



UNIVERSITÄTS-  
BIBLIOTHEK  
PADERBORN

# **Die Wohnungs- und Siedlungsfrage nach dem Kriege**

**Fuchs, Carl Johannes**

**Stuttgart, 1918**

4. Die Rechtsformen der Bodenbindung

---

[urn:nbn:de:hbz:466:1-96495](https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:hbz:466:1-96495)

## 4.

**Die Rechtsformen der Bodenbindung****a) Das Erbbaurecht\***

Von Geh. Justizrat Professor Dr. Erman in Münster i. W.

Um auf einem Grundstück zu bauen, muß man es beherrschen. Diese Herrschaft ist vollständig nur, wenn sie zugleich rechtlich und wirtschaftlich begründet ist. Sie ist rechtlich begründet, wenn freie Verfügung über das Grundstück selbst besteht. Sie ist wirtschaftlich begründet, wenn auch der Wert des Grundstückes zusteht, wenn also das Grundstück bezahlt worden ist.

Vollständige Beherrschung besteht also nur da, wo ein rechtlich unbeschränkter Eigentümer auf voll bezahltem, mit keiner Kaufpreishypothek belastetem Boden baut. Das kommt aber in dem normalen, deutschen Wohnungsbauwesen nie vor, denn normalerweise wird bei uns auf Boden gebaut, der zwar juristisch in freiem Eigentumsrechte steht, der aber unbezahlt und durch Kaufpreishypothek verschuldet ist, also wirtschaftlich gebunden. Hierin liegt aber gleichzeitig auch eine erhebliche rechtliche Bindung, da das BGB. §§ 1123 ff., 1133 ff. die Herrschaftsrechte eines hypothekenbelasteten Eigentümers stark einschränkt.

Dieser Normalform des gegen Kaufpreishypothek erworbenen, sogenannten „freien Eigentums“ am Bauboden stehen nun andere Rechtsformen gegenüber, die den Boden der Bebauung erschließen durch direkte rechtliche Bindung des Erwerbers.

Der Boden wird entweder zu bloßem Erbbaurecht vergeben, meist gegen Erbbauszins (Erbbaupacht), oder er wird zu Eigentum übertragen, aber unter direkter, rechtlicher Bindung desselben. Am stärksten wirkt hier eine das Eigentum selbst ergreifende Wiederverkaufspflicht, die durch die Vormerkung (BGB. § 883) eine durchgreifende, grundbuchmäßige Wirkung erhält.

Das Eigentum wird hierbei übertragen, entweder gegen einen Kapitalpreis (also regelmäßig gegen eine Kapitalschuld: Kaufpreishypothek), dann liegt der — ungenau nach der Stadt Alm benannte — Wiederkauf vor; oder aber nur gegen eine Rente (Rentenschuld), dann liegt ein — bisher nur in der preussischen Gesetzgebung ermöglichtes — Rentengut vor; für die hier in Frage stehenden Kleinwohnungszwecke vor allem ein sogenanntes Gartenrentengut.

Weniger starke Bindungen bei Übertragung des Eigentums an der Stelle sind: die beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten (§§ 1090 ff.) oder die sogenannte private Wertzuwachssteuer, d. h. die — durch Sicherungshypothek (§§ 1184 ff.) rechtsverbind-

\* Vgl. Erman, Erbbaurecht und Kleinwohnungsbau, Münster 1907; Erman, „Erbbaurecht“ im Handwörterbuch der Staatswissenschaften, 3. Aufl., Bd. III, Jena 1909, und die in beiden Schriften verzeichnete Literatur. Außerdem: Pefl, Das Erbbaurecht, Leipzig 1910; v. Pechmann, Entwurf eines Reichsgesetzes, betreffend das Erbbaurecht nebst Begründung, München 1912 (darüber: Erman, Zeitschr. f. Wohn.-Wesen, Bd. XII, Nr. 8; Pefl, Annalen des D. Reichs für Gef.-Geb. 1915, Nr. 4, 5); Strehlow, Die wirtschaftliche Bedeutung des Erbbaurechts in Jahrb. für Nationalök., Jena 1912, Heft 5; Stübgen, Das Erbbaurecht . . . in Posen und Solatz in Jahrb. d. Bodenreform VIII, Heft 3, Jena 1912 (ergänzend: Stübgen, in: Immobiliarkredit-Kommission, Drucksachen Nr. 11; Berlin, Reichsdruckerei 1916); Pattai, Das Erbbaurecht, Wien 1914; Ruczyński, Das Wohnungswesen und die Gemeinden in Preußen, II. Teil: Städtische Wohnungsfürsorge 1916, S. 12 ff.

lich gemachte — Verpflichtung des Erwerbers, von dem bei Wiederveräußerung etwa zu machenden Gewinn einen nach der Höhe des Gewinns und der Zeitdauer des Besizes abgestuften Anteil an seinen Veräußerer, den Begründer der Stelle, abzugeben.

Hier ist nur das Erbbaurecht darzustellen, und zwar der gebotenen Kürze entsprechend nur in den Hauptpunkten.

Das Erbbaurecht entsteht nach BGB. § 1015 durch die vor dem Grundbuchamt erklärte Einigung des Grundstückseigentümers und des Erbbaunehmers und durch die demnächstige Eintragung des Erbbaurechts in das Grundbuch. Es gewährt die Benützung des Grundstücks, kann aber nach § 1013 auch ausgedehnt werden: „auf die Benützung eines für das Bauwerk nicht erforderlichen Teiles des Grundstücks, . . . wenn sie für die Benützung des Bauwerkes Vorteil bietet“, — also Hof, Garten usw.

