

196/3

# Das Erbbaurecht in Frankfurt a. M.

---

---

Von Dr. rer. pol. Joseph Rieth.

Mit einem Vorwort von Geh. Justizrat  
Professor Dr. Heinrich Erman (Münster).

Frankfurt a. M.

Kommissions-Verlag Blazek & Bergmann.

1916.

*Ver. St.*

*679*



Meiner Mutter!

---

Als Dissertation erschien ein Teildruck bis S. 87 einschließlch.

## Vorwort.

Die nachstehende Untersuchung verwertet ein reiches amtliches Material mit sorgfältiger Methode, selbständigem Urteil und einem durch örtliche Beziehungen erhöhten und belebten Verständnis. Sie bedurfte daher keiner besonderen Empfehlung, aber ich war natürlich gern bereit, der auf meinen Rat unternommenen Arbeit einige einleitende Worte vorzuschicken. Daß der Verfasser seine Gedanken und Urteile vorträgt, von denen die meinigen mitunter abweichen, sei — obwohl selbstverständlich — doch ausdrücklich hervorgehoben.

Die kritische Darlegung der Frankfurter Erbbauerfahrungen wird zunächst für die in Frankfurt selbst im Gange befindliche Neuordnung der Erbbaugrundsätze von Wert sein. Aber auch außerhalb Frankfurts wird diese Zusammenfassung der ältesten und zugleich vielseitigsten Erbbaupraxis Deutschlands Beachtung finden. So ist für die Geschichte des deutschen Erbbaurechtes von Wert das hier zum erstenmal bekannt gegebene Gutachten von Justizrat Dr. Benkarb vom 14. April 1898, das den seither wieder und wieder erörterten Streit: „Wiedertauf oder Erbbaurecht?“ in mustergültiger Klarheit juristisch zu Gunsten des Erbbaurechtes entschied und so den Oberbürgermeister Adickes veranlaßte, seine Bodenpolitik, statt auf das von ihm — wohl aus psychologischen Gründen — bevorzugte Wiedertaufrecht, vielmehr auf das Erbbaurecht zu gründen.

Diese Bodenpolitik, als deren „Werkzeug“ der Verfasser das Frankfurter Erbbaurecht wiederholt zutreffend bezeichnet, war ohne Zweifel weitblickend und großzügig, aber sozial war sie nicht. Statt der heute mehr denn je uns aufgenötigten sozialpolitischen Stufenfolge: Bevölkerungspolitik — Wohnungspolitik — Bodenpolitik, war für Oberbürgermeister Adickes der leitende Gedanke noch vorwiegend der der vornehmen Stadt für reiche Leute. Das mag denn auch die Erbbaupolitik beeinflussen haben.

Das Frankfurter Material ist von besonderer Bedeutung für die gesetzliche Neuregelung des Erbbaurechtes. Ein nach einer Mitteilung des Reichsamtes des Innern an die Immobilien-Kreditkommission schon vor dem Kriege festgestellter Entwurf zu einem Erbbaurechtsgesetz befindet sich gegenwärtig in weiterer amtlicher Erörterung. Seine baldige Verabschiedung ist dringend zu wünschen. Denn das Erbbaurecht soll zu seinem Teile der jetzigen Zwangslage des deutschen Volkswohnungs- und Kleinwohnungswesens abhelfen, wo zu gleicher Zeit das Bedürfnis nach bevölkerungspolitisch richtigen Kleinwohnungen, welche Familienleben und Nachwuchs fördern, größer ist als je, die Mittel, um sie zu schaffen, aber um noch vieles knapper und beengter sind als vor dem Kriege, wo doch schon ein kredit- und bodenwirtschaftliches Versagen der Kleinwohnungsbeschaffung vielfach beklagt wurde.

Das soeben erschienene Heft 3 der von der Zentralstelle für Wohnungsfürsorge im Königreich Sachsen herausgegebenen Freien Beiträge zur Wohnungsfrage im Königreich Sachsen sagt mit Recht: „Daß noch niemals bisher die Kleinwohnungsfrage von ähnlicher Bedeutung war, wird von keiner Seite mehr bestritten. Alle Äußerungen, denen man bisher hierüber in den Zeitschriften des Schuhverbandes für den deutschen Grundbesitz, der Hausbesitzerverbände, der Bodenreformer, der Wohnungsreformorganisationen und der Gemeindeverwaltungen begegnete, stimmen in diesem Urteil überein. Die Gesamtheit des deutschen Volkes wird alles, aber auch alles tun müssen und nichts versäumen dürfen, was die gegenwärtigen ungeheuren Menschenverluste wenigstens in gewisser Beziehung auszugleichen in der Lage sein wird, was das deutsche Volk gesund erhält, was den Rückgang der Volksvermehrung, ja selbst der Volkszahl verhindert.“

Wie sollen aber zahlreiche gute Kleinwohnungen beschafft werden angesichts der gewaltigen Kapitalzerstörung und Kapitalanspruchnahme durch den Krieg und seine Folgen? Hier wurde in der Immobilienkreditkommission mit Recht mehrfach gerade auf das Erbbaurecht verwiesen, da es für die Bodenbeschaffung überhaupt kein Kapital beansprucht, das aufgewendete Baukapital aber durch die hier notwendige Amortifizierung in absehbarer Zeit wieder ansammelt und zu neuer Verwendung freisetzt.

Die Verwendung des Erbbaurechtes wurde aber bisher durch seine Rechtszweifel stark beeinträchtigt, ihre Beseitigung durch ein Erbbaurechtsgesetz ist daher eine dringende Aufgabe, und dafür kann auch das nachstehend verarbeitete Frankfurter Erbbaurechtsgesetz gute Dienste leisten.

Münster i. W., im August 1916.

Erman.

\* \* \*

Die Drucklegung der vorliegenden Arbeit erfolgt durch den Ausbruch des Krieges später als sie geplant war. Die Arbeit war bereits im Juli 1914 im Großen fertiggestellt und hat auch zu dieser Zeit der Stadtkämmereiverwaltung in Frankfurt a. M. in Maschinenschrift vorgelegen. — Die mir jetzt gebotene Möglichkeit, das im Stiche Gelassene wieder aufzunehmen, benutze ich, um die Drucklegung der Arbeit zu veranlassen. Größere Änderungen sind auf dem Gebiet der Materie inzwischen nicht vorgekommen. Soweit es mir möglich war, habe ich noch Ergänzungen vorgenommen.

Gleichzeitig habe ich mich noch einer angenehmen Pflicht zu entledigen. Herrn Geh. Justizrat Professor Dr. Erman und Herrn Professor Dr. Schmölle spreche ich von Herzen meinen Dank aus für die freundlichen Ratschläge bei Bearbeitung der Materie. Mein ganz besonderer Dank gebührt Herrn Geh. Justizrat Professor Dr. Erman dafür, daß er in der nun zweijährigen Kriegszeit die Arbeit und ihr Gebiet im Auge behalten hat, was mir vom Felde aus nicht möglich war.

Besonders hervorheben muß ich auch das außerordentliche Entgegenkommen, das man mir in Frankfurt allenthalben entgegengebracht hat. Indem ich hiermit Herrn Stadtrat Professor Dr. Stein, der mir die Einführung in Frankfurt verschafft hat, und Herrn Stadtrat Meckbach, der mir vor allem das städtischerseits vorhandene Material zugänglich gemacht hat, meinen besonderen Dank abstatte, bitte ich alle übrigen Herren, an die ich bei dem Nachforschen nach der vorliegenden Materie herantrat, sich in dieser Dankesabstattung mit einbegreifen sehen zu wollen.

Der Verfasser.

## Inhaltsverzeichnis.

	Seite
Literaturverzeichnis . . . . .	IX
Einleitung . . . . .	1—14
1. Die rechts- und wirtschaftsgeschichtliche Bedeutung des Erbbaurechts . . . . .	1
2. Bodenprobleme in Frankfurt a. M. . . . .	4
3. Die Einführung des Erbbaurechts in Frankfurt a. M. . . . .	6
I. Die Bodenfrage des Erbbaurechts . . . . .	15—37
1. Die städtische Bodenpolitik als Voraussetzung für eine umfangreichere Anwendung des Erbbaurechts . . . . .	15
2. Die Ausgestaltung des Erbbaurechts in Umfang und Lage des Erbbaugeländes . . . . .	17
3. Das Wertzuwachsproblem des Erbbaugeländes . . . . .	21
4. Das Erbbaugelände im Zusammenhang mit Verwaltungsbedürfnissen . . . . .	27
5. Die Vergebung des Geländes gegen Erbbauzins . . . . .	29
6. Die bodenwirtschaftliche Bedeutung des Erbbaurechts . . . . .	33
II. Die Kapitalfrage des Erbbaurechts . . . . .	37—59
1. Das Erbbaurecht ein für unsere Geldmarktverhältnisse ungewohntes Institut . . . . .	37
2. Die Formen der Kapitalbeschaffung für die Erbbaubauten bei ständiger Inanspruchnahme der städtischen Finanzkraft . . . . .	40
3. Grundsätzliches bei der städtischen Verleihung des Erbbaurechts . . . . .	45
4. Die Einwirkung der Finanzierung des Erbbaurechts durch die Stadt auf die Ausbildung des Instituts selbst . . . . .	51
5. Ein Beitrag zum gemeinen Wert des Erbbaurechts . . . . .	56
III. Die Wohnungsfrage des Erbbaurechts . . . . .	59—80
1. Die Bebauung auf Erbbaurecht . . . . .	59
2. Die Erbbauhäuser . . . . .	65
3. Die Unterhaltung der Erbbauhäuser . . . . .	70
4. Die Mieten der Erbbauwohnungen und die Bedeutung der Erbbaufamilienhäuser . . . . .	78
IV. Ergebnis und Ausblick . . . . .	81—84

## Literaturverzeichnis.

### A. Allgemeines.

- Abick, Stadterweiterungen. Handwörterbuch der Staatswissenschaften. Jena 1893.
- André, Die rechtliche Seite des Erbbaurechts. Schriften der Zentralstelle für Arbeiter-Wohlfahrts-Einrichtungen. Berlin 1902. Nr. 22.
- , Der gegenwärtige Stand der Lehre vom Erbbaurecht. Juristisches Literaturblatt. Berlin 1907. Bd. 19.
- Cahn, Das Erbbaurecht und seine Bedeutung für die Verbesserung der Wohnungsverhältnisse. Jahrbuch des Freien Deutschen Hochstudiums. Frankfurt a. M. 1905.
- Calver, Handel und Wandel. Wirtschaftsjahr 1908. Jena 1912.
- Damaschke, Aufgaben der Gemeindepolitik. Jena 1904.
- , Die Bodenreform. Berlin 1907.
- Diecksch, Die Praxis des Erbbaurechts. Berlin 1907.
- Eberstadt, Handbuch des Wohnungswesens. Jena 1910.
- , Erbbaurecht. Wörterbuch der Volkswirtschaft. Jena 1911.
- Erman, Erbbaurecht und Kleinwohnungsbau. Münster 1907.
- , Erbbaurecht und Kleinwohnungswesen. Jahrbuch der Bodenreform. Jena 1908. IV. Bd. 4. Heft.
- , Erbbaurecht. Handwörterbuch der Staatswissenschaften. Jena 1909.
- , Das Erbbaurecht, die Ergebnisse des Wiener Juristentages und unsere Forderungen an das Reichsamt des Innern. Jahrbuch der Bodenreform. Jena 1912. VIII. Bd. 4. Heft.
- , Realcredit beim Erbbaurecht. Recht und Wirtschaft. Berlin 1912. Heft 12.
- , Das Erbbaurecht auf dem deutschen Juristentage. Westfälisches Wohnungsblatt. Münster 1912. Heft 9.
- , Vorschläge zur Reform des Erbbaurechts. Westfälisches Wohnungsblatt. Münster 1912. Heft 10.
- , Entwurf eines Reichsgesetzes betr. das Erbbaurecht. Nebst Begründung. Zeitschrift für Wohnungswesen. XII. Nr. 8.
- , Unerbauliches zum Erbbaurecht. Westfälisches Wohnungsblatt. Münster 1912. Heft 12.
- , Die privatrechtlichen Fragen des Baubodens und des Baucredits. Berichte über die XI. Mitgliederversammlung des Westfälischen Vereins zur Förderung des Kleinwohnungswesens. Münster 1912.
- Eshenbach, Kreditquelle des Erbbaurechts. Jahrbuch für Nationalökonomie und Statistik. Jena 1900. 5. Heft.
- Eschwege, Boden- und Hypothekenprobleme. Jena 1913.
- Gemünd, Bodenfrage und Bodenpolitik. Berlin 1911.
- Robelt, Das Erbbaurecht als Mittel für eine praktische Bodenreform. Deutsche Volksstimme. Berlin 1899. Nr. 11.
- Roehne, Die Grundsätze des Erbbaurechts und dessen Anwendung beim Bau von Städten und Ortschaften. Städtebauliche Vorträge. Berlin 1908. I. Bd. 2. Heft.
- , Die gesetzliche Regelung des Wohnhauserbbaurechts. Archiv für Rechts- und Wirtschaftsphilosophie. Berlin 1909.

