



UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

Deutsche Bodenreform

Damaschke, Adolf

Leipzig, 1929

b) Ulmer Wiederkaufsrecht

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

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-