Wird das Erbbaurecht, wie regelmäßig, gegen ein jährlich zu zahlendes Entgelt (Erbbauzins) bestellt, dann ist es der Pacht ähnlich, aber es unterscheidet sich von ihr dadurch, daß es als dinglich-grundbuchmäßiges Recht gegen alle Wechselfälle aus der Person des Bestellers gesichert ist, während ein bloßer Pächter im Konkurse des Verpächters und ebenso bei jeder Zwangsversteigerung des Grundstücks ausgewiesen werden kann. Außerdem ist das Erbbaurecht an keine Höchstdauer gebunden, während Pacht und Miete grundsätzlich nur auf 30 Jahre bestellt werden können (§§ 567, 581 Abs. II). Endlich und vor allem kann nur ein Erbbauer, nicht dagegen ein Pächter oder Mieter sein Recht durch Hypothek, Grundschuld usw. verpfänden, denn nur das Erbbaurecht ist nach § 1012 ein dingliches, veräußerliches und daher auch verpfändbares Recht.

Gerade diese Abweichungen vom einfachen Pachtverhältnis ergeben die Möglichkeit der (massiven) Bebauung fremden Bodens im Erbbaurecht. Denn die Baukosten können hier entliehen werden auf eine Erbbau-Hypothek, deren Tilgung durch entsprechende Regelung der Erbbaufrist sicher gestellt werden kann.

Wie mit fester Befristung kann das Erbbaurecht auch mit einem noch unbestimmten Endtermin bestellt werden oder unter auflösender Bedingung. Dann erlischt bei Eintritt jenes Ereignisses, also etwa bei Verletzung einer im Erbbauvertrag auferlegten Verpflichtung, das Erbbaurecht und zugleich mit ihm die daran bestellte Erbbauhypothek. Diese Hypothek ist dann also unsicher und mehr oder weniger wertlos. Daher empfiehlt sich für etwa notwendige Verwirkungsklauseln statt dieser einfachen, aber zu schroffen Form der auflösenden Bedingung vielmehr der Umweg, daß der Erbbauer im Falle der Pflichtverletzung sein Erbbaurecht zurückzuübertragen verspricht und dieses Versprechen durch eine Vormerkung mit grundbuchmäßig durchgreifender Wirkung ausstattet. Wenn dann der Besteller die Verfallsklausel geltend macht, so erlischt das Erbbaurecht nicht, sondern es fällt an ihn als sogenanntes Eigentümererbbbaurecht. Das ermöglicht das Fortbestehen der Erbbauhypotheken und damit eine sichere Beleihung des Erbbaurechtes. Daher hat sich dieser Umweg allenthalben statt der direkten Verfallsklausel eingebürgert.

Für die Wirkung und die Bewertung der Erbbauhypothek ist von besonderer Bedeutung die im BGB. § 95 leider ganz unzureichend geklärte Rechtslage des Erbbauhauses. Die Verträge bemühen sich durchweg, diese Lücke des Gesetzes zu füllen, aber da durch bloße Parteiverträge dinglich-grundbuchmäßige Wirkungen nicht herbeigeführt, noch abgeändert werden können, so ist hier ein Punkt, wo eine gesetzliche Abhilfe am dringlichsten, aber auch verhältnismäßig einfach ist. Die bekannt gewordenen Geszentwürfe sind daher durchweg über die Lösung einig: während bestehenden Erbbaurechtes soll das Haus dem Erbbauer, nach Erlöschen des Erbbaurechts aber dem Grundeigentümer zu eigen gehören.

Fast ebenso wichtig wie diese Frage der Haftung für die Erbbauhypothek ist hinsichtlich des Erbbauhauses die Frage, wie man seiner Verwahrlosung durch den Erbbauberechtigten gegen Ende seines Rechtes vorbeugen könne. Die wichtigsten, in den Ver-

tragen und Gesegentwürfen hiergegen eingesetzten Mittel sind: eine behördliche (gemeindliche) Aufsicht mit der Befugnis zu Reparaturen auf Kosten des Erbbauers, sodann die Zusicherung einer nach dem Erhaltungszustand bemessenen Schlußentschädigung, endlich und vor allem ein Vorzugsrecht bei der Wiederausgabe des Erbbaurechtes.

Die Regelung des Erbbaurechtes im BGB. §§ 1012—1017 ist ganz unzureichend, da man die starke Entwicklung, die es aus Gründen der Siedlungs- und Bodenpolitik genommen hat, in keiner Weise vorhergesehen hatte. Auf Grund jahrelanger Erörterungen und Vorschläge, die in dem österreichischen Baurechtsgesetz von 1912 einen ersten gesetzgeberischen Ausdruck fanden, wurde daher noch vor dem Kriege im Reichsamte des Innern ein Gesegentwurf ausgearbeitet, der gegenwärtig den amtlichen Stellen zur Begutachtung vorliegt. Bei der allmählich erarbeiteten, weitgehenden Übereinstimmung aller Beteiligten erscheint das Zustandekommen dieses Gesetzes als sicher. Es wird durch Beseitigung der Rechtszweifel, besonders hinsichtlich des Gegenstandes und der Mündelsicherheit der Erbbauphypotheke, dem Erbbaurechte erst wirklich freie Bahn schaffen. Dann kann und wird es sich, unter dem Druck starker Bedürfnisse, trotz seiner Ungewohntheit einbürgern. Ein Bedürfnis nach dem Erbbaurechte ergibt sich zunächst schon aus den finanziellen Notständen unserer bisherigen Wohnhausbeschaffung.