- Kreyschmar, Das Erbbaurecht. Zentralblatt für freiwillige Gerichtsbarkeit. Leipzig 1903. III. Bd. 13. Heft.
- Mertens, Das Erbbaurecht als Mittel zur Bekämpfung der Wohnungsnot. Hannover 1901.
- Morss, Die Rechtsverhältnisse des Erbbauhäufes. Borna-Leipzig 1910.
- Ortmann, Die soziale Bedeutung des Erbbaurechts. Deutsche Volksstimme. Berlin 1900. Nr. 24.
- , Zur Würdigung des Erbbaurechts. Annalen des deutschen Reiches. München 1904.
- Pattai, Das Erbbaurecht. Wien 1914.
- v. Pechmann, Entwurf eines Reichsgesetzes betreffend das Erbbaurecht. Nebst Begründung. Schriften des Bayer. Landesvereins zur Förderung des Wohnungswesens. München 1913. Heft 12.
- Rehl, Das Erbbaurecht. Leipzig 1910.
- Pohle, Die Wohnungsfrage. Leipzig 1910.
- Pohlman-Hohenaspe, Zur Praxis des Erbbaurechts. Jahrbuch der Bodenreform. Jena 1908. IV. Bd. 4. Heft.
- , Erbbaurecht und Kredit. Jahrbuch der Bodenreform. Jena 1909. V. Bd. 4. Heft.
- Schelsold, Wohnungspolitik und Erbbaurecht. Deutsche Juristenzeitung. Berlin 1908. Nr. 3.
- Schrämmer, Die deutsche Bodenreformbewegung. Jena 1912.
- Sohm, Zur Frage des Erbbaurechts. Deutsche Volksstimme. Berlin 1901. Nr. 1.
- , Betrachtungen über das Erbbaurecht. Jahrbuch der Bodenreform. Jena 1908. IV. Bd. 4. Heft.
- Spitta, Unter welchen Rechtsformen kann heute eine Gemeinde ihr Grundeigentum verwerten? Jahrbuch der Bodenreform. Jena 1906. II. Bd.
- Stein, Die volkswirtschaftliche Bedeutung des Erbbaurechts. Schriften der Zentralstelle für Arbeiterwohlfahrts-Einrichtungen. Berlin 1902. Nr. 22.
- , Das Erbbaurecht. Gemeinnützige Blätter für Hessen-Rassau. Frankfurt a. M. 1902. Nr. 5 und 6.
- Strehlow, Die wirtschaftliche Bedeutung des Erbbaurechts. Jahrbücher für Nationalökonomie und Statistik. Jena 1912. 5. Heft.
- Stübgen, Erbbaurechtshypotheken. Jahrbücher des Europäischen Bodencredits. Leipzig 1909.
- , Das Erbbaurecht, insbesondere die staatlichen Erbbaurechte in Polen und Solatsch. Jahrbuch der Bodenreform. Jena 1912. VIII. Bd. 3. Heft.
- b. Wagner, Praktische Bedenken und Einwände gegen die heutige Form des Erbbaurechts. Jahrbuch der Bodenreform. Jena 1908. IV. Bd. 4. Heft.
- , Die Tätigkeit der Stadt Ulm auf dem Gebiet der Wohnungsfürsorge. Ulm 1903.
- Weissenborn, Ein neues Erbbaurecht. Heidelberger Tageblatt. 32. Jahrgang. Nr. 159. 11. Juli 1914.
- Wittmann, Das Erbbaurecht des Bürgerlichen Gesetzbuches. München 1906.
- { Vergebung städtischen Geländes in Erbbaurecht. Mitteilungen der Zentralstelle des deutschen Städtetages 1908. Nr. 11.
- { Verhandlungen des XXXI. deutschen Juristentages (Wien 1912). Berlin 1913.
- { Wohnungsfürsorge in deutschen Städten. Beiträge zur Arbeiterstatistik. Berlin 1910. Nr. 11.

## B. Spezielles.

- Abler, Wohnungsverhältnisse und Wohnungspolitik der Stadt Frankfurt a. M. Frankfurt a. M. 1904.
- Cahn, Die gemeinnützige Bautätigkeit in Frankfurt a. M. 2. Auflage. Frankfurt a. M. 1915.
- Die Wohnungsnot in Frankfurt a. M., ihre Ursachen und ihre Abhilfe. Frankfurt a. M. 1912.
- Die Wohnungsfrage in Frankfurt a. M. Frankfurt a. M. 1912.
- Statistisches Handbuch der Stadt Frankfurt a. M. I. Ausgabe 1905/06.
- Beiträge zur Statistik der Stadt Frankfurt a. M. Neue Folge. 6. Heft: Beiträge zur Statistik des Grundbesitzes. Frankfurt a. M. 1909.
- Statistische Jahresübersichten der Stadt Frankfurt a. M. Ergänzungshefte zum statistischen Handbuch. 1906—1913.
- Bauordnung der Stadt Frankfurt a. M. vom 8. April 1910.
- Berichte des Magistrats der Stadt Frankfurt a. M. 1899—1913.
- Mitteilungen aus den Protokollen der Stadtverordnetenversammlungen der Stadt Frankfurt a. M. 1899, 1901, 1902.
- Die Bauten der Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen von 1900 bis 1908.
- Berichte des Vorstandes der Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen in Frankfurt a. M. 1899—1913.
- Sagung der Frankfurter gemeinnützigen Baugesellschaft.
- Jahresberichte der Frankfurter gemeinnützigen Baugesellschaft 1900—1913.
- Jahresberichte der Frankfurter Wohnungsgenossenschaft. 1899—1913.
- Statut des Volks-, Bau- und Sparvereins zu Frankfurt a. M.
- Geschäftsberichte des Volks-, Bau- und Sparvereins. 1901—1913.
- Statut des Straßenbahner Bau- und Sparvereins zu Frankfurt a. M. 1910.
- Sagungen der Frankenallee-Aktiengesellschaft in Frankfurt a. M.
- Geschäftsberichte der Frankenallee-Aktiengesellschaft 1902—1913.
- Jahresberichte der Miethheim-Aktiengesellschaft zu Frankfurt a. M. 1910 bis 1913.
- Frankfurter Zeitung vom 16., 23. und 27. Februar 1913, vom 17. und 26. Februar 1914.
- Erbbauperträge.
- Erbbauregister der Stadtkämmerei zu Frankfurt a. M.
- Erbbaufakten der Stadtkämmerei zu Frankfurt a. M.

## Einleitung.

## 1. Die rechts- und wirtschaftsgeschichtliche Bedeutung des Erbbaurechts.

Das Erbbaurecht ist ein Institut des Sachenrechts, des dritten Buches des Bürgerlichen Gesetzbuches. Es gehört zu den Rechten an fremder Sache und ist in den §§ 1012—1017 B.G.B. geregelt, von denen § 1012 es als das Recht bezeichnet, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben. Schon diese geringe Anzahl von Paragraphen beweist, daß man dem Institut bei seiner Aufnahme in das Bürgerliche Gesetzbuch keine allzu große Bedeutung beigemessen hat. Auch die Motive bemerken, „daß es nur sporadisch vorkomme und nur verhältnismäßig geringe Parzellen belaste“. Mit diesem Hinweis, sagt Dertmann,<sup>1)</sup> glaubte man die Aufnahme des dem extrem individualistischen Geiste des Entwurfs zum Bürgerlichen Gesetzbuch offenbar ziemlich unsympathischen Instituts rechtfertigen zu müssen. Auch Sohm,<sup>2)</sup> der bei Herstellung des Bürgerlichen Gesetzbuches (1874—1896) in der zweiten Kommission (1890—1896) eine führende Rolle hatte, erklärt, daß noch niemand von der Bedeutung des Erbbaurechts wußte, während das Bürgerliche Gesetzbuch in Arbeit war, daß ihm selbst erst nach Fertigstellung des Bürgerlichen Gesetzbuches durch Berührung mit der Bodenreformbewegung der sozialpolitische Wert des Erbbaurechts klar geworden sei.

<sup>1)</sup> Dertmann, Die soziale Bedeutung des Erbbaurechts. Deutsche Volksstimme. Berlin. 1900. Nr. 24.

<sup>2)</sup> Sohm, Betrachtungen über das Erbbaurecht. Jahrbuch der Bodenreform. Jena. 1908. IV. Bd. 4. Heft.

Jedoch bald nach Fertigstellung des Bürgerlichen Gesetzbuches brach sich eine tiefere Auffassung von der Bedeutung des Erbbaurechts Bahn. Und zwar ergab sich dieses Erkenntnis im Zusammenhang mit den Problemen der Wohnungs- und Bodenfrage, die die neuere städtische Entwicklung durch den starken Menschenzufluss stellte. Hierbei nahm die Bodenfrage das Hauptinteresse für sich in Anspruch, da man in ihr den Kern des ganzen Problems sah, wie dem einzelnen genügend Wohnraum zur Verfügung gestellt werden könne. In Verfolgung dieser Probleme stieß man auf das Erbbaurecht und glaubte in ihm das Mittel gefunden zu haben, eine klare Scheidung und sachgemäß verschiedene Behandlung des von der Natur Gegebenen und des von Menschenhand Geschaffenen, von Boden und Wohnung, in die Wirklichkeit umsetzen zu können. Man rühmte ihm nach, daß sich aus seiner praktischen Anwendung eine Reihe von Vorteilen ergeben würden, wie Ausschaltung des Bodenwuchers, Verbilligung des Wohnens durch billigeren Boden, eigenes Heim für den an Besitz Armen. Es wurden Gutachten über das Erbbaurecht abgefaßt, auf Kongressen Referate über seine volkswirtschaftliche und soziale Bedeutung erstattet, in Monographien sein Inhalt und seine Bedeutung untersucht. Besonders der Bund Deutscher Bodenreformer nahm sich des Erbbaurechts an und wies auf seine Vorzüge hin. Gemeinde, Provinzialverband, Staat und Reich brachten es denn auch im letzten Jahrzehnt auf ihrem Grundbesitz praktisch zur Anwendung.

Daß an dieser Entwicklung und an den einzelnen sich daraus ergebenden Fragen der Volkswirtschaftler in erster Linie interessiert ist, braucht nicht besonders hervorgehoben zu werden. Aber auch die Juristen haben sich viel und eingehend mit dem Erbbaurecht beschäftigt. Denn man sah bald, daß die Ausgestaltung dieses Rechtsinstituts große Lücken für die praktische Anwendung zur Förderung des Wohnungswesens aufwies. Namhafte Juristen sind am Werke, das Erbbaurecht zu seiner weiteren Förderung besser auszubauen. Ihren höchsten Ausdruck hat diese Reformbewegung bisher in der Stellungnahme des deutschen Juristentages in Wien im September 1912 zu dieser Frage gefunden, der in seiner III. Abteilung sich mit der Frage „Erbbaurecht und Realkredit“ beschäftigte und zur Regelung der Materie

des Erbbaurechts zur Forderung eines Reichssondergesetzes kam, das nunmehr der Direktor der bayerischen Handelsbank, Dr. von Pechmann, der Referent des Juristentages, entworfen hat.<sup>3)</sup>

Als Vorbild diente das österreichische Gesetz vom 26. April 1912 betreffend das Baurecht, das seinerseits auf der deutschen Erbbaurechtsbewegung fußte und deren Ergebnisse gesetzgeberisch verwertete.

Daß diese wohnungsreformerische Bewegung zu Gunsten des Erbbaurechts sich nicht herausbilden konnte, ohne von einer scharfen Kritik begleitet zu sein, ist ohne weiteres klar. Denn sie ist aus einem Geiste geboren, der dem des Individualismus gegenübertrat und geschichtlich betrachtet als Reaktion gegen ihn da steht. Daher treten dem Erbbaurecht alle die gegenüber, die in streng individualistischer Auffassung nichts von ihm erhoffen, weil sie vielmehr alles dem freien Konkurrenzkampf und dem unbeschränkten Privateigentum überlassen wollen. Sie treten der Anwendung des Erbbaurechts entgegen und ihre Kritik fließt aus einem Geiste bloßer Verneinung. Was aus der das Erbbaurecht fördernden Bewegung heraus in der Praxis in die Erscheinung tritt, ist freilich immer wieder auf seine Brauchbarkeit zu untersuchen und bedarf der Kritik zur Vervollkommnung. Soweit die Folgen, die die Anwendung des Erbbaurechts zeitigt, sich auf die nächsten Generationen erstrecken, können allerdings erst diese zu einem klaren Urteil über den praktischen Erfolg der Bewegung gelangen, denn der Geist des Erbbaurechts ist bewußte Gestaltung für die Zukunft. Aber deswegen bleibt das, was zur Zeit gewollt ist, um aus dem *laissez faire* der Boden- und Wohnungsverhältnisse heraus und vorwärts zu kommen, doch für die jetzige Erörterung reif und bedarf für den gewissenhaften Wissenschaftler der Beobachtung und für den, der unserem Volke zu seiner

<sup>3)</sup> Schriften des Bayer. Landesvereins zur Förderung des Wohnungswesens. Heft 12. Vergl. dazu die Besprechung von Erman in Zeitschrift für Wohnungswesen XII. Nr. 8. — In der Reichs-Realkreditkommission wurde am 19. November 1915 amtlich mitgeteilt, daß, ehe der Krieg ausbrach, im Reichsamt des Innern ein vollständiger Entwurf zum Erbbaurecht vorlag. . . Da kam der Krieg, und die Frage blieb liegen (Immobilienkredit-Kommission — Drucksache Nr. 11, S. 98. — Berlin 1916).

Weiterentwicklung ins Gewissen reden will, der grundsätzlichen Stellungnahme.

### 2. Bodenprobleme in Frankfurt am Main.

Ich habe bereits hervorgehoben, daß die sachliche Wurzel und das eigentliche Erscheinungsfeld des Erbbaurechts auf dem Gebiet der Wohnungs- und Bodenfrage liegt. Daß auch in Frankfurt a. M. diese Fragen um die Jahrhundertwende besonders akut wurden, ist allgemein bekannt. Ich brauche in diesem Zusammenhange nur das eigentliche Agens, die Bevölkerungszunahme anzuführen, um eine greifbare Vorstellung davon zu geben, wie weit gerade Frankfurt von diesen Problemen bedrängt wurde. Die Bevölkerung Frankfurts mit der der eingemeindeten Vororte zählte an Personen: <sup>4)</sup>

im Jahre 1871	—	91 040,
" "	1880	— 136 831,
" "	1890	— 180 020,
" "	1900	— 288 989,
" "	1910	— 414 576.

Die jährliche Zunahme innerhalb eines Jahrzehnts betrug:  
ohne Eingemeindungen

1871/80	— 4,63 %	3,18 %
1880/90	— 2,78 %	2,78 %
1890/1900	— 4,85 %	3,07 %
1900/10	— 3,67 %	2,78 %

Daß sich durch die starke Nachfrage nach Bauland infolge der starken Bevölkerungszunahme auch in Frankfurt die Bodenspekulation breit machte, um die Bodenpreissteigerung auszunutzen und noch weiter künstlich in die Höhe zu bringen, dürfte keine ungewöhnliche Erscheinung sein. Auch sachliche Schwierigkeiten, die sich einer umfangreichen Bebauung im Frankfurter Stadtgebiet in den Weg stellten, wie die starke Bodenzersplitterung des Außengeländes, besonders im Süden Frankfurts, dürften durch die lex Adickes allgemeiner bekannt geworden sein. Dazu er-

<sup>4)</sup> Statistische Jahresübersichten der Stadt Frankfurt a. M. Frankfurt am Main 1913.

schwerte der starke Großgrundbesitz im Innern und im Norden Frankfurts die Ausnutzung des Geländes für Wohnzwecke, da er vielfach unveräußerlich oder doch für den Baumarkt nicht offen war.<sup>5)</sup>

Durch die starke städtische Aufwärtsentwicklung, ihre Auswüchse und Schwierigkeiten in der Benutzung des Vorhandenen drängte sich der Stadtgemeinde die Frage auf, ob sie durch ihre Verwaltung selbst in die Entwicklung der Dinge eingreifen sollte. Wenn sie glaubte, dies als ihre Aufgabe ansehen zu müssen, so tat sie dies im Zusammenhang mit dem allgemein emporkommenden Geiste, der sich in den öffentlichen Körperschaften in der durch die Entwicklung der Wohnungsverhältnisse aufgeprägten Erkenntnis Bahn brach, daß der Grundsatz des laissez faire in der Behandlung des Grund und Bodens ersetzt werden müsse durch Festhaltung und Vermehrung des öffentlichen Grundbesitzes, „damit Staat und Gemeinden den größtenteils ihrem Wachstum und ihren Aufwendungen entstammenden Wertzuwachs jener Grundstücke auch selbst erhielten, und damit ferner die Gemeinde als Eigentümerin weiter Bauflächen die Preistreibererei auf dem Grundstücksmarkt durchkreuzen und die Besiedelung plan- und zweckmäßig leiten könne.“<sup>6)</sup>

Frankfurt selbst stand seit Anfang der neunziger Jahre unter der Führung eines Mannes, der ein Eingreifen der Gemeinden zur günstigen Gestaltung der Bodenverhältnisse für möglich und ratsam hielt. Dr. Adickes schrieb im Anfange seiner Amtstätigkeit in Frankfurt a. M., daß es auf Grundlage der freien Konkurrenz für die gesunde Entwicklung der Stadterweiterung kein anderes Mittel gebe „als die Fürsorge, daß am Grundstücksmarkt immer ein genügend starkes Angebot von Grundstücken vorhanden sei.“<sup>7)</sup> Als ein Mittel hierfür empfahl er die

<sup>5)</sup> Im Jahre 1900 waren von dem gesamten unbebauten Grundbesitz (außer Stadtwald) 68 % in Händen von Großgrundbesitzern (einschließlich der Stadtgemeinde), siehe: Die Wohnungsnot in Frankfurt a. M., ihre Ursachen und ihre Abhilfe. Frankfurt a. M. 1912.

