

# Das Güterregulierungsverfahren in Württemberg und Bayern

Autor(en): **Ursprung, Jörg**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Schweizerische Zeitschrift für Vermessung, Kulturtechnik und  
Photogrammetrie = Revue technique suisse des mensurations, du  
génie rural et de la photogrammétrie**

Band (Jahr): **51 (1953)**

Heft 2

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-210067>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

toide – ebenso wie in Kreisbogen – dem Quadrat von  $c$  verhältnisgleich. Nennen wir diese Pfeilhöhen  $h'_i$  und  $h'_{i+1}$ , so lautet die Gl. 6:

$$h_M = \frac{1}{2} \cdot (h'_i + h'_{i+1}), \quad (7)$$

d. h. die Pfeilhöhe an einem Punkt  $M$  in der Mitte zwischen zwei Übergangsbogenpunkten ist gleich dem arithmetischen Mittel der Pfeilhöhen an den beiden Punkten. Dies ist aber auf Grund des geradlinigen Krümmungsverlaufs der Klotoide ohne weiteres einleuchtend und nach Gl. 1 klar. Die Punktabstände sind dabei beliebig und unabhängig von der Sehnenlänge  $s$ , was auch aus Gl. 1 hervorgeht. Da man die Pfeilhöhen  $h'$  an der Sehne von der Länge  $c$  nicht messen kann, weil die Zwischenpunkte fehlen (sie sollen ja erst eingeschaltet werden), mißt man statt dessen die Sehnen  $h$  an der Sehne von der Länge  $s = 2c$ . Diese Pfeilhöhen  $h$  muß man zunächst auf die Sehnenlänge  $s = c$  umrechnen, indem man sie durch 4 teilt. Sodann liefert die Bildung des arithmetischen Mittels ohne weiteres die Gln. 5 bis 7, deren eigentliche Bedeutung hierdurch ins rechte Licht gerückt ist.

## **Das Güterregulierungsverfahren in Württemberg und Bayern**

*Von Dr. Jörg Ursprung*

*Vorbemerkung:* Dem Verfasser war im Mai 1951 die Möglichkeit geboten, unter kundiger Führung eine Studienreise durch Württemberg und Bayern zu unternehmen. Die Reise war von den zuständigen deutschen Stellen sehr gut vorbereitet. Die Teilnehmer hatten Gelegenheit, die rechtliche und technische Seite des süddeutschen Güterregulierungswesens gründlich anhand gut ausgewählter Beispiele zu studieren. Wertvolle Anregungen konnten mit nach Hause genommen werden.

Im folgenden Aufsatz sollen die wesentlichsten Punkte des württembergischen und des bayrischen Güterregulierungsverfahrens beleuchtet werden. Der Verfasser benützt diese Gelegenheit, den Organisatoren der Studienreise, nämlich den zuständigen Beamten des württembergischen und bayrischen Güterregulierungswesens, den besten Dank für das Gebotene auszusprechen.

### I.

Die rechtlichen Grundlagen für die Bodenverbesserungen sind in Württemberg und Bayern verschieden. Während in Württemberg das Reichsumlegungsgesetz vom 26. Juni 1936 und die Reichsumlegungsordnung vom 16. Juni 1937 (RUO) mit den beiden Verordnungen vom 27. April 1938 und 14. Februar 1940 wenigstens in den wesentlichsten Punkten zur Anwendung kommen, griff Bayern auf das Flurbereinigungs-