In der vom Reichsamte des Innern schon vor dem Kriege einberufenen Immobilienkreditkommission wurde, in den Gutachten und in der Tagung im November 1915, mit Recht mehrfach betont, daß das Erbbaurecht die Boden-Kaufpreishypothek ganz erspart und für die Baukostenhypothek zu rechtzeitiger Tilgung zwingt. Es bekämpft also doppelt die verhängnisvollen, übermäßigen und untildbaren Dauerhypotheken unserer bisherigen städtischen Bodenverschuldung.

Das Erbbaurecht kann und soll der Gesundung unseres Baumarcktes dienen, indem es das „Eigenhaus“, d. h. die Selbstbeschaffung des zu bewohnenden Hauses erleichtert und verallgemeinert, besonders auch für die Kleinwohnhäuser; denn erfahrungsmäßig fest das Eigenhaus die Sparkraft und Sparfreude in ganz ungewöhnlichem Maße in Tätigkeit und führt so das Sparkapital dem Baumarckte zu, und zwar beim Erbbaurechte gerade in der wirtschaftlich erwünschtesten Weise, daß den Bodenpreisen und ihrer Hochtreibung von diesen Geldern nichts zufließt, sondern nur der Baukostenbeschaffung, und daß auch diese Baukostenhypothek durch Abzahlung wieder getilgt und zu neuer Bauverwendung freigesetzt wird.

Noch schwerwiegender sind aber die bevölkerungs- und wehrkraftspolitischen Vorteile einer Verallgemeinerung des Eigenhauses: Förderung der Gesehaftigkeit, der Familienfreude und damit des Kinderreichtums, den die erschütternden Lehren des Krieges geradezu als die Daseinsfrage unserer Reichs- und Volkszukunft haben erkennen lassen.

Verantwortlich für diese Schicksalsnotwendigkeiten unserer Volkszukunft sind die öffentlichen Verbände: Reich, Staaten und Gemeinden. Sie müssen weitblickende Bevölkerungs-, Siedlungs- und Wohnungspolitik treiben, und daher auch und vor allem: Bodenpolitik. Um aber diesen öffentlichen Bauboden unter Wahrung seiner bevölkerungspolitischen Ziele der Baunutzung durch Private zuzuführen, ist die juristisch zweckmäßigste Form eben das Erbbaurecht, da es der öffentlichen Hand das Bodeneigentum mit seinen Wertzuwachs- und anderen Vorteilen erhält und ohne erneuten Gelbaufwand, wie ihn das Wiederkaufsrecht erfordert, an den Ausgeber zurückführt. Als Werkzeug der öffentlichen Bodenpolitik von Reich, Staaten und besonders Gemeinden hatte das Erbbaurecht bisher seine Hauptbedeutung (in Frankfurt a. M., Posen, Essen, Ulm, Straßburg usw.).

Aber das Erbbaurecht begegnet auch starken Hemmnissen. Einmal der Beleihungsschwierigkeit. Soweit sie aus seiner Ungewohntheit oder aus Rechtszweifeln entsprang, kann und wird sie durch das Erbbaugesetz gehoben werden. Im übrigen wird der

öffentliche Erbbauausgeber hier, ganz wie auch beim Wiederkaufsrechte, weitgehend mit dem eigenen Kredit eintreten müssen.

Sodann hat der bei uns hergebrachte Bau kraft Eigentums am Grundstück, auch wenn dieses wirtschaftlich in der Luft steht — Kreditkauf gegen Kaufpreishypothek — gegenüber dem Erbbaurecht den großen psychologischen Vorzug der juristisch sicheren, dauernden Verbindung mit dem Grundstück, also des Eigentums und des Eigentümergefühls mit seinem ganzen psychologischen Gehalt (Einwurzelungsbewußtsein, Heimat Sinn usw.), aber auch mit der sehr materiellen Hoffnung auf den „Wertzuwachs“ des Grundstücks. So kommt das Erbbaurecht hauptsächlich der Miete (oder Pacht) gegenüber zum überlegenen Wettbewerber, also da, wo entweder der Grundstückseigentümer das Eigentum nicht hergibt, sei es, daß er es nicht fortgeben kann (Kirchen- und Stiftungsland, Fideikommißland usw.), oder daß er es nicht fortgeben will, vor allem kraft „öffentlicher Bodenpolitik“. Oder aber auch für solche Wohnungs- und Baulustige, die das Eigentum gegen die Kapitalschuld der Kaufpreishypothek nicht erwerben können oder wollen. Daß auch letzteres vorkommt, und zwar recht häufig vorkommt, ergeben die vor allem in Posen gemachten Erfahrungen mit wahlweise zu Eigentum oder in Erbbaurecht ausgetobenen Baugrundstücken. In Posen wählten etwa sechs Siebentel das Erbbaurecht!