<sup>6)</sup> Erman, Erbbaurecht. Handwörterbuch der Staatswissenschaften. Jena. 1909.

<sup>7)</sup> Adickes, Stadterweiterungen. Handwörterbuch der Staatswissenschaften. Jena. 1898.

regulierende Konkurrenz der Gemeinde in Bezug auf Schaffung von Baugelände, das dann dem Bauenden durch Verkauf oder besser durch Verpachtung zur Verfügung gestellt werden sollte. Und wenn er bemerkte, daß dieser Weg im Jahre 1872 vom Berliner Magistrat in Vorschlag gebracht, aber bisher nirgends in größerem Umfange beschritten worden sei, so klingt dies für den, der die spätere Entwicklung der Grundstückspolitik der Stadt Frankfurt kennt, wie ein Programm.

So wurde für den Boden das Hauptgewicht darauf gelegt, wer ihn beherrsche und an den Bauplatz bringe, die Bodenfrage gestaltete sich in der Hauptsache zur Bodenbesitzfrage. In diesem Zusammenhange hat als bloßes Mittel zum Zweck das Erbbaurecht Wurzel geschlagen, um von hier aus Wohnzwecken dienlich gemacht zu werden. Denn in Frankfurt hatten verantwortungsvolle öffentliche Körperschaften genügend Bauland in ihren Händen und stellten es nun mit Hilfe des Erbbaurechts der Bebauung zur Verfügung, ohne es selbst aus ihrem Besitz geben zu müssen.

### 3. Die Einführung des Erbbaurechts in Frankfurt a. M.

In Verfolgung ihrer Bodenpolitik, die vor allem auf eine starke Vermehrung des städtischen Grundbesitzes gerichtet war, sah sich die Stadtgemeinde vor die Frage gestellt, wie billige Wohnungen auf ihrem Boden hergestellt und gleichzeitig die Wertsteigerung des Bodens am besten für sie als Eigentümerin erhalten werden könnte. Nur mit Hilfe eines Rechtsinstituts konnte man zur Lösung der Frage kommen. Wie mir Justizrat Dr. Bentard in einem Schreiben vom 28. 11. 1912 mitteilt, dachte Oberbürgermeister Dr. Abdies hier bei zuerst nicht an das Erbbaurecht, sondern in erster Linie an eine Verwertung des Wiederkaufsrechts. Der Gedanke, das Erbbaurecht hierfür nutzbar zu machen, ist damals von Justizrat Dr. Bentard ausgegangen. Er arbeitete im Auftrage der Stadt ein Gutachten aus. Es heißt dort:

„Für die weitere Ausgestaltung einer praktischen Bauungs- und Wohnungspolitik ist die Frage zu prüfen, wie konstruiert man unter Zugrundelegung des bürgerlichen Gesetz-

buches rechtlich am zweckmäßigsten das Rechtsverhältnis, fremden Grund und Boden zwecks Errichtung von Gebäuden und Anlage eines Gartchens auf längere Zeit zu benutzen, wenn man dem Berechtigten die rechtliche Möglichkeit gewähren will, Kapital (z. B. das Baulapital) mit pfandweiser Sicherheit zu leihen?“

Bentard erörtert zunächst hier die Frage der Mithaftung des Grundeigentümers durch Verpfändung von Grund und Boden. Hierbei ist das Rechtsverhältnis ziemlich gleichgültig, da das Entscheidende vielmehr stets sein wird, daß der Grundeigentümer in irgend einer Weise verpflichtet ist, für die Schuld des Berechtigten einzutreten.

Anders gestaltet sich die Frage, wenn der Grundeigentümer von jeder Haftbarkeit freibleibt, die Kreditbeschaffung vielmehr lediglich auf Gefahr des Berechtigten und auf der Grundlage der ihm zustehenden Berechtigung erfolgt. In allen diesen Fällen wird für den Kreditgeber der rechtliche und wirtschaftliche Inhalt der Berechtigung, sowie die Möglichkeit ihrer Verpfändung und der Realisierung des Pfandrechts von ausschlaggebender Bedeutung sein. Unter diesen Gesichtspunkten untersucht Bentard Miete oder Pacht, beschränkte persönliche Dienstbarkeit, Kauf mit Rückfall und Erbbaurecht. Da man die Möglichkeit der Beleihung in den Vordergrund stellte, konnten nur die beiden letzten Rechtsverhältnisse, der Kauf mit Rückfall, jetzt als sogenannter „Ulmer Wiederkauf“ bekannt, und das Erbbaurecht für eine praktische Verwendung in Betracht kommen. Und tatsächlich haben auch nur diese beiden Rechtsinstitute für die Praxis Bedeutung gewonnen. Ich möchte im Hinblick darauf, daß Bentard den Charakter der Wiederkaufshypothek sofort richtig erkannt hat und seine Ausführungen für die Einführung des Erbbaurechts in Frankfurt a. M. von Bedeutung geworden sind, die Abschnitte des Gutachtens über den Kauf mit Rückfall und über das Erbbaurecht nebst der Schlussfolgerung hier wiedergeben. Hierbei wird man gleichzeitig mit dem Institut des Erbbaurechts aufs Beste vertraut.

#### Kauf mit Rückfall.

„Die Anwendung eines Kaufs mit Rückfall (Rückkaufsrecht), genauer gesagt, die Überlassung des Grundstücks an den Berech-

tigten mit dessen Verpflichtung, das Grundstück dem Grundeigentümer zurückzuübertragen, kann sich zunächst nur in der Form der unbedingten Übereignung des Grundstücks an den Berechtigten vollziehen, da eine unter einer Bedingung oder Zeitbestimmung erfolgende Auflassung rechtlich unwirksam ist (B. G. B. § 925). Das Recht des Grundeigentümers auf Rückübertragung wird hierbei durch eine sofort bei der Auflassung einzutragende Vormerkung des Rückfalls zu wahren sein (B. G. B. § 883 Abs. 1), welche dem Rückfallsrecht Rang nach der Zeit ihrer Eintragung verleiht (a. a. O. §§ 883 Abs. 3, 879), damit, wenn sie als erste Eintragung sofort bei der Auflassung erfolgt, allen späteren Eintragungen vorgeht und durch solche weder aufgehoben noch beeinträchtigt werden kann (B. G. B. § 883 Abs. 2).

Anscheinend ist durch die letzteren Vorschriften der Grundeigentümer völlig gesichert, da ja keine Belastung oder Verpfändung des Grundstücks seinem Recht auf Rückübertragung in unbelastetem Zustande präjudizieren kann. Allein trotzdem halte ich diesen Weg zur Erreichung des beabsichtigten Zwecks für nicht gangbar, selbst wenn man von den Umständen der mehrfachen Auflassung und den damit verbundenen bedeutenden Gerichts- und Stempelposten ganz absehen will.

Es wird sich schwerlich ein Kreditgeber finden, der auf ein solches mit dem Rückfall behaftetes Grundstück Geld darlehnen wird. Denn seine Hypothek würde nahezu in der Luft stehen, da er durch ihre Geltendmachung das Recht auf den Rückfall nicht vereiteln darf, vielmehr auf Verlangen des durch die Vormerkung Gesicherten sein Recht sogar löschen lassen muß, soweit es der Verwirklichung des Vormerkungsanspruches im Wege steht (B. G. B. § 888). Seine Sicherheit wäre daher, wie dies schon von anderer Seite hervorgehoben worden ist, stets „auf den Nutzungswert des Grundstücks bis zur Lösung des Rechtsverhältnisses beschränkt“, und eine solche Hypothek an einem Grundstück, die doch wieder keine Hypothek im Sinne des gewöhnlichen Sprachgebrauchs ist, wird kaum jemand erwerben wollen. Hierzu treten schwerwiegende praktische Bedenken.

Zunächst muß der Grundeigentümer sein Grundstück vollkommen in die Hand des Berechtigten übergehen lassen und erhält hiergegen nur den — allerdings durch Vormerkung gesicherten —

Anspruch auf Rückübertragung. Diesen Anspruch aber kann er auch bei Eintritt des Rückfalls gegen den widerspenstigen Berechtigten stets nur im Wege der Klage geltend machen, und das nämliche gilt für den etwaigen Widerspruch sonstiger eingetragener Berechtigter (B. G. B. § 888). Der Grundeigentümer ist sonach der Gefahr von Rechtsstreitigkeiten oder wenigstens Weiterungen zur Wiedererlangung seines Eigentums mehr ausgesetzt als bei einem Rechtsverhältnis, welches ihm das Eigentum beläßt, und bei dem mit dem Wegfall des Rechts des Berechtigten gleichzeitig auch alle auf dieses Recht gegründeten Ansprüche Dritter hinfällig werden.

### Erbbaurecht.

Alle bisherigen Bedenken sind m. E. ausgeschlossen, wenn das Rechtsverhältnis zwischen dem Grundeigentümer und dem Berechtigten nach den Vorschriften über das Erbbaurecht geregelt wird (B. G. B. §§ 1012 ff.). Dies Recht, „auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben“, ist ein dingliches Recht an fremder Sache, welches sich als Belastung eines Grundstücks darstellt und damit dem Grundeigentümer sein Eigentum im übrigen unverkürzt beläßt (B. G. B. § 1012). Es kann außerdem „auf die Benutzung eines für das Bauwerk nicht erforderlichen Teiles des Grundstücks erstreckt werden, wenn sie für die Benutzung des Bauwerks Vorteil bietet“ (B. G. B. § 1013), gestattet also gerade die beabsichtigte Zuweisung auch eines Hausgartens an den Berechtigten. Es unterliegt im übrigen den für Grundstücke geltenden Vorschriften, insbesondere den sich auf den Erwerb des Eigentums und die Ansprüche aus demselben beziehenden (B. G. B. § 1017; vgl. auch § 1015) und ist insoweit der Eintragung ins Grundbuch fähig und bedürftig. Ja, es muß sogar für das Erbbaurecht ein besonderes Grundbuchblatt dann angelegt werden, wenn dies Recht veräußert oder belastet werden soll (§ 7 der Grundbuchordnung für das Deutsche Reich vom 24. März 1897). Da im übrigen das Erbbaurecht veräußerlich und vererblich ist (B. G. B. § 1012), so kann es auch Gegenstand des Pfandrechts sein (B. G. B. § 1274 Abs. 2), welches nach den für die Übertragung des Rechtes selbst geltenden Vorschriften, also ebenfalls durch Eintragung zum Grundbuch bestellt werden

muß (a. a. D. § 1274 Abs. 1). Durch diese Notwendigkeit der Eintragung zum Grundbuch und dessen öffentlichen Glauben (Eintragungs- und Publizitätsprinzip) wird dem Kreditgeber völlige Sicherheit der Beurteilung des Ranges und Wertes des ihm bestellten Pfandrechts gewährt und das Erbbaurecht zu einem beleihungsfähigen Rechte.

Die etwaige Realisierung des Pfandrechts wird, wenn der Entwurf der Novelle zur Zivilprozeßordnung in der vorgeschlagenen Form Gesetz wird,\*) nach den Vorschriften des Reichsgesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 zu erfolgen haben; denn nach diesem Entwurf unterliegen der Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen auch „die Berechtigungen, welche ein Blatt im Grundbuch erhalten können“ (vgl. den Entwurf § 757), und auf die Zwangsvollstreckung in solche Berechtigungen „finden die Vorschriften über die Zwangsvollstreckung in Grundstücke entsprechende Anwendung“ (a. a. D. § 757).

Da im übrigen das Erbbaurecht der Vertragsfreiheit unterliegt, so ist der Grundeigentümer hinsichtlich der Gestaltung seiner Dauer und seines sonstigen Inhalts frei und kann dieselben in jeder angemessen erscheinenden Weise mit dem Berechtigten feststellen, ohne (wie z. B. bei der Miete) durch Vorschriften über Höchstdauer oder Kündigungsbefugnisse in gewissen Fällen eingeengt zu sein.

### Schlußfolgerung.

Nach den bisherigen Ausführungen glaube ich die eingangsgestellte Frage dahin beantworten zu müssen, daß von aller rechtlichen Konstruktionen für die Gestaltung des Rechtsverhältnisses zwischen Grundeigentümer und Berechtigten und zugleich für die Möglichkeit der pfandweisen Beleihung sich die Wahl des Erbbaurechts am meisten empfiehlt. Einmal kommt daselbe als dingliches Recht in seiner ganzen Ausbildung dem Eigentum am nächsten, sodann ermöglicht es durch seine Eintragung ins Grundbuch auch dem Kreditgeber eine wirklich sichere Beleihung, endlich aber bedarf es zu dieser Beleihung weder der Mitwirkung noch

\*) Dies ist gesehen.

gar einer Mithaftung des Grundeigentümers. Dessen Interessen sind vielmehr nach allen Richtungen hin vollkommen gewahrt und sein Eigentumsrecht wird durch die Verpfändung des Erbbaurechts nicht berührt, weil mit dem Wegfall des letzteren auch alle darauf begründeten sonstigen Rechte von selbst erlöschen, ohne daß der Grundeigentümer (wie dies z. B. beim Kauf auf Rückfall notwendig, vergl. oben „Kauf mit Rückfall“ am Ende) die Beseitigung jener Rechte auch dem Dritten gegenüber erst noch erzwingen müßte.

