



Die Wohnungs- und Siedlungsfrage nach dem Kriege

Fuchs, Carl Johannes

Stuttgart, 1918

b) Das Wiederkaufsrecht (§§ 497 ff. des BGB.). Von Oberbürgermeister Dr.
h. c. v. Wagner in Ulm

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

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.

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 Satzes 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 Verleihbarkeit 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 Superfiziarechts, 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 Wiederkauffsumme 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 Bauschilling 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 Straßenplazze 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, Arbeiterwohnhäuser, Bau- u. Sparvereine usw.		Für andere Bauten		Für industrielle 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.