#### b) Das Wiederkaufsrecht\* (§§ 497 ff. des BGB.)

Von Oberbürgermeister Dr. h. c. v. Wagner in Ulm

Die Fortschritte der Technik in unserem Vaterlande und die im Zusammenhang damit stehende gewaltige Entwicklung der deutschen Industrie haben in den Mittelpunkt der letzteren ein ungewöhnlich rasches Anwachsen der Bevölkerung im Gefolge gehabt. Aus dieser Tatsache ergab sich an den genannten Orten ein starkes Bedürfnis nach Arbeits- und Wohnstätten und mit der erhöhten Nachfrage nach Baugründen zur Befriedigung desselben ist auch eine namhafte Steigerung der Grund- und Bodenpreise überall da eingetreten, wo der Grundstückshandel in den Händen der Spekulation sich befindet.

Wo Staat und Gemeinde dieser Erscheinung gleichgültig gegenübergestanden sind, mußten sich auf hygienischem und sozialem Gebiete naturgemäß schwere Mißstände einstellen. Schon im Mittelalter, insbesondere in den freien Reichsstädten, sind kräftige Ansätze einer nicht nur auf Erzielung finanzwirtschaftlicher Vorteile gerichteten, sondern auch in den Dienst eines gesunden Siedlungswesens des wirtschaftlich schwächeren Teils der Bevölkerung gestellten Bodenpolitik zu finden. Heute ist die Erkenntnis davon, daß zur Bekämpfung der Mißstände auf dem Gebiete des Wohnungswesens die Erhaltung und Vermehrung des gemeindlichen Grundbesitzes in Deutschland dringend nötig ist, in stetem Wachsen begriffen, denn nur auf solchem Wege wird eine gründliche Besserung des Wohnungswesens erreichbar sein.

Treiben die Gemeinden eine umfassende Bodenpolitik, so kann eine solche selbstverständlich nur den Zweck haben, das vorhandene Gemeinde-

\* Vgl. Wagner, Die Tätigkeit der Stadt Ulm auf dem Gebiet der Wohnungsfürsorge für Arbeiter und Bedienstete (Häuser zum Eigenerwerb), Ulm 1903; Eychmüller, Grundstücksmarkt und städtische Bodenpolitik in Ulm von 1870—1910 (Tübinger Staatswissenschaftliche Abhandlungen, N. F. Heft 9), Stuttgart 1915; Kuczyński, a. a. O. S. 61 ff. D. S.

land im Interesse der allgemeinen Wohlfahrt zu verwenden, diejenigen wirtschaftlichen, sozialen und hygienischen Nachteile auszuschließen, welche etwa dem Grundbesitz der organisierten oder nichtorganisierten Bodenspekulation anhaften, und das Wohnungswesen insbesondere der minderbemittelten Einwohner der Gemeinden zu fördern.

Eine solche Arbeit muß sich die weiträumige Bebauungsweise und das Arbeitereigenhaus, womöglich das Einfamilienhaus, zum Ziel setzen.

Werden für solche Zwecke Reichs-, Staats- oder Gemeindeland hingegeben, oder werden Gelder der genannten Verbände, auch der Versicherungsanstalten, zum Kleinwohnungsbau hergeliehen, so muß von solchen öffentlichen Organen dafür Sorge getragen werden, daß die Baugründe und Gebäude, für welche die ausgeliehenen Gelder verwendet werden, der Spekulation entzogen werden und entzogen bleiben.

Zu diesem Behufe wird in weiten Kreisen die Anwendung des Erbbaurechts empfohlen, das auch die Stadt Ulm einer aus Angehörigen des Lehrer- und Beamtenstandes zusammengesetzten Baugenossenschaft auf einem sehr günstig gelegenen städtischen Baugrunde eingeräumt hat. Diese Genossenschaft schien der Stadtverwaltung hinsichtlich der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit ihrer Mitglieder und der Fähigkeit zur Bildung und Erhaltung eines geeigneten Verwaltungsorgans ausreichende Garantien darzubieten. Die Kreditquelle dieser Bauunternehmung ist die Stadt.

Einer anderen Form der rechtlichen Bindung des von ihr verkauften Baugrunds und der mit ihren Geldmitteln erstellten Gebäude hat die Stadt Ulm bei den sogenannten Arbeiter-eigenhäusern sich bedient; sie hat sich dabei auf die Wahrheit des Sages gestützt, „daß nur einfache Vorstellungen Einfluß auf weite Kreise des Volks gewinnen können.“ Mit dem

#### Wiederkaufsrecht

glaubte sie dem Verständnis und den Empfindungen derer, für die ihre Wohnungsfürsorge bestimmt ist, näher zu kommen, als mit dem begrifflich und in seiner praktischen Anwendung so verwickelten Gebilde des Erbbaurechts. Die Erfahrung hat ihr Recht gegeben.

Wird die Anwendung des Erbbaurechts empfohlen vor allem wegen des Zusammenhangs der Wohnungsnot mit der städtischen Bodenfrage, soll sie

- a) den Bau von Arbeiterwohnungen günstig beeinflussen;
- b) dem Minderbemittelten eine dem Eigenheim sich nähernde Eigentumsform gewähren;
- c) der Bodenspekulation begegnen;
- d) etwaigen Bodenwertzuwachs der Allgemeinheit zuführen;

so sind alle diese Zwecke ebensogut auf dem von der Stadt Ulm beschrittenen Wege erreicht worden, und es gesellen sich auf dem letzteren den genannten Zielen noch einige weitere, in sozialer und wirtschaftlicher Hinsicht ungemein wichtige hinzu.