Freilich werden für die praktische Durchführung der Beleihung von Erbbaurechten die Kreditgeber an diese Form pfandrechtlichen Kredits, die auf manche Grundzüge des älteren deutschen Rechts zurückgreift, erst wieder zu gewöhnen und mit ihnen die richtige Form der Bedingungen der Verpfändungen zu gewinnen sein, um den Interessen beider Teile gerecht zu werden. Dies dürfte jedoch nicht allzu schwer zu erreichen sein, sobald man Kreditgeber gefunden hat, die auf eine solche Art pfandrechtlicher Beleihung einzugehen überhaupt geneigt sind.

Ich halte es nicht für meine Aufgabe, ein Muster solcher Bedingungen hier zu geben, da noch nicht feststeht, welche Rechtsform für das Rechtsverhältnis zwischen Grundeigentümer und Berechtigten überhaupt gewählt werden wird. Nur darauf möchte ich schon jetzt hinweisen, daß für den Kreditgeber bei Bemessung der Höhe der Beleihung der wirtschaftliche Wert und die (leichtere oder schwerere) Verwertbarkeit des Erbbaurechts voraussichtlich allein maßgebend sein und er die Beleihung über einen gewissen Bruchteil dieser Faktoren hinaus nie vornehmen wird. Hierfür den richtigen Maßstab zu gewinnen, dürfte vielleicht noch der Gegenstand von Verhandlungen mit Volkswirten und Kreditinstituten zu bilden haben. Wie hoch und unter welchen sonstigen Bedingungen immer aber auch die Beleihung erfolgen mag, stets wird der Kreditgeber im Hinblick auf die voraussichtliche zeitliche Beschränkung des Erbbaurechts m. E. darauf halten müssen, daß das Beleihungskapital in bestimmten Quoten vom Pfandschuldner zurückgezahlt, „amortisiert“ wird; denn nur auf diese Weise wird mit der Verringerung seiner Sicherheit, welche durch die abnehmende Dauer des Erbbaurechts naturgemäß eintritt, auch sein Risiko die notwendige und angemessene Verringerung erfahren.“

Unter dem Einfluß dieses Gutachtens kam im Jahre 1900 der erste deutsche Erbbaupertrag zwischen dem St. Katharinen- und Weißfrauenstift und der Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen zu Frankfurt a. M. zu stande und wurde die Beleihung dieses Erbbauverhältnisses durch die Landesversicherungsanstalt Hessen-Nassau in Cassel herbeigeführt.<sup>9)</sup>

Dieses Gutachten hat noch eine weitere Bedeutung insofern, als es überhaupt als erster erfolgreicher Hinweis auf das Erbbaurecht gelten muß. Denn es datiert vom 14. April 1898. Bisher war man der Ansicht, daß der Bund Deutscher Bodenreformer das Erbbaurecht „unter der Bank hervorgezogen habe.“<sup>10)</sup> Als erster öffentlicher Hinweis darauf galt der im Juni 1899 in der „Deutschen Volksstimme“, dem damaligen Bundesorgan des Bundes Deutscher Bodenreformer, aus der Feder von Dr. Kobelt erschienene Artikel „Das Erbbaurecht als Mittel für eine praktische Bodenreform.“<sup>11)</sup> Zu dieser Zeit war man aber in Frankfurt in der praktischen Lösung des Problems viel weiter vorgeschritten, wie aus dem Datum des Gutachtens von Dr. Benckard hervorgeht. Interessant hierbei ist noch, daß auch der Artikel der „Deutschen Volksstimme“ von Verhältnissen in Frankfurt und den hohen Bodenpreisen dort ausgeht, daß aber dennoch der Artikel des Frankfurter Sozialpolitikers Dr. Kobelt, wie er mir ausdrücklich versichert, vollständig unabhängig von den Vorgängen in Frankfurt, vielmehr auf eine allgemeinere Anregung von Prof. Sohm hin entstanden ist.

Mit dem ersten Versuch, das Erbbaurecht Wohnzwecken dienstbar zu machen, war der Weg zur weiteren Ausgestaltung begonnen. Dem Beispiel Frankfurts folgte man, wie oben bereits hervorgehoben wurde, allenthalben.

Die Aufgabe meiner Untersuchung habe ich auf das Erbbaurecht in Frankfurt a. M. beschränkt. Hier ist zuerst und im

<sup>9)</sup> 12. Bericht des Vorstandes der Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen. Frankfurt a. M. 1902.

<sup>10)</sup> Damaskhe, Aufgaben der Gemeindepolitik. Jena. 1904. S. 162. Schrameier, Die deutsche Bodenreformbewegung. Jena. 1912. S. 45.

<sup>11)</sup> Erman, Erbbaurecht. Handwörterbuch der Staatswissenschaften. Jena, 1909.

größten Umfang von dem Erbbaurecht Gebrauch gemacht worden. Dabei kommen alle Fragen, die für das Erbbaurecht als solches von Wichtigkeit sind, zur Behandlung. Die örtliche Begrenzung zeigt die dort eigentümlichen Voraussetzungen bei der Anwendung des Erbbaurechts, die sein Studium vertiefen. Außerdem kann das Erbbaurecht innerhalb eines lebendigen Ganzen, wie Frankfurt, besser gesehen werden, als dies bei einer allgemeinen und abstrakten Darstellung, deren genug vorhanden sind, der Fall ist. Vielleicht wird dann mit dem Studienobjekt auch für andere Orte und unter anderen Voraussetzungen eine Untersuchung vorgenommen werden, um so das Erbbaurecht in seinen verschiedenen Erscheinungsformen lebendig und praktisch zu erfassen.

Da die Erbbauverhältnisse meist auf 60 bis 80 Jahre begründet werden und seit Zustandekommen des ersten Erbbaupertrages erst 15 Jahre verstrichen sind, so könnte es leicht scheinen, daß man ein Urteil erst nach Ablauf der Erbbauverhältnisse fällen kann und somit die Beschäftigung mit der Materie keinen großen Gewinn bringe. Für einzelne Fragen, die sich praktisch erst bei Beendigung der Erbbauperiode stellen, ist dies sicherlich richtig. Für diese Zeit tauchen dann überhaupt ganz neue Probleme auf. Aber inzwischen steht ja die Entwicklung des Erbbaurechts nicht still. Es werden neue Erbbauverhältnisse unter neuen Gesichtspunkten eingegangen, bestehende werden vorzeitig aufgelöst. Je nach den Erfahrungen, die man bereits jetzt macht, können bei künftigen Verträgen bisherige Fehler vermieden werden, ja es braucht sich vielleicht gar die übernächste Generation überhaupt nicht mehr weiter mit dem Erbbaurecht zu beschäftigen. Außerdem ergeben sich auch für die derzeitige Anwendung des Erbbaurechts Probleme genug, die einer Lösung harren, an der unsere Generation arbeiten muß. Ich brauche hier nur an die Kreditfrage beim Erbbaurecht zu erinnern, um ein noch ungelöstes Problem des Erbbaurechts zu nennen.

Es ist gerade dies besonders bedeutungsvoll beim Erbbaurecht, daß es im Zusammenhang mit der Erkenntnis der bestehenden Wohnungsverhältnisse und dem Willen zu ihrer Besserung durch bewußtes Eingreifen auf den Plan getreten ist und mithelfen sollte, diesem Willen in der Wirklichkeit zur praktischen Gestaltung zu verhelfen. Das Erbbaurecht greift ein in die

Welt der Wirklichkeit, der wirtschaftlichen Verfassung, der Boden-, Kapital- und Wohnungsverhältnisse, es wird getragen von dem Willen derjenigen, die von einem neuen Geiste gepackt mit der Wirklichkeit unzufrieden sind und deren Führer behaupten, den verantwortungsvollsten Kampf zu führen um einen wichtigen Teil der Volkszukunft, um ein besseres, gesünderes, befreiendes Wohnen der kommenden Generation mit allen seinen Folgen auf die Kraft, den Geist und Willen des Volkes.

Bei der vorliegenden Aufgabe war daher die Idee des Erbbaurechts eben so zu beachten, wie die Wirklichkeiten, in die sie gestaltend eingzugreifen sucht, wie ihre mannigfachen Erscheinungsformen, die selbst ihr eigentümliches Leben, ihre Voraussetzungen und Wirkungen haben.

Das Erbbaurecht erstreckt sich in seinem Umfange nach drei Richtungen hin, es hat eine Bodenfrage, eine Kapitalfrage und eine Wohnungsfrage. Als Rechtsinstitut hat es seine gesetzlichen Voraussetzungen, deren Rechtsfolge in formal-logischer Schlussfolgerung seine Ausgestaltung bestimmen und somit von praktischer Bedeutung auch für unsere Untersuchung werden, während das Juristische als solches hier nicht zu behandeln ist.

Der Charakter der drei Hauptteile der Untersuchung gestaltet sich dabei wieder von einander ganz verschieden. Die Bodenfrage des Erbbaurechts ist über die Daten des tatsächlich Gegebenen hinaus noch sehr problematischer Natur. Hier zeigt sich hinter den Erscheinungsformen mehr das, was beabsichtigt und gewollt ist für eine Zukunft, die dem so Gewollten dann erst den Erfolg gewähren oder versagen wird. Die Kapitalfrage des Erbbaurechts dagegen stellt ein Gegenwartsproblem dar, das man unter dem Druck der gegebenen Voraussetzungen bisher noch nicht einwandfrei gelöst hat. Hier hat die Idee des Erbbaurechts in ihrem Ringen um lebendige Verwirklichung noch einen harten Kampf zu kämpfen gegen bereits wirklich gewordene Mächte. Bei der Wohnungsfrage endlich tritt das in der glücklichen Ausgestaltung der Wohnungsverhältnisse bisher tatsächlich mit dem Erbbaurecht Erreichte in den Vordergrund.

## I. Die Bodenfrage des Erbbaurechts.

### 1. Die städtische Bodenpolitik als Voraussetzung für eine umfangreichere Anwendung des Erbbaurechts.

Die Anwendung des Erbbaurechts in Frankfurt a. M. ergibt sich nach den einleitenden Ausführungen aus dem in der Stadtverwaltung aufkommenden Willen, bewußt in die Ausgestaltung der Wohnungsverhältnisse einzugreifen durch einen nachhaltigen Einfluß auf die Gestaltung der Bodenverhältnisse. Diesen Einfluß glaubte die Stadt am besten dadurch zu erreichen, daß sie möglichst viel Boden dem unbeschränkten Privateigentum einzelner entzog und in ihr Eigentum überführte, um ihn von hier aus für eigene Bedürfnisse und für Zwecke der Allgemeinheit zur Verfügung zu halten. Dabei benutzte die Stadt auch den umfangreichen Grundbesitz reicher Stiftungen, was in diesem Zusammenhang besonders zur Geltung kommt. Denn die, die Boden in Erbbaurecht vergaben, sind die Stadtgemeinde und drei unter ihrer Verwaltung stehende Stiftungen: Die St. Katharinen- und Weißfrauenstiftung, die Waisenhausstiftung und das Hospital zum Hl. Geist. Daß diese Körperschaften in größerem Maße das Erbbaurecht zur Anwendung bringen konnten, ist vor allem auf ihren umfangreichen Grundbesitz zurückzuführen. Dabei ist es seit Einführung des Erbbaurechts vorgekommen, daß das Erbbaurecht selbst zum unmittelbaren Anlaß des Bodenankaufs wurde. So ist mir bekannt geworden, daß in der Gemarkung Sachsenhausen seitens der Stadt ein Geländeblock von ungefähr 2 ha für Erbbauzwecke angekauft wurde, da dort wegen der Nähe des Stadtwaldes Beamte und besonders Lehrer Boden in Erbbau wünschten. Im allgemeinen hat jedoch die Stadt das Gelände, das in Erbbaurecht vergeben wurde, aus dem Besitzstand ausgewählt, den sie bereits früher in ihre Hände gebracht hatte.

Die Zunahme des städtischen Grundbesitzes in den beiden letzten Dezennien war in Frankfurt eine gewaltige. In diesem Zusammenhange interessiert nur die Anhäufung des unbebauten Grundbesitzes, der jedesmal der zukünftigen Verwendung harret und noch harret. Innerhalb des Stadtgebietes, das sich seit dem Jahre 1894 durch drei Eingemeindungen um 6021 ha erweiterte,

und heute eine Gesamtfläche von 13 477 ha umfaßt<sup>21)</sup>, betrug die Größe des ländlichen Grundbesitzes der Stadt ohne Forstbesitz<sup>22)</sup> und das zu Bauzwecken bestimmte Gelände<sup>23)</sup>:

am 1. April 1894:	281,46 ha,
"   "   "   1900:	411,78 ha,
"   "   "   1906:	929,22 ha,
"   "   "   1913:	1233,99 ha.*)

Den teilweise sehr umfangreichen Grundbesitz der Stadt außerhalb des Stadtgebietes habe ich außer acht gelassen. Der Bestand des unbebauten städtischen Grundbesitzes innerhalb des Stadtgebietes hat sich also in 20 Jahren vervierfacht bei einer gleichzeitigen Erweiterung des Stadtgebietes als Untergrund einer politischen und wirtschaftlichen Einheit nur um etwa das Doppelte. In den Jahren der stärksten Akkumulation von 1900 bis 1906 ist eine jährliche Zunahme von 86,24 ha zu verzeichnen, die aber im Etatsjahre 1912 auf 30 ha<sup>\*\*)</sup> zurückgegangen ist. Die gesamte unbebaute Fläche des Stadtkreises Frankfurt betrug am 1. April 1913: 3234,13 ha<sup>24)</sup>, so daß also die Stadtgemeinde an diesem Tage mehr als ein Drittel der gesamten unbebauten Grundfläche des Stadtgebietes im Besitz hatte. Diese starke Anhäufung unbebauten Grundbesitzes in den Händen der Stadtgemeinde geht weit über den Rahmen des zur Befriedigung der gestiegenen Verwaltungsbedürfnisse nötigen Geländes hinaus, trotzdem die Größe des für Schulen, Armen- und Krankenhäuser, Verkehrsanstalten,

<sup>21)</sup> Statistische Jahresübersichten der Stadt Frankfurt a. M. Frankfurt a. M. 1913.

<sup>22)</sup> Der forstliche Grundbesitz der Stadt betrug am 1. April 1913: 8780,45 ha. Siehe Bericht des Magistrats für das Verwaltungsjahr 1912/13.

<sup>23)</sup> Beiträge zur Statistik der Stadt Frankfurt a. M. Neue Folge. 6. Heft: Beiträge zur Statistik des Grundbesitzes. Frankfurt a. M. 1909.

<sup>\*)</sup> Diese Zahl ergibt sich aus den Tabellen Seite 28, 29 und 30 des Berichts des Magistrats für das Verwaltungsjahr 1912/13, indem aus den Zahlen dort der bebauten Grundbesitz und der Grundbesitz außerhalb des Stadtgebietes ausgeschieden ist.

