

Die Entwicklung des öffentlichen Rechts im Lande Baden-Württemberg im Jahre 1977

Von Vors. Richter am VG Dr. Hans Thierfelder, Stuttgart

I. Landesverfassung, Landtag, oberste Staatsorgane

Geringfügige Modifikationen des bislang nahezu bedeutungslosen Volksabstimmungsrechts brachte die VO des IM zur Änderung der Landesstimmordnung vom 29. 7. 1977 (GBl. 375).

II. Allgemeine Landesverwaltung

1. Eines der bedeutsamsten Gesetzeswerke des Jahres war das Verwaltungsverfahrensgesetz für Baden-Württemberg (Landesverwaltungsverfahrensgesetz – LVwVfG) vom 21. 6. 1977 (GBl. S. 227). Eine Entwicklung, die mit dem Entwurf

einer Württ. Verwaltungsrechtsordnung vor Jahrzehnten ihren Anfang genommen hatte, fand nun ihr Ende. Ergänzend erging die VO des IM, des StM, des JuM, des KM, des FM, des WM, des EM und des SM vom 16. 8. 1977 (GBl. S. 382).

2. VO des IM zur Änderung der Vollstreckungskostenordnung vom 21. 12. 1976 (GBl. S. 31).

3. Geringe Änderungen brachte das Gesetz zur Ergänzung der Gemeindereformgesetze vom 7. 6. 1977 (GBl. S. 171).

4. VO der Landesregierung zur Anpassung von Zuständigkeitsvorschriften infolge Änderung des Ersten Gesetzes zur Funktionalreform vom 11. 10. 1977 (GBl. S. 422).

5. Durch die Übernahme früherer Fürstlicher Archive wurde die Anordnung der Landesregierung zur Änderung der Anordnung über die Sitze und Bezirke der Staatsarchive vom 18. 10. 1977 (GBl. S. 687) notwendig. Der Grundsatz, daß in einem Regierungsbezirk ein Staatsarchiv bestehen soll, läßt sich auf die Dauer nicht verwirklichen.

III. Recht des öffentlichen Dienstes

1. Bekanntmachung der Neufassung der Wahlordnung zum Landespersonalvertretungsgesetz vom 3. 1. 1977 (GBl. S. 1).

2. Wegen ihrer besonderen Bedeutung sei schon hier genannt die VO des IM zur Änderung der VO über die Ausbildung und Prüfung für den mittleren Verwaltungsdienst (Ausbildungs- und Prüfungsordnung für den mittleren Verwaltungsdienst) vom 7. 2. 1977 (GBl. S. 86).

3. Dasselbe gilt für die VO des IM über die Errichtung von Ausbildungspersonalräten für die Anwärter des gehobenen Verwaltungsdienstes vom 21. 3. 1977 (GBl. S. 99).

4. Anordnung des Ministerpräsidenten über die Festsetzung von Zusätzen zu Grundamtsbezeichnungen vom 18. 3. 1977 (GBl. S. 113).

5. Vornehmlich durch Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg verursacht war das Vierte Gesetz zur Änderung des Landesbeamtengesetzes vom 7. 6. 1977 (GBl. S. 169). Es geht um die Beschränkung der Zulassung zum Vorbereitungsdienst, deren bisherige Modalitäten das Obergericht nur noch für eine Auslaufzeit hatte hinnehmen können. Vgl. auch VI 1 b und h.

6. Erste VO der Landesregierung zur Änderung der VO über die Zuständigkeiten des Landesamtes für Besoldung und Versorgung vom 13. 9. 1977 (GBl. S. 386).

7. Die Zweite VO der Landesregierung zur Änderung der VO über die Arbeitszeit der Beamten und Richter des Landes vom 27. 9. 1977 (GBl. S. 417) beließ es bei der 42-Stunden-Woche.

IV. Justizverwaltung

1. Gesetz zu dem Abkommen über die erweiterte Zuständigkeit der mit Aufgaben des Strafvollzugs beauftragten Bediensteten der Bundesländer vom 15. 6. 1976 vom 1. 3. 1977 (GBl. S. 50). Das Abkommen ist aaO, S. 50 f., abgedruckt. Die Bekanntmachung über das Inkrafttreten des Abkommens erfolgte am 28. 4. 1977 (GBl. S. 142).

2. VO des JuM über die Errichtung von Ausbildungspersonalräten für Rechtsreferendare vom 17. 3. 1977 (GBl. S. 98).

3. Anordnung des JuM zur Übertragung der Zuständigkeit für die Vertretung des Landes bei Klagen aus dem Beamtenverhältnis nach § 110 Abs. 3 des Landesbeamtengesetzes vom 4. 3. 1977 (GBl. S. 100).

4. VO des JuM über die Zuständigkeit der Landgerichte in Wirtschaftsstrafsachen nach § 74 c GVG vom 11. 3. 1977 (GBl. S. 114).

5. VO des JuM zur Übertragung von Zuständigkeiten auf dem Gebiet der beamtenrechtlichen Unfallfürsorge vom 5. 5. 1977 (GBl. S. 177).

6. Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Ausführung der Verwaltungsgerichtsordnung vom 21. 6. 1977 (GBl. S. 226).