1. Was die Begünstigung der Schaffung von Arbeiterwohnungen überhaupt betrifft, so ist für Städte, in welchen weder Private noch Gesellschaften für Zwecke des Erbbaurechts Mittel herzugeben geneigt sind — und dies trifft bei Ulm durchaus zu — die Stellungnahme eine überaus einfache. Da die Landesversicherungsanstalten nach den bisherigen Erfahrungen ohne Sicherungshypothek an dem für das Erbbaurecht hergegebenen Boden der Städte kein Darlehen gewähren, so wird die Gemeinde, wenn sie schon einmal so ziemlich das ganze Risiko tragen muß, zweckmäßigerweise gleich unmittelbar als Geldgeberin und Gläubigerin eintreten.

Die Stadt Ulm baut nicht teurer, sondern mindestens ebenso billig als eine Genossenschaft, und auch die Verwaltung kostet nicht mehr als bei genossenschaftlicher Organisation; unter allen Umständen aber ist sie sicherer in den Händen einer vorsichtig verwalteten Gemeinde als in denjenigen von Leuten, welche in Verwaltungsfragen sich erst einleben müssen.

2. Wenn auch nach den nunmehr festgestellten Bedingungen das Eigentumsrecht an den Ullmischen Arbeiterwohnungen ein sehr beschränktes ist, so gewährt es doch weitergehende Rechte als das Erbbaurecht.

3. Wird dem Arbeiter kein Eigentumsrecht gewährt, befindet er sich vielmehr gegenüber dem erbbauberechtigten Kapitalisten oder genossenschaftlichen Verbände nur in dem Verhältnisse eines Mieters, so fallen alle diejenigen sozialen Errungenschaften weg, welche aus dem Eigenheim erwachsen, andererseits treten, wenn vollends, wie in Halle a. S., Wohngebäude, welche bis zu 12 Wohnungen enthalten — und auch dies ist nur die Regel —, zugelassen sind, alle Schattenseiten der Mietskasernen in die Erscheinung.

Ich bin deshalb der Meinung, daß wenigstens für das Kleinwohnungswesen insbesondere dann, wenn Staat oder Gemeinde die Mittel für den Wohnungsbau aufbringen, dem Wiederkaufsrecht insoweit der Vorzug gebührt, als nicht das Institut des Erbbaurechts in rechtlicher Hinsicht klarer und zweckmäßiger ausgestaltet ist, und damit die Beleihbarkeit desselben wächst.

Die an die Veräußerung der in den Jahren 1892—1894 von der Stadt Ullm gebauten Arbeitereigenhäuser geknüpften Bedingungen sind zwar der Ullmer Stadtverwaltung von Haus aus unzureichend erschienen. Vor allem erschien die Feststellung des Rückkaufsrechts in einer Dauer von nur 15 Jahren nicht ausreichend, um eine Spekulation mit einem Teil der Häuser zu verhindern, da es in vielen Fällen zweifelhaft ist, ob innerhalb des genannten Zeitraums die rechtlichen Voraussetzungen für die Ausübung des in Rede stehenden Rechts seitens der Stadt eintreten, nach Ablauf dieser Zeitspanne aber der Stadtverwaltung kein beherrschender Einfluß auf die Eigenhäuser mehr zusteht.

Allein wenn Krupp es seinen eigenen Arbeitern gegenüber nicht riskieren zu können glaubte, das Eigentumsrecht an den von ihm mit sogenannten Häuserwerbsdarlehen belegten Gebäuden in erheblichem Maße einzuengen, so mußte die Stadtverwaltung bei einem ersten Versuche, um den es sich handelte, gleichfalls Bedenken tragen, in der Beschränkung des Eigentumsrechts allzu weit zu gehen und behielt sich, da ja auch mit einzelnen Häusern die Spekulation nicht viel anfangen konnte, vor, wenn einmal einige Erfahrungen gesammelt waren, entweder zur Statuierung eines Superfiziarrechts, wie es in Ullm in den früheren Soldaten- (Graben-)häusern, allerdings in unzureichender Gestalt, schon vorhanden war, überzugehen oder das Rück- (Wieder-)kaufsrecht auf einen so langen Zeitraum auszudehnen, daß die Stadtverwaltung innerhalb desselben nicht nur einmal, sondern öfters in die Lage versetzt wurde, von demselben Gebrauch zu machen.

Bald zeigte sich denn auch, daß die obengenannten Bestimmungen unzulänglich waren, um Mißbräuchen mit Erfolg entgegenzutreten zu können.

Für die im Jahr 1902 erbaute 4. Serie der Arbeiterwohnungen erfolgte deshalb die Festsetzung neuer Bedingungen, deren wichtigste im Nachstehenden aufgeführt sind:

§ 11. Der Stadtgemeinde Ullm, als Verkäuferin bzw. Baugläubigerin, wird ein Wiederkaufsrecht im Sinne des § 497 ff. des BGB. an dem Grundstück mit Wohnhaus eingeräumt, das sie auszuüben befugt sein soll:

- a) falls und so oft der Grundstücks-Eigentümer oder seine Rechtsnachfolger (insbesondere die Erben) das Grundstück innerhalb des Zeitraums von 100 (einhundert) Jahren von heute ab veräußern wollen. Es gilt dies auch dann, wenn Miterben, an welche das Grundstück durch Erbfolge gelangt ist, dasselbe einem oder mehreren von ihnen zu Eigentum überlassen;
- b) falls der Eigentümer des Wohnhauses trotz erfolgter einmaliger schriftlicher Verwarnung Wohnungen zu Mietzinsen vermietet, welche den vom Gemeinderat festgesetzten Höchstbetrag übersteigen.