<sup>\*\*)</sup> Hierin ist auch die Zunahme außerhalb des Stadtgebietes enthalten.

<sup>24)</sup> Statistische Jahresübersichten der Stadt Frankfurt a. M. Frankfurt a. M. 1913.

Wasserleitungs- und Entwässerungsanlagen, Friedhöfe verwendeten Geländes auch nicht unerheblich angewachsen ist.

Der Grundbesitz der oben genannten drei Stiftungen betrug am 1. April 1900, als man damit begann, das Erbbaurecht zur Anwendung zu bringen, 748,56 ha.<sup>25)</sup> Er ist aber im Laufe der Zeit durch Übergang in städtischen Besitz zurückgegangen. Die Waisenhausstiftung und das St. Katharinen- und Weißfrauenstift besaßen am Rande des Stadtkerns zur schnellen Befriedelung vorzüglich geeignetes Gelände, das die Stadt infolge ihrer hierfür besser eingerichteten Verwaltung schneller der Bebauung zuzuführen in der Lage war.

Diese starke Vermehrung des städtischen Grundbesitzes hatte bewußt die Tendenz, den Grundstücksmarkt zu beeinflussen, wenn nicht gar die Herrschaft an den entscheidenden Stellen vollständig über ihn zu gewinnen. Dabei sollte der Grund und Boden zwecks Teilnahme am Wertzuwachs und zur Verhütung weiterer Spekulation bei gleichzeitiger Zuführung des Geländes an den Baumarkt der Stadtgemeinde möglichst erhalten bleiben. Das Erbbaurecht sollte den umfangreichen Grundbesitz verwerten helfen, ihn unter Ausschluß der privaten Spekulation im Eigentum und unter dem Einfluß der Stadt belassen und die Teilnahme der Stadt an dem Wertzuwachs bei Bebauung von anderer Seite ermöglichen.

## 2. Die Ausgestaltung des Erbbaurechts in Umfang und Lage des Erbbaugeländes.

Um zu sehen, wie weit das Erbbaurecht in dem oben gekennzeichneten Sinne von Bedeutung geworden ist, ist zunächst der Umfang und die Lage des Erbbaugeländes näher zu skizzieren.

Die Größe des insgesamt im Erbbaurecht gegebenen Geländes betrug in Frankfurt am 1. April 1913<sup>\*)</sup>:

<sup>25)</sup> Beiträge zur Statistik des Grundbesitzes. Frankfurt a. M. 1909.

<sup>\*)</sup> Nach dem Auszug aus dem Jahresbericht der Stadtkämmerei für 1913 sind bis zum 1. April 1914 von der Stadtgemeinde hierzu noch 23 Baupläne an einzelne Personen und 2 ha 01 a 85 qm an Vereine und Gesellschaften in Erbbau vergeben worden.

Grundbesitzer:	Größe des Geländes:
1. Stadtgemeinde:	
a) Verwaltung der Stadt- kämmerei . . . . .	12 ha 72 a 83 qm
b) Direktion für Hafens- und Brückenanlagen im Osthafengebiet . . . . .	14 a 38 qm
	12 ha 87 a 21 qm
2. St. Katharinen- und Weißfrauenstiftung . . . . .	1 ha 75 a 79 qm
3. Waisenhausstiftung . . . . .	2 ha 04 a 81 qm
4. Hospital zum Hl. Geist . . . . .	66 a 49 qm
	17 ha 34 a 30 qm

Dieser Umfang des Erbbaugeländes ist gering und kann kaum in ein Verhältnis gesetzt werden zu dem gewaltigen unbebauten Grundbesitz der Grundstückseigentümer, vor allem der Stadtgemeinde. Die Bedeutung der Frankfurter Bodenpolitik liegt ja gerade darin, daß sie ihrer Vorsorge für die Zukunft die weitgehendsten Grenzen zog. Der gesamte Grundbesitz der Stadtgemeinde ist bei weitem noch nicht bebauungsreif. Ein Blick auf die Übersicht über die Verteilung der Schätzungswerte der Spezialklasse für städtischen Grundbesitz zeigt uns, daß von der Gesamtsumme der Grundstückswerte in Höhe von 114 768 573 Mk. am 31. März 1913 auf den Posten „In absehbarer Zeit erschließbares Gelände“ 26 499 312 Mk. und auf den Posten „Ländliche Grundstücke“, deren Erschließbarkeit also noch nicht vorausgesehen werden kann, 49 101 566 Mk. entfallen.<sup>19)</sup> Es sind dies mit 75 600 878 Mk. die beiden schwerwiegendsten Posten der Aufstellung, während die restlichen 39 167 695 Mk. Werte für bebaute Liegenschaften, fertiges Baugelände, für in Erbbau vergebenes und für öffentliche Zwecke bereitgehaltenes Gelände darstellen. Der Anwendung des Erbbaurechts steht also vielmehr noch eine reiche Zukunft bevor. Eine umfangreichere Anwendung scheint auch in nicht allzu ferner Zeit Wirklichkeit zu werden. Denn für das laufende Jahr 1914/15 wird bereits „eine besonders

<sup>19)</sup> Bericht des Magistrats für das Verwaltungsjahr 1912/13. S. 43.

große Vergebung von Gelände in Erbbau“ gemeldet.<sup>17)</sup> Auch erfolgte im Jahre 1910 eine Neuorientierung der bodenpolitischen Maßnahmen dahin, mit Neuerwerbungen möglichst zurückzuhalten, wie dies auch tatsächlich aus der verringerten Zunahme des unbebauten städtischen Grundbesitzes des oben angeführten Jahres 1912/13 gegenüber den ersten Jahren nach 1900 hervorgeht. Dazu ist es der ausgesprochene Wille des neuen Oberbürgermeisters Voigt, möglichst an die Verwertung des städtischen Grundbesitzes heranzugehen.<sup>18)</sup> Wie weit die städtische Entwicklung in Zunahme und Dezentralisation der Bevölkerung einer stärkeren Ausnutzung zu Hilfe kommt, muß die Zukunft lehren.

Der unbebaute städtische Grundbesitz liegt, wie ich oben bereits zeigte, hauptsächlich in der Außenstadt und den Vororten Frankfurts. Die Lage der Grundstücke zu einander ist im allgemeinen zersplittert.<sup>19)</sup> Nur im Osten, der neuerdings durch die Anlage des Osthafens einer starken industriellen Entwicklung zugeführt wird, besitzt die Stadt große zusammenhängende Komplexe.

Auch das Erbbaugelände liegt hauptsächlich in der Außenstadt. Da, wo diese sich in eine innere und äußere Zone teilt, aber mehr in der äußeren Zone der Außenstadt, befindet sich der größte Teil des in Erbbau gegebenen Geländes. Und zwar verteilt es sich rings um den Stadtkern herum, hat also seine Lage im Norden, Osten, Süden und Westen des Stadtbezirkes und ist somit von Bedeutung für die Entwicklung des ganzen Stadterweiterungsgebietes.

Diese Lage des Erbbaugeländes ist zunächst durch den Besitz der Stadt in diesen Gegenden gegeben. Weiterhin kommt aber hier noch ein Moment in Betracht, das speziell dem Erbbaurecht eigen ist. Denn da die Erbbauverhältnisse auf 60 bis 80 Jahre eingegangen werden, ist der Erbbauberechtigte nicht geneigt mit viel Kapital auf fremdem Boden ein großes Haus zu errichten, das nach Beendigung des Erbbaurechts an den Grundstückseigentümer fällt. Zur Errichtung kleiner Häuser kommt aber hochwertiger und zentralliegender Boden wirtschaftlicherweise nicht in

<sup>17)</sup> Frankfurter Zeitung vom 17. Februar 1914. S. 3.

<sup>18)</sup> Frankfurter Zeitung vom 16. Februar 1913. S. 2.

<sup>19)</sup> Die Wohnungsnot in Frankfurt a. M., ihre Ursachen und Abhilfe. Frankfurt a. M. 1912. S. 14.

Betracht. Es muß dies vielmehr draußen liegender Boden sein, der für eine gute Wohnweise durch die Spekulation noch nicht verteuert ist. Auch soll das Erbbaurecht ja gerade für kleine und billige Häuser und billige Wohnungen nutzbar gemacht werden. Es muß daher notwendigerweise für das Erbbaurecht draußen liegender billiger Boden bereit gehalten werden.

Dabei zeigt sich aber in der oben gekennzeichneten Lage des Erbbaugeländes eines der Grundmotive der städtischen Bodenpolitik und der Anwendung des Erbbaurechts wieder, die Teilnahme am Wertzuwachs. Gegenüber der steuerlichen Erfassung des Wertzuwachses, die Frankfurt ja auch als erste unter den preußischen Großstädten im Jahre 1904 in Form einer Umsatzsteuer, in dem „Währschaftsgeld“, versuchte, kann Frankfurt mit Hilfe des Erbbaurechts den Wertzuwachs des eigenen umfangreichen Geländes in vollkommenem Maße sich zu eigen machen. Denn zur Erreichung dieses Zieles eignet sich ja gerade der Boden am besten, der seinen Charakter als Acker- oder Gartenland aufgibt, um ihn gegen den des hochwertigeren Baulandes einzutauschen. Das Erbbaurecht, das das Gelände frühzeitig der Bebauung zuführt, erhält die Grundstücke dann in ihrer weiteren Wertsteigerung bei ringsum fortschreitender geschlossener Bebauung dem Grundeigentümer.

Die Bautätigkeit ist zur Zeit im Norden Frankfurts am stärksten. Das dort liegende Erbbaugelände liegt zum Teil schon innerhalb einer geschlossenen Bebauung. Auch im Osten Frankfurts hat neuerdings eine rege Bautätigkeit eingesetzt. Im Westen hat die Erschließung des Erbbaublocks an der Mainzerlandstraße eine rege Bebauung nach sich gezogen. In dem durch den Stadtwald geschmückten Süden liegt die Bautätigkeit ziemlich lahm, jedoch wird neuerdings die Inanspruchnahme einer stärkeren Bebauung des Sachsenhäuser-Berges gemeldet. Ein Hemmnis hierfür bildete dort das vorwiegend Gärtnern gehörige und zur Versorgung Frankfurts mit Gemüse gärtnerisch benutzte Land. Es soll daher den durch die Bebauung von dort zu verdrängenden Gärtnern anderweitig Gartenland zum Gemüsebau pachtweise überlassen werden.<sup>20)</sup>

<sup>20)</sup> Frankfurter Zeitung vom 26. Februar 1914.

Die Ausgestaltung des Erbbaurechts unter dem Gesichtspunkt des Wertzuwachses zeigt sich am besten in der Erfassung der durch die verschiedene Lage bedingten Werte der Grundstücke, auf die ich näher eingehen möchte.

### 3. Das Wertzuwachsproblem des Erbbaugeländes.

Der gemeine Wert des Erbbaugeländes war zur Zeit seiner Vergebung in Erbbaurecht verschieden. Wie verschieden er war, zeigt am besten die folgende Aufstellung der Geländewerte, die ich mit Hilfe von Beamten der Stadtkämmerei und des städtischen Tiefbauamtes gewonnen habe. Die bei Vergebung der Grundstücke in Erbbaurecht zu Grunde gelegten Werte waren:

Schwanheimer Gemarkung . . . . .	{ 3,75 Mk. pro qm.	
Mainzerlandstraße (nicht baureif) . . . . .	4,00 " " "	
Hufnagelstraße . . . . .	6,00 " " "	
Frankenallee (hinter Günderrodeschule) . . . . .	20,20 " " "	
Wiesen-, Arnsteiner-, Wetteraufstraße, Gronauer-, Dorffelder-, Thronerstraße, Miltenberger-, Klingenberg-, Freudenberger-, Wertheimerstraße und Sandberggäßchen (mit Grundbesitz) . . . . .	24,00 " " "	
Frankenallee (Gelände der Waisenhausstiftung) . . . . .	25,00 " " "	besand 1907/08
Comenius-, Feyerlein-, Humbrachtstraße . . . . .	28,85 " " "	
Ufingerstraße . . . . .	29,00 " " "	
Freudenberger-, Wertheimerstraße . . . . .	30,40 " " "	
Röderbergweg, Hynsperg-, Klettenbergstraße . . . . .	32,40 " " "	besand 1912
Frankenallee . . . . .	33,00 " " "	
Rohrbach-, Böttger-, Kölnerstraße . . . . .	34,00 " " "	
Dhm-, Volta-, Niederräderlandstraße . . . . .	35,00 " " "	
Ziegelhüttenweg . . . . .	37,00 " " "	
Cronstettenstraße . . . . .	38,50 " " "	
Lenaustraße . . . . .	41,00 " " "	
Niederräderlandstraße . . . . .	42,00 " " "	
Niederräderlandstraße . . . . .	43,00 " " "	
Niederräderlandstraße . . . . .	45,50 " " "	

Leptorstraße . . . . .	45,00	Mk. pro qm.
Rodheimerstraße . . . . .	46,00	" " "
Luxemburgallee . . . . .	47,00	" " "
Rosßdorferstraße . . . . .	50,00	" " "
Rembrandtstraße . . . . .	52,00	" " "
Öderweg, Falkensteiner-, Humbrachstraße	53,00	" " "
Frankenallee . . . . .	54,00	" " "
Gartenstraße . . . . .	55,00	" " "
Holbein-, Schwantaler-, Leptorstraße . .	55,00	" " "
Hanauerlandstraße:		
Ecke Ratsweg . . . . .	55,00	" " "
Ecke Schwedlerstraße . . . . .	60,00	" " "
Ecke Göringsstraße . . . . .	80,00	" " "
Ecke Osthafensplatz . . . . .	90,00	" " "
Stolzestraße . . . . .	225,00	" " "

Diese Aufstellung ergibt eine Verschiedenheit der Geländewerte zwischen 3,75 und 225,00 Mk. pro qm. Am umfangreichsten ist das Gelände mit einem Wert um 30 Mk. (24 bis 38,50 Mk.) und das Gelände mit einem Wert um 50 Mk. (41 bis 55 Mk.). Es ist das Gelände des Wohnhauserbbaues, das je nach der Lage der einzelnen Grundstücke und nach dem Stand der Bebauung in der Umgebung verschieden bewertet und auch schon dementsprechend verschieden ausgenutzt wird.

Aber auch das Gelände in der Innenstadt an der Stolzestraße mit 0,8 km Entfernung vom Mittelpunkt der Stadt und einem Wert von 225 Mk. pro qm und das Gelände der St. Katharinen- und Weißfrauenstiftung an der Mainzerlandstraße mit einem Wert von 6 Mk. pro qm und einer Entfernung von 4,2 km vom Mittelpunkt der Stadt, als das am weitesten davon entfernte Wohnhauserbbaugelände, wurden für den Wohnhauserbbau zur Verfügung gestellt. Beide Geländestücke wurden von der Aktiengesellschaft für kleine Wohnungen bebaut und geben in ihrem Werte die beiden Grenzen des bisher zu Wohnzwecken im Erbbau vergebenen Geländes an. Die Vergabung des Geländes an der Stolzestraße in Erbbau bedeutet ein besonderes Entgegenkommen der Stadt gegenüber der gemeinnützigen Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen, die in der Innenstadt Arbeiterwohnungen herzustellen wünschte.