7. Zweite VO des JuM zur Änderung der VO über die Ausbildung und Prüfung der Rechtspfleger vom 22. 9. 1977 (GBl. S. 426).

8. Gesetz zur Änderung des Baden-Württembergischen Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch vom 13. 12. 1977 (GBl. S. 670).

9. VO der Landesregierung zur Übertragung der Zuständigkeit nach § 31 des Einführungsgesetzes zum Gerichtsverfassungsgesetz auf das JuM vom 15. 11. 1977 (GBl. S. 672).

10. Zweite VO des JuM zur Änderung der VO zur Abgeltung der Bürokosten der Gerichtsvollzieher vom 23. 11. 1977 (GBl. S. 703).

V. Innenverwaltung

1. Recht der öffentlichen Sicherheit und Ordnung

a) Vierte VO des IM zur Änderung der VO über die Laufbahnen der Polizeibeamten in Baden-Württemberg (Landeslaufbahnverordnung für die Polizeibeamten - LVOPol) vom 10. 1. 1977 (GBl. S. 34).

b) Dritte VO des IM zur Änderung der VO über die Dienstkleidung der Angehörigen des Freiwilligen Polizeidienstes vom 25. 2. 1977 (GBl. S. 97).

c) Die Elfte VO des IM zur Durchführung des Polizeigesetzes vom 12. 5. 1977 (GBl. S. 165) will die Organisation des Landeskriminalamtes verbessern.

d) VO des IM über Zuständigkeiten nach dem Versammlungsgesetz (VersGZuV) vom 25. 5. 1977 (GBl. S. 196).

e) Sehr umstritten war die VO des IM über die Verwendung des Tronc an den öffentlichen Spielbanken vom 25. 7. 1977 (GBl. S. 368).

f) VO der Landesregierung über Zuständigkeiten nach dem Sprengstoffgesetz (SprengG-ZuV) vom 16. 8. 1977 (GBl. S. 373).

g) VO der Landesregierung zur Änderung der VO über Zuständigkeiten nach dem Ausländergesetz vom 27. 9. 1977 (GBl. S. 422).

h) VO des IM über die zuständigen Paßbehörden vom 1. 9. 1977 (GBl. S. 425).

i) VO des IM und des KM über den Erwerb der Fachhochschulreife an der Landes-Polizeischule (VOPOL-Fachhochschulreife) vom 4. 11. 1977 (GBl. S. 692).

2. Kommunal- und Sparkassenrecht

a) VO des IM zur Änderung der Durchführungsverordnung zum Eigenbetriebsgesetz und zur Gemeindehaushaltsverordnung vom 26. 1. 1977 (GBl. S. 61).

b) VO des IM über die Wirtschaftsführung und das Rechnungswesen der Krankenhäuser der Gemeinden (Krankenhausrechnungsverordnung - KrHRVO) vom 26. 1. 1977 (GBl. S. 62).

c) VO des IM über die Höchstsätze für die Aufwandsentschädigungen nach § 18 Abs. 7 und 9 und § 42 Abs. 2 des Sparkassengesetzes für Baden-Württemberg vom 29. 3. 1977 (GBl. S. 121).

d) Gesetz zur Änderung der Gemeindeordnung, der Landkreisordnung und des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit vom 7. 6. 1977 (GBl. S. 173). Hier besteht wiederum wie bei so mancher Normsetzung ein Zusammenhang mit der Verwaltungsrechtsprechung, hier zur Frage der Befangenheit von Gemeinderäten usw. Zu extremen Auslegungen soll nun vorgebeugt werden. Eine Berichtigung erfolgte auf S. 372. Einige Zeit später mußte dann noch die bereits am 22. 12. 1975 erfolgte Bekanntmachung der Neufassung des Textes der Gemeindeordnung berichtigt werden (GBl. S. 420).

e) Zweite VO des IM zur Änderung der Sparkassenanlageverordnung vom 10. 5. 1977 (GBl. S. 177).

f) Dritte VO des IM zur Umgliederung von Gemeindegebietsteilen vom 3. 6. 1977 (GBl. S. 222). Der 4. 11. 1977 brachte die Vierte VO desselben Betreffs (GBl. S. 689).

3. Bau- und Wohnungsrecht; Feuerschutz

a) Durch die Dritte VO der Landesregierung zur Änderung der Zweiten VO zur Durchführung des BBauG vom 16. 2. 1977 (GBl. S. 52) konnte das Land sich seine Landratsämter als staatliche Verwaltungsbehörden zunutze machen. Dasselbe gilt für die Dritte VO des IM über die Zuständigkeit für die Genehmigung örtlicher Bauvorschriften nach der Landesbauordnung vom 27. 1. 1977 (GBl. S. 64). Es erfolgten in beiden VOen Delegationen an die Landratsämter.

b) Dritte VO des IM zur Änderung der VO über Feuerwehrdienstvorschriften für die Gemeindefeuerwehren in Baden-Württemberg vom 21. 1. 1977 (GBl. S. 60).

c) Dritte VO des IM über die Erhöhung der Kehr- und Überprüfungsgebühren vom 2. 3. 1977 (GBl. S. 88). Schon am 16. 12. 1977 folgte die VO des IM desselben Betreffs (GBl. S. 707). Die Gebührenordnung selbst war am 2. 3. 1977 novelliert worden (GBl. S. 87).