Die Ausübung des Wiederkaufsrechts kann innerhalb 100 (einhundert) Jahren vom Tage des Vertragsabschlusses ab erfolgen, nicht nur innerhalb der Frist des § 503 des BGB.

§ 12. Die Wiederkaufsumme wird durch eine Schätzungscommission in der Weise festgestellt, daß genau derjenige Preis zugrunde gelegt wird, welcher zur Zeit der Erbauung des Hauses für die Grundfläche und das Bauwesen angerechnet wurde, und daß diesem ursprünglichen Preise derjenige Betrag zugerechnet wird, um welchen das Gebäude durch Verbesserungen im Werte gestiegen ist, soweit dieser Mehrwert zur Zeit des Wiederkaufs noch im Anwesen vorhanden ist, während andererseits derjenige Betrag vom Kauf- und Kaufschilling wieder abgezogen wird, um welchen sich der Wert der Liegenschaft durch die Benützung verringert hat.

§ 15. Die Verwendung des ganzen Anwesens oder einzelner Teile desselben zu gewerblichen Zwecken in der Art, daß der Eigentümer sein Anwesen selbst zu diesem Zwecke verwendet oder aber dasselbe oder Teile desselben zu gewerblichen Zwecken an Dritte überläßt, ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Gemeinderats und unter den von demselben festgesetzten Bedingungen zulässig.

Der Grundstücks-Eigentümer verpflichtet sich für sich und seine Rechtsnachfolger, weder selbst in seinem Anwesen ein Gewerbe oder einen Handel mit irgend welchen Waren auszuüben, noch auch an Dritte Teile desselben zu diesem Zweck abzugeben.

§ 16. Die Stadtgemeinde Ulm behält sich an der Vorgartenfläche ein Wiederkaufsrecht im Sinne des § 497 ff. des BGB. auch für den Fall vor, daß die Stadtgemeinde diese Vorgartenfläche nach Bedarf (ganz oder teilweise) für die Zwecke einer in Ausführung kommenden Straßenerweiterung zurückzuerwerben muß.

Da die Ulmer Stadtverwaltung es erreicht hat, daß bei einer erheblichen Zahl der von ihr zuerst erbauten Häuser das Wiederkaufsrecht von 15 auf 100 Jahre ausgedehnt werden konnte, so hat sie ihren Zweck, bei den von ihr erstellten Gebäuden die Spekulation auszuschließen, zweifelsohne erreicht. Von dem auf 100 Jahre festgesetzten Wiederkaufsrecht kann innerhalb dieses Zeitraums mehrfach Gebrauch gemacht werden, so daß es immer wieder neu auflebt und nicht nur auf 100 Jahre, sondern auf ewige Dauer wirksam bleiben kann. Freilich legen die Ulmer Vertragsbestimmungen des Wiederkaufsrechts den Befugnissen des Eigentümers namhafte Beschränkungen auf. Indessen hat dieses beschränkte Eigentumsrecht doch den Vorzug, daß dem minderbemittelten Arbeiter und Unterbeamten eine Heimat geschaffen ist, aus der er bei Erfüllung der Vertragsbestimmungen nicht vertrieben werden kann und bei welcher der für Wohnzwecke bestimmte Einkommensteil sich gleichbleibt, ohne bei Lohnerhöhungen zu steigen.

Tatsächlich hat bei den Ulmer Eigenhäusern die Zweckbestimmung des Wiederkaufsrechts sich durchaus bewährt. Die von manchen Seiten befürchteten Schwierigkeiten hinsichtlich der Ausübung des persönlichen Vormerkungsrechts bei einem Verkaufe des Anwesens sind nicht aufgetreten, da die Gemeinde durch § 11 lit. a ihrer Bedingungen bei jeder Veräußerung befugt ist, ihr Wiederkaufsrecht auszuüben.

Gegenüber dem Erbbaurecht hat das Wiederkaufsrecht zweifellos den Vorzug, daß bei letzterem die Spekulation ganz ausgeschaltet wird, während beim Erbbaurecht immerhin für die Dauer des Vertrags dem Erbbauberechtigten eine gewisse Aktionsfreiheit zur Ausnützung steigender Konjunkturen verbleibt.

Was sodann die Beleihungsfrage betrifft, die ja bei dem Eigenhausbau des kleinen Mannes in den Vordergrund zu stellen ist, so dürfte das Wiederkaufsrecht gegenüber dem derzeit geltenden Erbbaurecht auch in dieser Richtung den Vorzug verdienen. In Ulm ist die Stadt als Geldgeberin für den Kleinwohnungsbau eingesprungen, und sie hat bisher mit diesem Darlehensgeschäft keinerlei schlechte Erfahrungen gemacht. Geheimrat Prof. Dr. Erman-Münster sagt darüber folgendes: „Die Hypothek der Gemeinde selbst (für Bodenpreis und Baugeld) steht vor der Wiederkaufsvormerkung, und weiteren Hypothekentredit soll der Wiederkaufsverpflichtete nur mit Genehmigung der Gemeinde aufnehmen — ungenehmigte Hypothekenaufnahme ist ein Wiederkaufsfall! — Da kommen also praktisch nur Hypotheken in Frage, die gegen die Vormerkung gedeckt sind, oder die, anders ausgedrückt, nicht bloß von dem Wiederkaufsverpflichteten bestellt sind, sondern auch — und hierin gerade liegt ihre Sicherheit! — von dem Wiederkaufsberechtigten, von der Gemeinde.“

Die Verwertung und Nugzbarmachung städtischen Baugrunds für den Kleinwohnungsbau hat sich sonach in Ulm bisher ohne nennenswerte Schwierigkeiten durchführen lassen.