Das Gelände in der Schwanheimer Gemarkung mit 3,75 Mk. bezw. 4 Mk. pro qm dient nicht Wohnzwecken, sondern es sind auf ihm ein Tierasyl und eine Fabrik mit Flugplatz angelegt.

Auf dem Gelände auf der Hufnagelstraße im Werte von 20,20 Mk. pro qm ist eine Klein-Kinderschule errichtet.

Das Gelände an der Hanauerlandstraße im Osthafengebiet nimmt eine besondere Stellung ein. Es steht durch den Ausbau des Osthafengebietes zur Zeit in einer besonders starken Entwicklung. Die Vergebung der vier Grundstücke im Erbbau geschah zu Wirtschaftszwecken. Die Stadt besitzt im Osthafengebiet umfangreichen Grundbesitz, den sie zum großen Teil verkauft. Beim Verkauf ihrer Grundstücke läßt die Stadt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit auf das Grundbuchblatt jedes Grundstücks eintragen, daß auf ihm Gast- oder Schankwirtschaften, mit Ausnahme von Kantinen für das eigene Personal, nicht betrieben werden dürfen, wodurch die Stadt einem allzu starken Kneipenwesen im Osthafengebiet vorbeugen will. Den vier genannten Grundstücken hat somit die Stadt dadurch, daß sie dieselben an Brauereien für Wirtschaftszwecke in Erbbau vergeben hat, eine eigenartige Stellung für ihre Bewertung geschaffen. Das dem Stadtmittelpunkt am nächsten und gleich vorn im Osthafengebiet günstig liegende Grundstück wurde zur Zeit seiner Vergabung in Erbbau mit 90 Mk. pro qm am höchsten bewertet, dem dann die entfernter liegenden nachstehen. Das am weitesten draußen, in der äußeren Zone der Außenstadt liegende Erbbaugrundstück des Osthafengebietes hat mit 55 Mk. pro qm immer noch einen höheren Wert als die näherliegenden und höchst bewerteten übrigen Erbbaugrundstücke außerhalb des Osthafengebietes, mit Ausnahme des Erbbaugrundstücks an der Stolzestraße in der Innenstadt. Aber für diese Grundstücke kommt auch nur die Wohnrente in Frage, für die im Osthafen dagegen eine gewerbliche und fast monopolistische Wirtschaftrente, was sich auch in der Ansetzung des noch zu behandelnden Erbbauzinses zeigt.

Das Erbbaugelände ist in seinen verschiedenen Werten auch verschieden entwicklungsfähig. Am wenigsten darf bei dem Gelände an der Stolzestraße mit einem Wert von 225 Mk. pro qm an eine stärkere Wertsteigerung gedacht werden. Welchem Wert

es nach 70 Jahren, für welche Zeit es in Erbbau vergeben ist, haben wird, läßt sich heute nicht mit Bestimmtheit sagen. Jedenfalls wird die Vergabung so hochwertigen Geländes in Erbbau-recht auch vom Standpunkte des zu erwartenden Wertzuwachses aus als Ausnahme angesehen werden müssen.

Anders ist es bei dem Gelände in der Schwanheimer Ge-markung mit einem Wert von 3,75 Mk. bezw. 4 Mk. pro qm. Hier ist es durchaus wahrscheinlich, daß diese Grundstücke eine starke Wertsteigerung erfahren, besonders wenn die Eingemeindung von Schwanheim, wo die Frankfurter Stadtgemeinde bereits im Besitz umfangreicher Grundstücke ist, die bauliche Entwicklung nach dieser Seite hin fördern sollte. Das Gelände eignete sich bisher noch nicht für Wohnzwecke und wird schon beim Übergang zum Wohnhausbau eine stärkere Wertsteigerung erfahren.

Der Boden des Erbbaublocks an der Mainzerlandstraße war zur Zeit seiner Vergabung noch nicht baureif und sein Wert betrug 6 Mk. pro qm. Die erbbauberechtigte Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen mußte die Straßenbaukosten selbst tragen. Bei 72 730 Mk. Straßenherstellungskosten<sup>21)</sup> auf 17 580 qm Boden würde sich der Wert des baureifen Geländes auf ungefähr 10 Mk. pro qm gestellt haben. Für die nötige Straßenverbindung hat die Stadt gesorgt. Die Wertsteigerung dieses Geländes dürfte durch eine weitere Bebauung eine starke werden. Schon jetzt behauptet man, daß der Wert der Grundstücke dort 50 Mk. pro qm betrage, weil dieser Preis in unmittelbarer Nähe bezahlt wurde.

Die Grundstücke im Osthafengebiet sind, wie oben bereits hervorgehoben wurde, von eigenartiger Wirtschaftsnatur und in besonders aussichtsreicher Entwicklung. Der Wert der Grundstücke, der heute mit 55 bis 90 Mk. pro qm schon höher ist als der der meisten Erbbaugrundstücke, dürfte durch den weiteren Ausbau des Osthafengebiets eine sehr starke Steigerung erfahren.

Von dem im Werte zu 30 und 50 Mk. pro qm vergebenen Erbbaugelände darf man im allgemeinen bei fortschreitender Bebauung eine stärkere Wertsteigerung erwarten. Jedoch wird sie

<sup>21)</sup> Die Bauten der Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen zu Frankfurt a. M. von 1890 bis 1908.

je nach der Lage der einzelnen Parzelle innerhalb ihrer Um-gebung, und je nachdem eine ganze Gegend von einer stärker vorwärtsschreitenden Entwicklung erfaßt wird, im einzelnen ver-schieden ausfallen; denn diese Grundstücke verteilen sich rings um den Kern der Stadt herum.

Der Aufzeichnung dieser Entwicklungswahrscheinlichkeiten liegt die sich auf Tatsachen stützende Auffassung zu Grunde, daß die Bevölkerungszunahme Frankfurts, wenn auch in verlang-samtem Tempo<sup>22)</sup>, weiter fortschreiten wird, daß aber an die Stelle der früher herrschenden Zentralisationsbewegung eine all-mähliche Dezentralisation getreten ist. Einer stärker einsetzenden Dezentralisationsbewegung ist in Frankfurt durch die umfang-reichen Eingemeindungen im weitesten Maße Rechnung getragen, und sie wird durch gute Verkehrsmittel nachdrücklich gefördert. Die Stadtverwaltung selbst hat an der Förderung dieser Be-wegung das besondere Interesse, ihren umfangreichen ländlichen Grundbesitz dadurch bald der Bebauung zuzuführen. Hierbei wirkt auch das Erbbaurecht selbst dezentralisierend, indem es das Gelände recht frühzeitig der Bebauung zugänglich macht. Am besten zeigt sich dies an dem Erbbaublock an der Mainzerland-straße, dessen Erschließung eine umfangreiche Bebauung nach sich gezogen hat.

Vor allem ist das Problem des Wertzuwachses auch zeitlich für das Erbbaugelände von Bedeutung. Die Erbbauverhältnisse werden in Frankfurt auf 60 bis 80 Jahre eingegangen. Als Regel hat sich der Abschluß auf 61 Jahre herausgebildet. Die Entwicklung der Bodenwerte nach oben kann bei Beendigung des Erbbauverhältnisses einen sehr hohen Stand erreicht haben, sie kann während der Erbbauperiode langsam steigen und ihren höchsten Stand nach Beendigung der Erbbauperiode erreichen, sie kann vor allem aber während der Erbbauperiode ihren höchsten Stand erreicht haben, bei Beendigung aber wieder gefallen sein, schließlich kann dieses Auf und Nieder sich innerhalb der Erbbauperiode mehrmals wiederholen. Von diesen vier Möglichkeiten sind die zweite und

<sup>22)</sup> Die jährliche Bevölkerungszunahme betrug im Jahrzehnt 1900/10 — 3,67 %, im Etatsjahre 1911 — 1,99 %, im Etatsjahre 1912 — 2,78 %. Statistische Jahresübersichten der Stadt Frankfurt a. M. Frankfurt a. M. 1913.

letzte die am wenigsten wahrscheinlichen. Der Wahrscheinlichkeit der letzten Annahme widerspricht die Erfahrung, daß die Bewegung der Bodenwerte keine so leicht bewegliche Tendenz des Auf und Nieder hat wie bei beweglichen Sachen. Die zweite Annahme würde bei dem beständigen Wachsen der Bevölkerung im besonderen Hinblick auf die in letzter Zeit einsetzende Dezentralisation und auf die verhältnismäßig nahe Lage der Grundstücke zum Mittelpunkt hin auf eine äußerst langsame Entwicklung Frankfurts hindeuten, für eine solche Verlangsamung besteht aber zur Zeit keinerlei Wahrscheinlichkeit. Auch dieser Fall kann daher außer Betracht bleiben. Von den beiden übrigen Fällen wäre der eines hohen Wertzuwachses bei Beendigung des Erbbauverhältnisses für den Grundeigentümer erwünscht. Aber auch die Möglichkeit, daß der Wert des Erbbaugeländes bei Beendigung des Verhältnisses von einer gewissen zwischendurch erreichten Höhe wieder gewichen wäre, kann durchaus nicht außer acht gelassen werden, denn das Gelände auf weiter draußen liegenden Ringen des Stadtkreises ist infolge der größeren räumlichen Ausdehnung derselben und einer weiter fortschreitenden Dezentralisationsbewegung verschiedenartigeren Entwicklungsmöglichkeiten ausgesetzt als das im nahen Umkreis des Mittelpunktes liegende Gelände bei herrschender Zentralisation. Dieses bedeutet für die Wertbildung des weiter draußen liegenden Geländes einmal ein nicht so starkes Emporschnellen der Grundstückspreise als im Stadtzentrum, sodann aber auch ein schneller korrigierendes Abklären der gestiegenen Grundstückspreise durch die weiter fortschreitende Dezentralisation, der besonders in Frankfurt durch die umfangreichen Eingemeindungen und guten Verkehrsverbindungen mit dem Stadtkern eine weite Möglichkeit eröffnet ist.

Für diese möglichen Schwankungen der Bodenpreise ist es nun von Bedeutung, daß man in Frankfurt das Erbbaurecht im Laufe der Zeit sehr beweglich gestaltet hat. Denn die Erbbauverträge enthalten die Bestimmung, daß das Erbbauverhältnis schon nach 15 Jahren unter gewissen Bedingungen zur Aufhebung gelangen kann. „Nach Ablauf der ersten 15 Jahre der Vertragsdauer ist die Stadtgemeinde berechtigt, das Erbbauverhältnis aufzulösen und das Gelände samt den von dem Erbbauberechtigten errichteten Bauwerken und Anlagen an sich zu ziehen. Die Aus-

übung dieses Auflösungsrechts ist jedoch nur auf den Ablauf der ersten 15 Vertragsjahre und nach dieser Zeit jeweils auf den Ablauf des fünften nächstfolgenden Jahres (also von 5 zu 5 Jahren) statthaft und durch eine mindestens sechsmonatliche schriftliche Aufkündigung bedingt.“ Dadurch bekommt das Erbbaurecht in Frankfurt für die Realisierung des Wertzuwachses einen beweglichen Charakter und kann sich der Entwicklung der Bodenwerte anpassen.

#### 4. Das Erbbaugelände im Zusammenhang mit Verwaltungsbedürfnissen.

Nicht nur im Hinblick auf den späteren Wertzuwachs ist die Ausgestaltung des Erbbaugeländes von Bedeutung. In vielen Fällen wird auch besonderen späteren Verwaltungsbedürfnissen Rechnung getragen. Würde die Stadt erst im Bedürfnisfalle daran denken, die nötigen Grundstücke zu erwerben, so müßte sie, da öffentliche Gebäude meist erst errichtet werden, wenn die Bebauung bereits sehr weit vorgeschritten und die Bebauung eine ziemlich geschlossene ist, diesen Boden immer teuer bezahlen. Ist dagegen das erforderliche Gelände schon in den Händen der Stadt, so bietet das Erbbaurecht ein vorzügliches Mittel, den Boden ohne Verzicht auf seine gegenwärtige Nutzung doch frei zu halten für spätere öffentliche Bedürfnisse, die bei dem immer mehr um sich greifenden Gemeindefortschritt bereits einen starken Umfang angenommen haben. Gerade auch darum hat man dem Erbbaurecht die Starrheit in seiner Dauer genommen und sich die Freiheit vorbehalten, nach 15 Jahren unter gewissen Bedingungen wieder frei über den Boden zu verfügen.

Wie mir ausdrücklich versichert wird, war für die Vergebung einer Reihe von geschlossenen Baublocks die Erwägung mitbestimmend, daß es sich im Interesse der Stadt empfehle, zu einer Zeit, in der die in Frage stehenden Gebiete völlig ausgebaut sind, für öffentliche Zwecke verwendbares Gelände zur Verfügung zu haben. Seine besondere Ausprägung hat dies in Blocks gefunden, in denen sich Schulen befinden. Es wurde nämlich bisher in sieben Blocks, in denen Schulen sind, Gelände in Erbbaurecht vergeben. Es geschah dies:

1. in dem Block Schwantaler-Lextor-Holbeinstraße um die Schwantaler-Lextor-Schule,
2. an der Gartenstraße um die Schillerschule,
3. an der Luxemburgallee um die Dahlmannschule,
4. im Prüssling um die Weidenborn-Mittelschule,
5. an der Kofsdorferstraße um die Brentanoschule,
6. an der Rohrbach-Böttgerstraße um die Bornheimer-Mittelschule,
7. an der Hufnagelstraße hinter der Günderrodeschule.

Es ist somit späteren Bedürfnissen der Schulverwaltung im weitesten Maße Rechnung getragen. Die einzelnen Blocks verteilen sich auf den Süden, Osten, Norden und Westen der Stadt Frankfurt.

Wenn ich hier die Geländewerte zum Vergleich heranziehe, so zeigt sich, daß gerade der hochwertigste Erbbauboden der durchschnittlichen Lage hierher gehört. Und zwar ist es das Gelände an der Gartenstraße und an der Schwantaler-Lextor-Holbeinstraße, das bei seiner Vergebung in Erbbaurecht mit 55 Mk. pro qm bewertet wurde. Ebenfalls einen hohen Wert haben die Grundstücke an der Kofsdorferstraße und der Luxemburgallee mit 50 und 47 Mk. pro qm. Der für Erbbaurecht hohe Geländewert hängt mit der bereits fortgeschrittenen Bebauung in diesen Gebieten zusammen. Die Vergebung in Erbbaurecht ist besonders wertvoll im Hinblick auf den späteren Bedarf, für den man das Gelände erhalten will.