gesetz vom 11. Februar 1932 zurück (Gesetz über die Zusammenlegung von landwirtschaftlichen Grundstücken vom 15. April 1949) und erließ „das Gesetz über die beschleunigte Durchführung von Flurbereinigungen vom 7. Dezember 1933 in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 3. September 1937 und des Wiedereinführungsgesetzes vom 13. Juni 1946“. Obschon die beiden Rechtsgrundlagen in zahlreichen Punkten ziemlich verschieden sind, wirken sie sich, wie wir feststellen konnten, in der Praxis ähnlich aus. Sowohl in Bayern als auch in Württemberg ist eine sehr rege und fortschrittliche Regulierungstätigkeit festzustellen. Die bezüglichen großen Anstrengungen sind nicht nur auf das Vorhandensein gut organisierter Umlegungsämter, sondern vor allem auch darauf zurückzuführen, daß bei der Bauernschaft im großen ganzen die Einsicht in die Notwendigkeit und die Nützlichkeit guter Regulierungen besteht. Wie in der Schweiz macht sich auch in Süddeutschland nämlich immer mehr ein fühlbarer Mangel an Personal in der Landwirtschaft bemerkbar. Dieser Erscheinung sucht man durch den vermehrten Einsatz von Maschinen zu steuern. Maschinen können aber hier wie dort nur dann rationell zur Anwendung kommen, wenn genügend große und gut geformte Grundstücke zur Verfügung stehen.

Es sollen in den folgenden Ausführungen vor allem diejenigen Punkte beleuchtet werden, die auch für unsere Verhältnisse interessant zu sein scheinen. Daraus wird ersichtlich, daß nicht jedes Gesetz für jedes Land zweckmäßig sein kann, sondern daß sich die Gesetze eben nach den Eigenheiten der einzelnen Staaten richten müssen.

## II.

### A. Württemberg

#### a) Durchführung und Organisation

„Die Umlegung wird von Amtes wegen betrieben“ (§4 RUO). Die Zustimmung der Grundeigentümer ist – im Gegensatz zu Bayern und uns – grundsätzlich nicht erforderlich. Es findet deshalb auch keine Abstimmung statt. In der Praxis wird indessen eine Umlegung nur angeordnet, wenn sie vom Gemeinderat den Umlegungsbehörden beantragt wird. Gestützt auf einen solchen Antrag veranstaltet die Umlegungsbehörde eine Orientierungsversammlung der Grundeigentümer und ordnet, wenn die Stimmung unter den Beteiligten gut ist, eine Zusammenlegung an. Da wie eingangs erwähnt die Einsicht in die Nützlichkeit guter Arrondierungsverhältnisse vorhanden ist, liegen mehr Anträge von den Gemeinderäten vor, als von den Ämtern Regulierungen ausgearbeitet werden könnten. (Private Kulturingenieurbüros wie bei uns gibt es praktisch keine. Der technische Teil der Umlegungen wird ausschließlich von Amtsstellen besorgt.)

Mit dem Umlegungsbeschluß der zuständigen Behörde bilden die Teilnehmer eine Körperschaft des öffentlichen Rechts (§ 17 RUO), die

sog. Teilnehmergeinschaft. Dieser kommt praktisch keine Beschlußfähigkeit zu, sondern sie untersteht einer strengen Aufsicht der Umlegungsbehörde. Sie hat die gemeinschaftlichen Anlagen herzustellen und diese bis zur Übergabe an die Gemeinde zu unterhalten. Sie wählt einen Vorstand, dessen Mitgliederzahl von der Umlegungsbehörde bestimmt wird und welcher auch, wenn er sich als ungeeignet erweist, von dieser abberufen werden kann. Ein Vorstandsmitglied wird von der Umlegungsbehörde als Vorsteher bestimmt, der die Teilnehmergeinschaft vertritt, die Urkunden unterzeichnet usw. Vorstand und Vorsteher sind von der Umlegungsbehörde über alle wichtigen Anordnungen zu hören. In der Praxis scheinen die Umlegungsbehörden nichts von Belang vorzukehren, ohne die Sache vorher mit dem Vorstand besprochen zu haben. Die Zusammenarbeit ist offensichtlich eng und gut. Verträge, wie Bauverträge usw., werden vom Vorstand abgeschlossen, bedürfen aber für ihre Rechtsgültigkeit der Genehmigung der Umlegungsbehörde, sofern diese nicht – insbesondere für Verträge von geringer Bedeutung – eine generelle Ermächtigung erteilt. Zahlungen sind ebenfalls genehmigungspflichtig (§§ 25 ff. RUO).