Schwieriger war die Anwendung des Wiederkaufsrechts bei Veräußerung städtischen Geländes für industrielle Anlagen. Für solche Verkäufe bezweckt die Stadt den Ausschluß oder doch die Einschränkung der Spekulation durch folgende Bestimmungen:

Die Stadtgemeinde Ulm hat das Grundstück an den Käufer nur zum Zweck der Überbauung mit industriellen Anlagen beziehungsweise mit zu diesen Anlagen gehörigen Wohnhäusern, welche für den Eigentümer, seine Angehörigen oder für Angestellte und Arbeiter bestimmt sind, sowie zum Zweck der Verwendung unüberbauter Flächen des Grundstücks zu demselben Industriebetrieb (für Lagerzwecke usw.) verkauft.

Der Stadtgemeinde werden nun seitens des Käufers folgende Wiederkaufsrechte im Sinne des § 497 ff. des BGB. eingeräumt, welche gemäß § 883 des BGB. im Grundbuch vorzumerken sind:

- a) sofern der Käufer oder seine Rechtsnachfolger das verkaufte Grundstück der eben bezeichneten Zweckbestimmung entziehen, steht der Stadtgemeinde das Recht zu, das Grundstück um den heute bezahlten Kaufpreis zurückzuerwerben. Ein etwa vom Käufer oder seinen Rechtsnachfolgern auf dem Grundstück gemachter Verbesserungsaufwand wird bei dem Wiederkauf insoweit in Rechnung genommen und dem Kaufpreis zugeschlagen, als diese Verbesserung zur Zeit des Wiederkaufs noch den Wert des Grundstücks erhöht, wogegen bei etwa eingetretener Verschlechterung des Grundstücks der Kaufpreis sich entsprechend ermäßigt. Dieses Wiederkaufsrecht kann, wenn das ganze Grundstück der genannten Zweckbestimmung entzogen wird, in bezug auf das ganze Grundstück, wenn einzelne Teile der Zweckbestimmung entzogen werden, in bezug auf diese Teile des Grundstücks ausgeübt werden;
- b) im Falle der Veräußerung des ganzen Grundstücks durch den Käufer (mit den erstellten Bauten) tritt das Wiederkaufsrecht der Stadtgemeinde dann nicht ein, wenn die Zweckbestimmung der Besiedelung des Grundstücks mittels industrieller Anlagen aufrecht erhalten bleibt und die sämtlichen von dem Bestimmungsvorgänger eingegangenen Verpflichtungen hinsichtlich der Wiederkaufsrechte der Stadtgemeinde der letzteren gegenüber von dem Rechtsnachfolger oder den Rechtsnachfolgern übernommen werden;
- c) wenn der Käufer nicht überbaute Teile des Grundstücks verkaufen wollte, so steht der Stadtgemeinde ein Wiederkaufsrecht bezüglich dieser Teile um den heute bezahlten Preis, zuzüglich 3% Zinsen vom Tage der Auflassung ab zu. Als überbaut ist das Grundstück oder ein zu veräußernder Teil desselben dann zu betrachten, wenn solche zu mehr als 2 Drittel mit Wohn- oder Fabrikgebäuden, zu welsch letzteren jedoch offene Schuppen oder ähnliche Bauten nicht gezählt werden, überdeckt sind;
- d) würde die Stadtgemeinde Ulm Abschnitte des Grundstücks für den Zweck der Anlage ortsbauplanmäßiger Straßen innerhalb der nächsten 15 Jahre von heute ab erwerben wollen, so stünde derselben — nötigenfalls auch der Hospitalstiftung Ulm — bezüglich der zur Straße erforderlichen Fläche das Wiederkaufsrecht zu dem heutigen Kaufpreis ohne Zinsen zu. Hierbei kann es sich jedoch nur um den Abschnitt des Grundstücks an der Peripherie, nicht aber um die Durchquerung desselben mit Straßenanlagen handeln, auch fällt das Wiederkaufsrecht weg, nachdem massive oder aus Fachwerk erstellte Bauten auf dem abzutretenden Straßenplaz errichtet worden sind.

Während Justizrat Dr. Baumert der Meinung ist (Deutsche Hausbesitzer-Zeitung von 1909 Nr. 46), „daß das Wiederkaufsrecht beim Verkauf von Grundstücken zu Industriezwecken nicht empfehlenswert sei,“ hat die Stadt Ulm die gegenteilige Erfahrung gemacht. Wiederholt ist es in Ulm vorgekommen, daß industrielle Unternehmungen, welche von der Stadt ein größeres Gelände erworben hatten und dasselbe für Industriezwecke nicht mehr nötig zu haben glaubten oder tatsächlich nicht mehr nötig hatten, solches Gelände zu einem den Ankaufspreis um ein Vielfaches übersteigenden Wert veräußern wollten. Solchen Absichten ist die Stadtverwaltung durch Anwendung ihres Wiederkaufsrechts mit Erfolg entgegengetreten. Dagegen hat sich in zwei Fällen die Notwendigkeit gezeigt, zugunsten hypothekarischer Bankforderungen bei industriellen Anlagen mit dem obligatorischen Anspruche — denn ein solcher kommt ja nur in Frage — zurückzutreten.