Auch im Zusammenhang mit Straßendurchbrüchen ist das Erbbaurecht in Frankfurt in die Erscheinung getreten. Jedoch als deren Folge. Denn durch die großen Durchbrüche von Verbindungsstraßen wurden viele kleine Wohnungen zerstört, die bei dem allgemeinen Mangel an kleinen Wohnungen nicht ohne weiteres entbehrt werden konnten. Um diesem durch die Straßendurchbrüche verursachten besonderen Notstand abzuwehren, vergab man Gelände in Erbbaurecht zum Bau kleiner Wohnungen. Teilweise wurde auch das Gelände, das zur Durchführung von Verbindungsstraßen erworben wurde, in seinem übrigen Teile in Erbbaurecht vergeben, so z. B. am Röderbergweg.

## 5. Die Vergebung des Geländes gegen Erbbauzins.

Bisher sahen wir das Erbbaurecht in großen Zusammenhängen und als zielbewusste Ausgestaltung bodenpolitischer Ideen. Jetzt kommen wir zu seinen materiellen Voraussetzungen, wie sie durch den Verkehr der Wirtschaftssubjekte miteinander gegeben sind. Denn die Überlassung von Gelände in Erbbaurecht geschieht normalerweise nur gegen ein Entgelt, das der Erbbauberechtigte an den Grundeigentümer jährlich zu entrichten hat. Es ist dies der Erbbauzins. Rechtlich, nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches, ist die Zinspflicht nicht als Voraussetzung des Erbbaurechts anzusprechen. Dies zeigt sich auch in der Praxis in Frankfurt a. M. Für das von der Stadtgemeinde einem Privaten zur Erbauung einer englischen Kirche in Erbbaurecht überlassene Gelände an der Königsteinerstraße zahlt der Erbbauberechtigte keinen Erbbauzins. Dieses Erbbaurechtverhältnis ist auf 300 Jahre abgeschlossen.

Der Erbbauzins wird dinglich gesichert durch Eintragung desselben auf dem Grundbuchblatt des Erbbaurechts. Sie erfolgt regelmäßig unter Abteilung II des Grundbuchblattes des betreffenden Erbbaurechts als Reallast mit zweitem Rang unter den Belastungen, unter denen ihr in Abteilung II die Vormerkung über Zeitablauf und vorzeitiges Erlöschen vorangeht, während ihr das Vorkaufsrecht des Grundstückseigentümers und in Abteilung III die Hypotheken erst nachfolgen. Als Rechtsform für die Belastung des Erbbaurechts mit dem Erbbauzins wurde in der Stadtverwaltung auch die Form der Rentenschuld (B. G. B. § 1199 ff.) erwogen, die dadurch im Gegensatz zur Reallast steht, daß bei der Reallast der Grundstückseigentümer (also hier der Erbbauberechtigte) für die während der Dauer seines Eigentums fällig werdenden Leistungen auch persönlich haftet, soweit nicht ein anderes bestimmt ist (B. G. B. § 1108), und daß nur bei der Rentenschuld sofort bei ihrer Eintragung der Ablösungsbetrag, den man beliebig hoch vereinbaren kann, im Grundbuch angegeben werden muß. (B. G. B. § 1199, Abs. 2.) Wie die endgültige Formgebung für den Erbbauzins als Reallast beweist, hält man diese in Frankfurt für zweckmäßiger, obwohl die Form der Rentenschuld als eine sachgemäße Sicherung des Erbbauzins erscheint.

da der Natur der Sache gemäß das Grundstück (Erbbaurecht) selbst haftet. Bei der Form der Rentenschuld bleibt allerdings die Gefahr bestehen, daß der Erbbauberechtigte die Rentenschuld ablöst und sie dann als Eigentümerrenten- oder Grundschuld für sich behält (B. G. B. § 1200). Da diese Rentenschuld normalerweise den Hypotheken im Range vorgeht, stellt der Erbbauberechtigte sich diesen Rang für das ganze Ablösungskapital sicher und beinträchtigt so den Wert der nachfolgenden Erbbaurechtshypotheken, eine Gefahr, der Dr. Bentard dadurch vorbeugen wollte, daß im Falle der Ablösung lediglich die Löschung der Rentenschuld verlangt werden könne und nur diese zu erfolgen habe.

Nun hat man freilich behauptet, auch die Realkast sei als eine auf das Erbbaurecht gelegte Zinspflicht nach § 6 des preussischen Gesetzes vom 2. März 1850 ablösbar, weil das Gesetz ausdrücklich auch die auf Gerechtigkeiten haftenden beständigen Abgaben und Leistungen für ablösbar erklärt hat.<sup>23)</sup> Aber Stadtrat Schrader hat diese Frage für die Frankfurter Verhältnisse untersucht und wohl zutreffend dahin gelöst, daß die auf das Erbbaurecht gelegte Zinspflicht in Frankfurt nicht ablösbar sei. Das Gesetz vom 2. März 1850 gelte für den Regierungsbezirk Wiesbaden nicht, für ihn sei die Ablösungsfrage durch Gesetz vom 14. Februar 1872 geregelt. Nach § 1 dieses Gesetzes „Im Gebiete des Regierungsbezirks Wiesbaden findet die Ablösung der auf eigentümlich besessenen Grundstücken oder Gerechtigkeiten zur Zeit noch haftenden beständigen Abgaben und Leistungen — Grund- oder Realkasten — nach den Vorschriften des gegenwärtigen Gesetzes statt“ ist eine Zinspflicht, die auf ein jetzt zu konstituierendes Erbbaurecht gelegt wird, nicht ablösbar. Weiterhin habe der Erbbauzins, da das Erbbaurecht auf 60 bis 70 Jahre abgeschlossen wird, nicht den Charakter der Beständigkeit, wobei besonders auf die Motive zum B. G. B. III S. 574 verwiesen wird, daß Lasten z. B. auf Lebenszeit im Geltungsbereich des Gesetzes vom 2. März 1850 einem Grundstück fernerhin ohne Ablösungsrecht für den Berechtigten auferlegt werden könnten.

Ohne weiter auf die rechtlichen Fragen des Erbbauzinses einzugehen, möchte ich noch einmal hervorheben, daß man ihn in

<sup>23)</sup> Sohm, Zur Frage des Erbbaurechts. Deutsche Volksstimme. Berlin. 1901. Nr. 1.

Frankfurt unter der Form der Realkast dinglich sichert und die Realkast in Frankfurt nicht für ablösbar hält.

Die Höhe des Erbbauzinses pro qm ist verschieden, da das Erbbaugelände einen ganz verschiedenen Wert hat. Er bewegt sich zwischen 0,10 Mk. und 10,60 Mk. pro qm. Das Hauptkontingent stellt der Erbbauzins in Höhe von ungefähr einer Mark (0,60 bis 1,50 Mk.), wie er im Durchschnitt für das Gelände mit einem Werte von 30 und 50 Mk. pro qm bezahlt wird. In der Schwanheimer Gemarkung beträgt er 0,10 Mk. pro qm, an der Mainzerlandstraße 0,15 Mk. pro qm, an der Stolzestraße 3,85 Mk. pro qm.

Die darüber hinaus erzielte Höhe des Erbbauzinses zwischen 5 Mk. und 10,60 Mk. pro qm wird an der Hanauerlandstraße im Osthafengebiet bezahlt, obwohl das Gelände dort nicht so hoch bewertet wird, wie an der Stolzestraße. Wie ich schon hervorhob, läßt die Stadt ihre verkauften Grundstücke im Osthafengebiet mit der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit belasten, auf ihnen keinen Wirtschaftsbetrieb zu eröffnen, und hat die vier Erbbaugrundstücke für Wirtschaftszwecke an Brauereien vergeben. Sie hat nun diese Grundstücke nicht nach der üblichen noch aufzuführenden Regel des Erbbauzinses vergeben, sondern hat sie der meistbietenden Brauerei überlassen. Es erhielten vier verschiedene Frankfurter Brauereien je ein Grundstück in Erbbaurecht. Durch dieses Ausgebotsverfahren ist dann ein bei der besonderen Eigenart ihrer Wirtschaftsnatur so ausnahmsweise hoher Erbbauzins bis zu 10,60 Mk. pro qm für die Geländestücke erzielt worden. Kurz vor Kriegsausbruch ist ein Erbbauvertrag zustande gekommen, der eine vereinzelt Stellung einnimmt. Die Stadt hat am Eschenheimer Turm der zur Errichtung eines Vergnügungspalastes mit Variété, Cabaret usw. gegründeten Firma „Groß-Frankfurt, Vergnügungspalast, Gesellschaft mit beschränkter Haftung“ Gelände in Erbbaurecht gegeben. Die Dauer dieses Erbbaurechts beträgt 25 Jahre, die Tilgung der von dritter Seite gegebenen Hypothekendarlehen muß in den ersten 10 Jahren erfolgen. Der Erbbauzins ist vom 6. bis zum 15. Jahre niedriger als in den ersten 5 Jahren und steigt nach Ablauf der ersten 15 Jahre. Die Gebäude fallen nach Ablauf des Erbbaurechts unentgeltlich in das Eigentum der Stadt, ein vorzeitiges Erlöschen

ist ebenfalls vorgesehen. Die Hypothekengläubiger können bei einer vorzeitigen Auflösung in das Erbbauverhältnis eintreten.

Drückt man den Erbbauzins in seinem Verhältnis zum gemeinen Wert des Geländes aus, so erhält man einen Prozentsatz, der ebenso verschieden ist wie dieser und sich zwischen 1,7% und 11,8% bewegt. Im Durchschnitt entspricht dem Gelände im Werte von 30 Mk. und 50 Mk. pro qm bei einem Erbbauzins von 0,60 Mk. bis 1,50 Mk. pro qm ein Prozentsatz von 2% bis 3%. Niedriger als 2% ist der Erbbauzins nur bei dem Gelände an der Stolzestraße im Werte von 225 Mk. pro qm bei einem Erbbauzins von 3,85 Mk. pro qm. Er beträgt hier 1,7%.

Höher als 3%, bis zu 11,8%, ist er bei dem Gelände im Osthafengebiet mit den Wirtshauserbbaubauten. Bei dem mit 90 Mk. pro qm dort am höchsten bewerteten Boden beträgt der Erbbauzins 10,60 Mk. pro qm oder 11,8%.

Die Jahresabgabe sollte, wie es im Bericht der Stadtkämmerei vom 9. Januar 1901 heißt, im einzelnen Falle besonders bestimmt werden, wegen des verschiedenen Geländewertes, des Betrages des hypothekarischen Darlehns und der Schlußentschädigung. Im Laufe der Zeit hat sich jedoch für die Berechnung des Erbbauzinses von den Fällen des Osthafengebietes abgesehen folgende Regel herausgebildet:  $2\frac{1}{2}\%$  vom Geländewert plus 4% von den Straßenherstellungskosten. Dabei gilt der einmal festgesetzte Erbbauzins für die ganze Dauer des Erbbaurechts, ohne während derselben erhöht oder erniedrigt zu werden.

Diese Festsetzung des Erbbauzinses hat sich ziemlich willkürlich entwickelt. Sie bewertet das in den Grund und Boden investierte Kapital nach anderen Grundsätzen als das zur Herichtung als Bauplatz aufzuwendende Kapital. Im Osthafengebiet hat man für den Erbbauzins ein Ausgebotsverfahren angewandt, das, allerdings in einem künstlichen Rahmen, dem Wirtshausverbot auf den übrigen Grundstücken, gehalten, zu einem sehr günstigen Ergebnis geführt hat. Es empfiehlt sich aber auch für die Feststellung des Erbbauzinses unter den gewöhnlichen Verhältnissen beim Wohnhauserbbau das Ausgebotsverfahren zur Anwendung zu bringen.<sup>24)</sup> Das Erbbaurecht würde dadurch auf eine

<sup>24)</sup> Siehe: Pohlman-Hohenaspe, Zur Praxis des Erbbaurechts. Jahrbuch der Bodenreform. Jena 1908. IV. Bd. 4. Heft.

viel freiere Basis gestellt, die Bildung seines Marktwertes und somit die Lösung seiner Beleihungsfrage wäre natürlicher und leichter. So hat man den billigeren Erbbauzins gegenüber einer üblichen Verzinsung von mindestens 4% mit dem Hinweis auf den unentgeltlichen Anfall des Gebäudes und des im Werte gezühten Grundstücks an den Grundstückseigentümer nach Beendigung des Erbbaurechts zu motivieren gesucht.

Würde die Bildung des Erbbauzinses von vornherein auch der freien wirtschaftlichen Berechnung des Erbbaurechtsreflektanten unterliegen, dann würde wohl auch die Frage des Erbbaufalles bei Beendigung des Erbbaurechts, das mir dann für die Stadt von zweifelhaftem Werte scheint, eine andere Regelung erfahren haben. Auch der Wertzuwachs, dessen Bildung so vielen verschiedenenartigen Momenten unterliegt, scheint mir dadurch in eine von vornherein allzu bestimmte und notwendige Berechnung gestellt.

Wenn die Stadt zur Erreichung einer geräumigen Bauweise in einem Block den Erbbauzins nicht hoch ansetzt, wie dies bei den Verhandlungen über das Erbbauprojekt des Volks-Bau- und Sparvereins hinter dem Gutleuthof angestrebt wurde, so widerstrebt dies nicht dem Interesse des Ganzen.

## 6. Die bodenwirtschaftliche Bedeutung des Erbbaurechts.

Bei der großzügig angelegten Vermehrung des städtischen Grundbesitzes sah sich die Stadt wirtschaftlich gezwungen, das Gelände alsbald einer Verwertung zuzuführen. Hierbei hatte das Erbbaurecht die Bedeutung, daß mit seiner Hilfe die Grundstücke schon frühzeitig einer Bebauung durch Dritte zugeführt werden konnten. Dabei gewährt das Erbbaurecht bei dem erhöhten Wert des Baugeländes in dem Erbbauzins eine bessere Verwertung der Grundstücke als sie bei Acker- oder Gartenland oder gar bei völlig unbenutzten Flächen möglich ist, ein Moment, das im Stadtverordneten-Kollegium anlässlich der Vergebung des Geländes des St. Katharinen- und Weißfrauenstifts an der Mainzerlandstraße bereits geltend gemacht wurde.