Voraussetzung für die Anordnung einer Umlegung ist, „daß der ländliche Grundbesitz zersplittert ist und wenn durch die Umlegung eine bessere Bewirtschaftung der Grundstücke mehrerer Eigentümer oder sonst eine Förderung der allgemeinen Landeskultur ermöglicht wird. Als zersplittert gilt auch der Landbesitz, der unwirtschaftlich geformt ist“ (§ 1 RUO). Des weitern kann eine Umlegung angeordnet werden, wenn „zu einem Unternehmen, für das die Enteignung für zulässig erklärt und der Plan fertiggestellt worden ist, ländliche Grundstücke in großem Umfang bereitgestellt werden müssen, und der durch die Bereitstellung verursachte Landverlust auf einen größeren Kreis von Eigentümern verteilt oder die mit der Enteignung verbundenen Nachteile für die allgemeine Landeskultur vermieden werden sollen.“ Die praktischen Auswirkungen von § 1 RUO sind in Süddeutschland enorm. Wir möchten zwei Beispiele – ein kleineres und ein großes – anführen:

1. Eine süddeutsche Stadt dehnt sich zufolge der neu angesiedelten Industrie stark aus. Im Umlegungsverfahren wurden die nötigen Straßenstrasses reserviert.

2. Die Reichsautobahn benötigte Land in gewaltigem Ausmaß. Das Land wurde zum größten Teil im Umlegungsverfahren ausgeschieden. (Auf Einzelheiten wird unten zurückgekommen.) Eine andere Art von Landerwerb wäre nicht möglich gewesen, ohne eine große Zahl von Bauernhöfen vollständig zu ruinieren. Die Perimeter der Umlegungen wurden so groß gezogen, daß in der Regel kein Eigentümer mehr als 1 % seines alten Besitzstandes an die Reichsautobahn abtreten mußte. Die uns gezeigten Beispiele haben uns in der Überzeugung bestärkt, daß Güterregulierungen und Straßenkorrekturen und -Neuanlagen wenn immer möglich Hand in Hand gehen sollten. Das Endresultat ist immer besser als nach einem getrennten Vorgehen.

## *b) Das Verfahren*

Die Arbeit der Umlegungsbehörden ist durch zwei Tatsachen erleichtert: einmal ist ganz Württemberg schon im 19. Jahrhundert zuverlässig vermessen worden. Die Feststellung des alten Besitzstandes und des Anspruches wird dadurch sehr vereinfacht. Sodann wurde, gestützt auf das Reichsgesetz über die Schätzung des Kulturbodens vom 16. Oktober 1934, sämtlicher kulturfähiger Boden geschätzt und in 4 Klassen eingeteilt. Diese Reichsbodenschätzung, welche nach den Angaben unserer Begleiter im allgemeinen sehr zuverlässig ist, wird der Schätzung (Bonitierung) zugrundegelegt, wobei Abweichungen zulässig sind (§ 33 RUO).

Bei der Neuzuteilung sind im wesentlichen die gleichen Grundsätze maßgebend wie bei uns: nach Möglichkeit ähnliche Lage, Größe und Bodenqualität. Auf Besonderheiten soll unten hingewiesen werden.

Die Abzüge für gemeinsame Anlagen schwanken zwischen 3–4 %, wobei allerdings zur Vermeidung von Härten gewisse Grundstücke von den Abzügen ganz oder teilweise befreit werden können.

Das Wege- und Kanalnetz wird in enger Zusammenarbeit mit den übrigen interessierten Amtsstellen: Wasserwirtschaftsamt, Straßenbauamt, Forstverwaltung usw., projektiert und ausgeführt. Noch mehr als bei uns wird von den Eigentümern in sog. Hand- und Spanndiensten gebaut. Das Unternehmen kann sogar die Teilnehmer zu solchen Diensten direkt verpflichten (§ 20 RUO). Beiträge und Vorschüsse, die nach dem Wert der neuen Grundstücke bemessen werden, haften als öffentliche Lasten auf den Grundstücken (§ 21 RUO). Die Umlegungsbehörde kann zur Vermeidung von Härten einzelne Teilnehmer ausnahmsweise von Beiträgen und Diensten befreien. Der Rechtsnachfolger haftet für die Beiträge seines Rechtsvorgängers. Besonders zu erwähnen ist die Bestimmung (§ 136 RUO), wonach die Umlegungsbehörde anordnen kann, daß die Teilnehmer neben den Abzügen für gemeinsame Anlagen und größere öffentliche Werke, anstelle von Kostenbeiträgen, Land nach Verhältnis des Werts ihrer alten Grundstücke aufzubringen haben. Mit Zustimmung der oberen Umlegungsbehörde können Teilnehmer ihre Kostenbeiträge sogar ganz oder teilweise durch Landabgabe decken. Das so abgegebene Land wird der Teilnehmergeinschaft übergeben. Seine Verwendung bestimmt die Behörde.

