



UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

Deutsche Bodenreform

Damaschke, Adolf

Leipzig, 1929

4. Vom "gesicherten Eigentum"

[urn:nbn:de:hbz:466:1-78614](https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:hbz:466:1-78614)

landkanal. Das ist ein Sieg, dessen Bedeutung wir beide noch gar nicht übersehen können. Nun wird kein Kanal mehr in Deutschland gebaut, ja auch wohl kaum noch eine Eisenbahn oder eine Brücke, bei der nicht die dadurch hervorgerufene Grundrente für die Kulturaufgaben nutzbar gemacht werden wird. Ich sehe am Mittellandkanal und an den neuen Kanälen, die man bauen wird, Industriestädte mit Heimstätten und blühenden Gärten und mit gesunden Menschen und fröhlichen Kindern. Und das Bild solcher Siedlung ohne Bodenwucher wird rückwirken auch auf die Erschließung neuen Landes bei unseren alten Städten."

4. Vom gesicherten Eigentum

a) Familien- und Schulgärten

Wie die Bodenreformer hier den Staat befähigen wollten, möglichst viel Grundeigentum zu erwerben, so mahnen sie alle Gemeinden, planmäßig ihr Bodeneigentum zu vermehren. Sie weisen auf die vielen Fälle hin, in denen Gemeinden billig Land verkauft haben, um oft nach verhältnismäßig kurzer Zeit für ein Schulgrundstück mehr ausgeben zu müssen, als sie für das ganze Gelände erhalten hatten. Die Bodenreformer wiesen darauf hin, daß die Blüte der alten Reichsstädte, die in schweren Zeiten die Träger der deutschen Kultur waren, ohne ihr großes Gemeindegrundeigentum nicht denkbar sei. Sie erinnerten an Goethe, der ja auch ein Staatsmann war und in jedem Falle die Gabe hatte, mit seinen großen Augen überall das Wesentliche zu erfassen. Als er am 28. August 1797 in Heilbronn weilte, da

machte die alte Reichshauptstadt einen solchen Eindruck auf ihn, daß er neben allen Geburtstagsgedanken noch in sein Tagebuch schrieb:

„Was ich aus dem Erzählten und anderen Symptomen durch das bloße Anschauen schließen kann, ist: daß die Stadt durch den Grund und Boden, den sie besitzt, mehr als durch etwas anderes wohlhabend ist... Das beste Zeichen einer guten Wirtschaft ist, daß die Stadt fortfährt, Grundstücke zu kaufen.“

Welche Bedeutung ein großes Gemeindegrundeigentum für alle Wohlfahrtsbestrebungen hat, das bedarf keiner Auseinandersetzung. Es sei nur an die städtischen Familiengärten (Laubenkolonien, Schreiber-, Johannis-, Heim-, Miet- und Arbeitergärten) erinnert. Mehr als eine Million solcher Kleingärten sind heute schon eine überaus wertvolle Ergänzung der Wohnungen in den alten Massenmiethäusern. Ihren Bestand zu sichern und auszubauen, ist eine große Aufgabe aller Gemeinden, die sie aber natürlich nur erfolgreich erfüllen kann, wenn sie über genügend Boden verfügen.

Schulgärten werden immer mehr als eine notwendige Ergänzung allen Schulunterrichts erkannt, wenn unsere Jugend wieder lebendige Fühlung mit der Erde gewinnen soll. Man sehe einmal die engen, gepflasterten Höfe unserer Schulen an, in die wir doch unsere Kinder acht Jahre hindurch hineinzwingen, spüre die Luft in den überfüllten Turnhallen, deren tiefes Einatmen häufig alles verdirbt, was sonst das Turnen auf gesundheitlichem Gebiet zu leisten vermag.

b) Ulmer Wiederkaufsrecht

Was aber soll geschehen, wenn der Boden der Bebauung zugeführt werden muß? Soll die Gemeinde ihren Boden billig einzelnen überlassen, in der Hoffnung, daß diese einzelnen nun den Boden auch billig gebrauchen oder zum Gebrauch weitergeben? Man hat es versucht. Aber es hat sich bald herausgestellt, daß das sogenannte „freie Eigentum“ früher oder später stets zur Ware wird, für welche kein sozialer Gesichtspunkt, sondern lediglich das Gesetz von Angebot und Nachfrage gilt. Boden, den die Stadt billig zur Verfügung stellt, hat meist in ganz kurzer Zeit den Besitzer gewechselt, dem einzelnen unverdienten Wertzuwachs geschaffen, aber die soziale Aufgabe des billigen Baubodens nicht erfüllt (Mühlhausen i. E., Freiburg i. Br.).