In welchem Umfang das Wiederkaufsrecht in Ulm zur Anwendung gekommen ist, zeigt nachstehende Tabelle:

| Jahr     | Kleinwohnungsbau,<br>Arbeiterwohnhäuser,<br>Bau- u. Sparvereine<br>usw. |           | Für andere<br>Bauten |           | Für industrielle<br>Zwecke |           | Insgesamt |           |
|----------|-------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------------|-----------|----------------------------|-----------|-----------|-----------|
|          | Fälle                                                                   | Mark      | Fälle                | Mark      | Fälle                      | Mark      | Fälle     | Mark      |
| 1894 . . | —                                                                       | —         | 3                    | 12 368    | 1                          | 3 958     | 4         | 16 326    |
| 1895 . . | 32                                                                      | 203 000   | 7                    | 41 891    | 2                          | 9 491     | 41        | 254 382   |
| 1896 . . | —                                                                       | —         | 5                    | 31 213    | 2                          | 19 930    | 7         | 51 143    |
| 1897 . . | 1                                                                       | 6 024     | 9                    | 115 929   | 9                          | 238 945   | 19        | 360 898   |
| 1898 . . | 20                                                                      | 150 750   | 11                   | 84 967    | 6                          | 130 122   | 37        | 365 839   |
| 1899 . . | —                                                                       | —         | 19                   | 121 828   | 6                          | 86 364    | 25        | 208 192   |
| 1900 . . | 30                                                                      | 239 550   | 5                    | 18 604    | 1                          | 12 141    | 36        | 270 295   |
| 1901 . . | —                                                                       | —         | 4                    | 56 011    | 1                          | 682       | 5         | 56 693    |
| 1902 . . | 21                                                                      | 200 350   | 15                   | 162 867   | 2                          | 63 732    | 38        | 426 949   |
| 1903 . . | —                                                                       | —         | 18                   | 123 451   | 5                          | 115 311   | 23        | 238 762   |
| 1904 . . | 2                                                                       | 117 520   | 15                   | 151 855   | 3                          | 207 859   | 20        | 477 234   |
| 1905 . . | 24                                                                      | 150 300   | 19                   | 244 230   | 9                          | 206 998   | 52        | 601 528   |
| 1906 . . | —                                                                       | —         | 18                   | 267 824   | 17                         | 350 245   | 35        | 618 069   |
| 1907 . . | 50                                                                      | 370 864   | 21                   | 188 813   | 14                         | 201 456   | 85        | 761 133   |
| 1908 . . | —                                                                       | —         | 14                   | 90 946    | 9                          | 211 226   | 23        | 302 172   |
| 1909 . . | —                                                                       | —         | 22                   | 81 991    | 11                         | 133 161   | 33        | 215 152   |
| 1910 . . | —                                                                       | —         | 30                   | 248 833   | 7                          | 54 608    | 37        | 303 441   |
| 1911 . . | 57                                                                      | 460 000   | 20                   | 124 454   | 5                          | 44 502    | 82        | 628 956   |
| 1912 . . | —                                                                       | —         | 36                   | 199 494   | 9                          | 122 963   | 45        | 322 457   |
| 1913 . . | 72                                                                      | 595 000   | 17                   | 73 945    | 8                          | 334 649   | 97        | 1 003 594 |
| 1914 . . | —                                                                       | —         | 13                   | 76 233    | 4                          | 73 997    | 17        | 150 230   |
| 1915 . . | —                                                                       | —         | 6                    | 149 672   | 7                          | 244 694   | 13        | 394 366   |
|          | 309                                                                     | 2 493 358 | 327                  | 2 667 419 | 138                        | 2 867 034 | 774       | 8 027 811 |

Dazu ist zu bemerken, daß bei solchen Plätzen, welche die Stadt an Bauunternehmer zum Zweck der Erstellung mehrstöckiger Geschäftshäuser oder Wohnhäuser mit mehreren und größeren Wohnungen verkauft, die Löschung des Wiederkaufsrechts alsdann zugestanden wird, wenn das von der Stadt zu solchem Zweck veräußerte Gelände überbaut ist. Bekanntlich ist die Spekulation mit Gebäuden in neuen Stadtteilen eine wenig fruchtbare.

So komme ich zu dem Schluß, daß nach der dermaligen Rechtslage das Wiederkaufsrecht den Vorzug vor dem Erbbaurecht verdient. Sind auch beide Institute unvollkommen, so ist der Allmer Wiederkauf für das praktische Leben insoweit jedenfalls verwendbarer, als die Mängel des Erbbaurechts nicht beseitigt sind. Die Hauptsache ist bei der ganzen Frage doch, daß etwas Positives erreicht wird; ob auf dem Wege des Sachenrechts oder des persönlichen Schuldverhältnisses scheint mir demgegenüber eine Frage zweiten Ranges zu sein. Soviel aber ist heute festzustellen, daß Ulm auf dem letzteren Wege für etwa 3500 Personen Eigenhäuser gebaut hat. Wäre auch nur der eine Gewinn erzielt worden, daß die Sterblichkeitsziffer in den neuen Eigenhäuserquartieren auf weniger als 10 vom Tausend herabgesunken ist, so wäre dies gewiß eine ansehnliche gesundheitliche, wirtschaftliche und soziale Errungenschaft.