*Der Unterhalt* der gemeinsamen Anlagen bis zur Auflösung des Unternehmens ist Sache der Teilnehmergeinschaft. Nach Auflösung gehen die Anlagen in der Regel in Eigentum und Unterhalt der Gemeinden über, welche berechtigt sind, von Eigentümern, die außerhalb des Perimeters bleiben, von den Anlagen aber profitieren, angemessene Unterhaltsbeiträge zu verlangen.

## *c) Der Perimeter*

Der Perimeter ist so zu begrenzen, daß der Zweck der Umlegung möglichst vollkommen erreicht wird. Hierbei ist man nicht an die Ge-

meindengrenzen gebunden (§ 7 RUO). Auch der Wald wird einbezogen (§ 1, letzter Absatz RUO), bei Flächen mit mehr als 5 ha jedoch nur mit Zustimmung der Forstaufsichtsbehörden (§ 49, letzter Absatz RUO). Wie man uns mitteilte, ist ein Gesetz, welches die Umlegung des Waldes erleichtern soll, in Ausarbeitung. Nur mit Zustimmung der Eigentümer sind einzubeziehen: Gebäude, Hofräume und Baumgärten, Parkanlagen, Naturschutzgebiete, Friedhöfe usw., Sportanlagen, Seen, Mineralquellen, Kiesgruben, sofern sie dauernd in Betrieb sind, und andere gewerbliche Anlagen, Gärtnereien und Gewässer, sofern sie einem gewerblichen Betrieb dienen (Details s. § 49 RUO).

In der Praxis wird in Württemberg darauf geachtet, daß ein ganzes zusammenhängendes Gebiet, d. h. vielleicht 4–5 Gemeinden oder mehr, miteinander zusammengelegt werden kann. Der Ortskern wird in der Regel nicht einbezogen. Aussiedelungen sind rechtlich zwar möglich, zurzeit stoßen indessen solche Vorhaben auf finanzielle Schwierigkeiten.

#### *d) Einige Besonderheiten*

##### *1. Öffentliche Anlagen und Güterregulierungen.*

Wie schon erwähnt, wurde der Landerwerb für die Reichsautobahnen zum großen Teil im Güterregulierungsverfahren durchgeführt. Zwei Möglichkeiten standen hierzu im wesentlichen offen: entweder kaufte die Gesellschaft Reichsautobahn *vor* der Regulierung Ansprüche oder sie ließ sich die Flächen aus der Masse zuteilen. Beide Wege wurden beschritten.

aa) Wies das Unternehmen einen Anspruch auf, wurde es gleich behandelt wie die übrigen Eigentümer.