Auf Grund solcher Erfahrungen hat der Ulmer Oberbürgermeister Dr. Wagner, der fast 80% des Weichbildes der Stadt in städtischen Besitz überführte, ein Wiederkaufsrecht eingeführt (§ 497 des BGB.). Zwar wurde zuerst das Recht in Stuttgart angewandt im Jahre 1891. Erst 1893 folgte Ulm, aber trotzdem heißt dieses Recht nicht nur in der deutschen, sondern auch in der französischen Sprache mit Recht das „Ulmer Wiederkaufsrecht“, weil der Oberbürgermeister dieses Recht zuerst mit Bewußtsein in den Dienst der bodenreformerischen Entwicklung gestellt hat. (Vgl. seine Aufsätze im „Jahrbuch der Bodenreform“ 1906, 1910 u. 1911, „Aus der Praxis einer bodenreformerischen Gemeindeverwaltung“.) Bis 1913 waren über 700 Wiederkaufsverträge von Ulm geschlossen worden. Heute geht ihre Zahl in die Hunderttausende.

Auch dort, wo eine Gemeinde Boden ausgibt für gemeinnützige Zwecke, also für Bildungsanstalten, für Kirchen, Krankenhäuser usw., soll sie sich das Wiederkaufsrecht vorbehalten, etwa wie in Bremerhaven, für den Fall, daß die Kirchengemeinde das Gebäude auf dem Boden nicht mehr als Kirche usw. benutzt. So ist am besten Vorsorge getroffen, daß der billige Preis, den die Gemeinde um des gemeinnützigen Zweckes bewilligt, später nicht mißbraucht werden kann.

c) Das Erbbaurecht

Eine andere Form des neuen Bodenrechts bildet das Erbbaurecht (§§ 1012—1017 des BGB., ergänzt durch die Verordnung über das Erbbaurecht vom 15. Januar 1919).

Es ist das Verdienst des Bundes Deutscher Bodenreformer, dieses Recht „unter der Bank hervor-gezogen zu haben“. Rudolf Sohm erklärt im „Jahrbuch der Bodenreform“ 1908:

„Die hohe Bedeutung des Erbbaurechts für eine gesündere Entwicklung unseres gesamten wirtschaftlichen Lebens ist erst von der Bodenreformbewegung aufgedeckt worden.“

Dieses Erbbaurecht entspricht etwa der alten deutschen Erbleihe, dem Leasehold-System Englands, d. h. dem Recht, nach dem die größte Stadt der Welt, London, aufgebaut ist, mit dem Erfolg, daß dort die Mieten in den Wohngegenden viel geringer sind als die Mieten in den deutschen Großstädten. Die Trennung von Boden und Bau macht eine ungesunde hypothekarische Beleihung und die dadurch ermög-

lichte krankhafte Aufblähung der Bodenpreise unmöglich. Seine soziale Bedeutung läßt ein Bericht aus Mühlhausen i. Thür. („Bodenreform“ 1927, S. 236) erkennen:

„Im Mai 1921 drängten 30 Arbeiter- und Bodenreformer ihren Gruppenvorsitzenden, doch einmal praktisch im Heimstättenbau vorzugehen und dem Gegner zu zeigen, was die ‚Theoretiker‘ können. Ich verhielt mich reserviert: ‚Die Bodenreform sei keine Baugenossenschaft usw.‘ Es half nichts. ‚Wir machen alles selbst, sind Maurer, Zimmerer, Dachdecker, Schlosser, Tischler, Maler — nur erst mal anfangen!‘

Also mit 26 Arbeitern fing ich an, und jetzt sind 77 Einfamilienhäuser auf der Grundlage des Erbbaurechts fertig. Von diesen 77 sind rund 50 im Besitz von Arbeitern!

An Erbbauzins zahlen wir jährlich je Quadratmeter für 30 Jahre 2 Pfennig, vom 30.—50. Jahr 3 Pfennig, vom 50.—70. Jahr 4 Pfennig.

Das Erbbaurecht haben wir zum erstenmal hier durchgeführt. Es war die Vorbedingung: denn zum Landkauf hätten wir rund 80000 Mark gebraucht, das heißt mit anderen Worten 80000 Mark weniger zum Häuserbau haben, und das hätte wieder geheißen: diese schöne, wenn auch einfache Siedlung nicht durchführen können!

Und unser Beispiel wirkt weiter. Schon haben die ‚Kinderreichen‘ in unserer Nähe Heimstätten errichtet in der Art der unseren, auch im Erbbaurecht. Es geht vorwärts!“

Heute ist die Zahl der Erbbauverträge aller Art auf viele Zehntausende zu schätzen!