



Die Wohnungs- und Siedlungsfrage nach dem Kriege

Fuchs, Carl Johannes

Stuttgart, 1918

a) Das Erbbaurecht. Von Geh. Justizrat Professor Dr. Erman in Münster i. W.

[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 dringendsten, 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 untillgbaren 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 Kinderreichthums, 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, Heimatsinn 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 ausgetretenen 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 Siedelungswesens 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.