bb) wurde dem Unternehmen Land aus der Masse abgetreten, hatte es dieses zum Bonitierungswert unter Anrechnung eines bestimmten Zuschlages zu vergüten. Wichtig scheint die Bestimmung zu sein, daß wirtschaftlich Schwache von einem Realbeitrag an die Straße befreit werden konnten. Die nachfolgenden Bestimmungen kamen auch für den sub. aa) erwähnten Fall zur Anwendung: bauliche Anlagen, welche zufolge des Straßenbaus zu entfernen waren, hatte die Gesellschaft Reichsautobahn zu bezahlen, und zwar „nach dem gemeinen Wert“, d. h. zu dem Preis, „der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Gegenstandes unter Berücksichtigung aller den Preis beeinflussenden Umstände bei einer Veräußerung zu erzielen (gewesen) wäre; ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sowie Wertveränderungen, die durch die Aussicht auf die Durchführung der Umlegung entstanden waren, blieben außer Betracht (§ 35 Abs. 2 RUO). Das Straßenunternehmen hatte alle Schäden, welche Beteiligten durch die Anlage erwachsen, zu beheben oder in Geld zu ersetzen (§ 57 lit. c RUO). Es handelte sich hierbei z. B. um die Erstellung von Straßenunter- oder überführungen oder um die Ausrichtung von Umweltschädigungen. Die Beträge waren der Teilnehnergemeinschaft zu bezahlen, welche für die Behebung der Schäden, bzw. für die Gutschrift zugunsten der Betroffenen zu sorgen hatte (§ 57

lit. d RUO). Das Land ging frei von privatrechtlichen Lasten auf das Straßenbauunternehmen über (§ 57 lit. e RUO). Das Straßenbauunternehmen wurde schließlich mit einem großen Teil der Regulierungskosten belastet (Details s. § 134 RUO).

## *2. Neuzuteilung*

Diese ist in der Regel in zwei bis drei Jahren durchgeführt. Das Normale ist Realzuteilung. In Fällen aber, wo ein Grundbesitz wegen seiner Kleinheit für den Eigentümer auch nach der Umlegung von nur unerheblicher wirtschaftlicher Bedeutung ist, kann in Geld abgefunden werden. Ebenso können nicht lebensfähige Kleinbetriebe aufgelöst werden, wobei jedoch den Eigentümern Gelegenheit zu bieten ist, sich anderswo wieder anzusiedeln. Das durch die Eliminierung von unwirtschaftlichem Kleinbesitz gewonnene Land ist zur Vergrößerung bestehender Kleinbetriebe zu verwenden (§ 53 RUO).

Heute spielt bei der Neuzuteilung die Bodenreform eine gewisse Rolle. Der Großgrundbesitz hat einen von Land zu Land verschiedenen Prozentsatz seines Eigentums gegen eine durch das Land zu bezahlende Entschädigung abzutreten. Die so anfallenden Flächen werden im Güterregulierungsverfahren andern Betrieben zugeteilt oder es entstehen neue Betriebe.

## *3. Bauland*

Baulandzuschläge, wie sie bei uns da und dort erhoben werden, sind selten. Wo sie gemacht werden, kommen sie nur im Zusammenhang mit einer Ortsplanung in Frage.

Ein Rechtsmittel, einen alten Eigentümer an eventuellen Baulandgewinnen des neuen partizipieren zu lassen, hat man in Württemberg nicht. Solche Fälle sollen im Jahre 1951 übrigens sehr selten gewesen sein, weil niemand Land verkaufen wollte. Die Eigentümer waren durch die verschiedenen Geldentwertungen der letzten Jahre und Jahrzehnte „gebrannt“. Bezeichnend scheint uns die Mitteilung eines Ingenieurs zu sein, der darüber klagte, daß mit Baulandumlegungen nicht auch das Enteignungsrecht für Bauplätze verbunden sei. Die Eigentümer wollten nämlich damals zum Teil nicht einmal die erschlossenen Bauplätze verkaufen. Ob in der Zwischenzeit in dieser Hinsicht eine Änderung eingetreten ist, entzieht sich unserer Kenntnis.

## *4. Rebberge*

Wir hatten die Möglichkeit, das große und bekannte Rebgebiet von Heilbronn zu besichtigen. Einen Kampf gegen die Zweckentfremdung von verbesserten und zusammengelegten Rebgebieten kennt man dort zurzeit nicht. Der Weinbau ist für zahlreiche Weinbauern eine sichere und ausschließliche Existenz. Die Rebberge sind übrigens mit privatrechtlichen Bauverboten belastet. Die Ortsplanung Heilbronn wird das ihrige dazu beitragen, daß die Rebberge auch von öffentlicher Hand vor Überbauung geschützt werden.

(Schluß folgt)