Ich halte mich nicht berufen, in diesem Zusammenhange näher darauf einzugehen, wieweit die Bodenpolitik der Stadt die

Grundstückspreise verteuert hat. Allenthalben liest und hört man, daß die Frankfurter Bodenpolitik die Grundstückspreise verteuert habe, wenn auch sie nicht allein. Ich glaube, es ist ein müßiges Beginnen, den Wert oder Unwert einer Bodenpolitik, die aus so genialen Wurfen heraus in die Erscheinung getreten ist, und bei der so viele Faktoren mitspielten, nach ihrer Einwirkung auf die Bodenpreise beurteilen zu wollen, denn diese Einwirkung tritt als Begleiterscheinung der praktischen Verwirklichung der bodenpolitischen Ideen natürlicherweise ein. Trotzdem ist es gut, wenn die Kritik auf diesen Punkt für die praktische Handhabung hinweist. Das endgültige Urteil über eine Bodenpolitik aber, die so gewaltig in die Wirklichkeit getreten ist und eine so breite Basis für die Entwicklung geschaffen hat, daß der Geist ihrer Ausgestaltung sich erst nach Dezennien auswirken kann, wird man ruhig der Zukunft überlassen dürfen. Dabei wird man dann auch durch vergleichende Beobachtung für längere Zeitspannen erkennen können, ob die Grundstückspreise Frankfurts durch die bewußte Gestaltung in den bodenpolitischen Maßnahmen wirklich in eine ungesunde Entwicklung gedrängt sind und ob der anderwärts verwirklichte Grundsatz des freien ungehinderten Auslebens zu einem besseren Ergebnis in allen Teilen geführt hat.

Jedenfalls aber steht das Erbbaurecht im Zusammenhang mit jener bewußten Gestaltung der Bodenverhältnisse und der Einfluß des Erbbaurechts auf die Preisbildung der Grundstücke hängt von seiner weiteren zukünftigen Ausgestaltung, besonders auch in seinem Umfange, ab. In der Gebundenheit der Erbbaugrundstücke durch das sehr stark gebundene und kontrollierte Erbbaurecht, was später noch zur näheren Ausführung gelangt, liegt jedenfalls keine preiserhöhende Wirkung. Für die Ausnutzung einer Werterhöhung der Erbbaugrundstücke aber, die durch die allgemeine Entwicklung herbeigeführt wird, kommt es darauf an, ob das Erbbaugrundstück nach Auflösung des Erbbaurechts wieder in diese allgemeine Entwicklung frei hineingestellt und, wenn man es nicht für Verwaltungszwecke benötigt, sein Wertzuwachs durch Verkauf realisiert wird oder ob die Grundstücke mit Hilfe des Erbbaurechts unter neuen Bedingungen oder auf sonstige Weise wieder gebunden werden. In jedem Falle hat der Grundeigentümer nach Beendigung des Erbbaurechts freie Verfügung

über das im Werte gestiegene Gelände. Für die Zeit während des Erbbaurechts besteht die Frage, ob und zu wessen Vorteil eine Wertsteigerung durch höheren Erbbauzins oder erhöhte Mieten ausgenutzt wird. Denn durch die erhöhte Nachfrage nach Wohnungen steigen nicht nur die Wohnungspreise, sondern auch der Boden erfährt eine Wertsteigerung. Und diese Wertsteigerung kann so stark werden, daß es unwirtschaftlich erscheint, auf so hochwertigem Boden nur billige Ein- oder Zweifamilienhäuser zu haben. Eine Erhöhung des Erbbauzinses ist in Frankfurt nicht vorgesehen. Der Erbbauberechtigte im Einfamilienhaus erfährt während des Erbbaurechts keine weiteren Belastungen, seine Wohnung wird für ihn während des Erbbauverhältnisses trotz des teureren Bodens nicht teurer. Eine Ausnutzung des erhöhten Wertes während der Erbbauperiode ist in den Zweifamilienhäusern und in Erbbauhäusern der Gesellschaften möglich. Die Erhöhung der Mietpreise für diese Mietwohnungen hat die Stadt von ihrer Genehmigung abhängig gemacht. In einem der letzten Verträge wurde schon von vornherein vereinbart, daß nach Ablauf der ersten 25 Jahre des Erbbauverhältnisses die Mieten bei entsprechender Konjunktur um 5 % zu erhöhen sind, und daß diese Mehreinnahme an die Stadt abzuführen ist.

Der Wertzuwachs, der dem Grundeigentümer zugute kommt, bedeutet für den Erbbauberechtigten als Wirtschaftssubjekt einen Verlust. Der rechnerisch veranlagte Erbbauberechtigte wird diesen Verzicht auf Gewinnaussicht durch wirklich erzielten Gewinn zu verrechnen suchen. Hierzu bietet sich ihm vor allem der durchschnittlich um 1½ % gegenüber der üblichen Verzinsung geringere Erbbauzins dar.

Ich will an einem Beispiel den Verlust des Wertzuwachses dem ersparten Erbbauzins des Erbbauberechtigten gegenüberstellen und zeige dies an dem Erbbaunehmen der Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen an der Mainzerlandstraße, weil hier bereits Daten des Wertzuwachses gegeben sind. Die Aktienbaugesellschaft hätte das Gelände vor Vergebung in Erbbau für 131 250 Mk. (175 a zu 7,50 Mk. pro qm) kaufen können. Da das Gelände bereits heute auf 50 Mk. pro qm im Werte gestiegen ist, so hat die Gesellschaft auf einen Vermögenszuwachs von 743 750 Mk. verzichtet. Dabei hat sie die Bebauung des Blocks

vorgenommen und sogar die Straßenherstellungskosten tragen müssen, was jedoch sonst bei Bebauung auf Erbbau in Frankfurt nicht der Fall ist. Der Erbbauzins, den die Aktienbaugesellschaft zahlen muß, beträgt jährlich 2575 Mk. Beim Kauf mit einer Kapitalsumme von 131 250 Mk. muß mit einer Verzinsung von 4 %, also mit jährlich 5250 Mk., gerechnet werden. Es werden somit bei Erbbau 2675 Mk. jährlich erspart. Diese jährliche Ersparnis des Erbbauberechtigten ergibt bei Zinseszins für die Dauer des auf 80 Jahre abgeschlossenen Erbbauverhältnisses ungefähr 1 400 000 Mk. Um für den Erbbauberechtigten den Verlust des Wertzuwachses durch den ersparten Erbbauzins auszugleichen, müßte das Gelände, das nach dieser kurzen Zeit durch die Bebauung fast um das Zehnfache im Werte gestiegen ist, nur noch um das Doppelte seines jetzigen Wertes steigen.

In geradem Gegensatz zu diesem stark im Werte gestiegenen Gelände hat dieselbe Gesellschaft an der Stolzestraße ein bereits sehr hochwertiges Grundstück bebaut. Da von diesem Gelände kein großer Wertzuwachs erhofft werden kann, hat sie bei einer Gegenüberstellung des ersparten Erbbauzinses gegen den verlorenen Wertzuwachs nur den Gewinn auf ihrer Seite. Dieser hochwertige Boden in Erbbau stellt jedoch eine Ausnahme dar, während das Gelände an der Mainzerlandstraße auch eine stärkere Wertsteigerung erfahren hat als das übrige von vornherein im Werte höher stehende Gelände.

Auch in anderen Städten scheint der Erbbauberechtigte den Verzicht auf den Wertzuwachs schmerzlich zu empfinden. So ist ein beachtenswerter Versuch, diesen Mangel zu beseitigen, in letzter Zeit in Halberstadt gemacht worden.<sup>29)</sup> Um dem Erbbauberechtigten die Möglichkeit zu geben, sich durch Ankauf des Grundstücks den Wertzuwachs des Grund und Bodens zu sichern, hat man dem Erbbauberechtigten dort das Recht eingeräumt, das Grundstück zu einem von vornherein festgesetzten Preise bis zum Ablauf des Erbbaurechts jederzeit erwerben zu können. Durch Eintragung einer Vormerkung ins Grundbuch hat man ihm dieses Recht dinglich sicher gestellt. Man betrachtet diese Einräumung zugunsten

<sup>29)</sup> Weissenborn, Ein neues Erbbaurecht. Heidelberger Tageblatt. 32. Jahrgang. Nr. 159. 11. Juli 1914.

des Erbbauberechtigten nicht ohne weiteres als schlechtes Geschäft für den Grundstückseigentümer, da für ihn durch Kalkulierung des Erbbauzinses und des für den Grund und Boden später eventuell zu zahlenden Kaufpreises ein Ausgleich geschaffen werden kann. Ein derartiges Vorgehen würde auch in Frankfurt a. M. einem wesentlichen Bedürfnis der kaufkräftigen erbbauberechtigten Gesellschaften, die den gemeinnützigen Wohnhausbau pflegen, Rechnung tragen. Dem Erbbaurecht allgemein diese Möglichkeit mit auf den Weg zu geben, liegt in Frankfurt bei der Art der Bodenpolitik und der bisherigen Ausgestaltung des Erbbaurechts keine Veranlassung vor.

Neben der Zinsersparnis ist auch die Kapitalersparnis für den Erwerb des Bodens für den Erbbaurechtsnehmer von großem Wert. So hat auch eine ganze Reihe von Leuten sich diese Vorteile durch Erwerb eines Erbbaurechts zu Nutzen gemacht und außer auf den Wertzuwachs noch auf andere Vorteile, die sie beim freien Eigentum des Bodens hätten, verzichtet. Ich erwähne hier nur den Verlust des Wertes der Gebäude, die bei Beendigung des Erbbaurechts unentgeltlich an den Grundeigentümer fallen. Andererseits bietet aber das Erbbaurecht auch wieder Vorteile wie die Baukostenbeschaffung bis zu 90 % durch die Stadt. Jedoch um diese Momente in Rechnung stellen zu können, sind erst die weiteren Grundlagen aufzuzeigen.

Wir gehen daher nunmehr zur Kapitalfrage des Erbbaurechts über.

## II. Die Kapitalfrage des Erbbaurechts.

### 1. Das Erbbaurecht ein für unsere Geldmarktverhältnisse ungewohntes Institut.

Zur Häuserherstellung gehört in hervorragendem Maße Kapital, das erst die einzelnen zum Hausbau notwendigen Faktoren zu lebendiger Vereinigung bringen muß. Daher ist die Baukonjunktur immer in gewissen Maße von den Geldmarktverhältnissen abhängig. Haben wir ein Jahr der Hochkonjunktur, ein

Jahr der industriellen Neugründungen, so strömt das Kapital bei größerer Rentabilität dorthin zum Schaden des Baumarktes. Überhaupt ist ein hoher Diskontsatz oft die Ursache eines Niederganges im Baugewerbe.<sup>26)</sup> Dies gilt ebenso bei der Häuserherstellung auf Erbbaurecht. Denn im Jahre 1908, wo im Baugewerbe infolge der ungünstigen Geldverhältnisse [hoher Diskontsatz<sup>26)</sup>, Stocken des Pfandbriefabsatzes<sup>27)</sup>] in ganz Deutschland ein völliger Niedergang zu verzeichnen war, fand in Frankfurt a. M. auch keine Vergebung von Gelände in Erbbau statt.<sup>28)</sup>

Aber darüber hinaus unterliegt die Kapitalbeschaffung auf Erbbaurecht noch besonderen ungünstigen Verhältnissen. Denn das Erbbaurecht ist ein Neuling in unserer Wirtschaftsverfassung und nicht danach angetan, sich unserem Kapitalmarkt als besonders gewinnbringend in Aussicht zu stellen. Das Erbbaurecht ist für unser Kapital, das bei seiner Verwendung im modernen Baugewerbe nicht nur das Haus, sondern auch den meist im Werte steigenden Boden als Unterpfand erfassen will; ein ganz ungewohntes Institut. In seinem rechtlichen Aufbau zeigt es eine scharfe Trennung von Boden und Bauwerk. Es hat eine Doppelnatur. Einmal stellt es sich als eine Belastung des Grundstücks dar (§ 1012 B. G. B.), die als das Recht des Erbbauberechtigten auf dem Grundstück ein Bauwerk zu haben; auf dem Blatte des Grundstücks im Grundbuch eingetragen wird. Als solche greift das Erbbaurecht infolge seines dinglichen Charakters gegen jeden Dritten, insbesondere gegen etwaige Gläubiger des Grundstückseigentümers, durch, sofern es an erster Stelle das Grundstück belastet. Dann aber hat es den Charakter eines grundstücksähnlichen unveräußerlichen Rechts (§ 1017 B. G. B.), das befähigt ist, ein eigenes Grundbuchblatt zu erhalten und selbständig belastet zu werden, ohne daß das Grundstück von dieser Belastung ergriffen wird. Für die Beleihung bedeutet dies, daß nur das Erbbaurecht als solches und mit ihm das vom Erbbauberechtigten errichtete Erbbauhaus von einer auf ihm ruhenden Belastung ergriffen

<sup>26)</sup> Richard Calwer, Handel und Wandel. Wirtschaftsjahr. 1908. Jena. 1912.

<sup>27)</sup> Stübgen, Erbbaurechtshypotheken. Jahrbücher des Europäischen Bodenkredits. Leipzig. 1909. S. 17 ff.

<sup>28)</sup> Bericht des Magistrats für das Verwaltungsjahr 1908.

wird. Hierbei ist aber der juristische Grund dieser Mithaftung des Erbbauhauses und seine Rechtsnatur, ob Bestandteil, wesentlicher Bestandteil oder Zubehör des Erbbaurechts, lebhaft umstritten.<sup>29)</sup> Der Grund und Boden aber haftet jedenfalls nicht für eine Belastung des auf ihm ruhenden Erbbaurechts. Dieses bedeutet aber für unser im Häuserbau anlageluchendes Kapital die Ausscheidung eines von unserem Kapitalmarkt als wesentlich betrachteten Sicherungsfaktors und für unser in der Ausnützung der Bodenwertsteigerung gewinnluchendes Kapital eine Ausschließung und ein sein Operationsfeld vermindernendes System.

Da das Erbbaurecht auf eine bestimmte Reihe von Jahren (60 bis 80 Jahre) eingeräumt wird und mit Erlöschen des Rechts auch alle auf ihm ruhenden Lasten untergehen, so ist für die Beleihung des Erbbaurechts weiter nur die Form der Amortisationshypothek gegeben. Diese wird mit dem im Werte sinkenden Hause kleiner und muß bei Erlöschen des Erbbaurechts getilgt sein, so daß der Erbbauberechtigte zur Schuldentilgung gezwungen wird. Privatkapital wird aber nicht leicht in einer Amortisationshypothek angelegt werden, bei der es das ausgeliehene Kapital nur tropfenweise in Annuitäten zurückerhält. Zur Ausleihung von Amortisationshypotheken sind besonders hierauf eingerichtete Institute erforderlich. Für den städtischen Bodenkredit kamen hier besonders die Hypothekenbanken in Betracht. Diese haben sich aber bisher nicht dazu verstehen können, dem Erbbaurecht das nötige Kapital zuzuführen, zumal da sie die Frage, ob das Erbbaurecht wegen seiner zeitlichen Begrenzung einen „dauernden Ertrag“ gewähre und somit zur Deckung von Hypothekenpfandbriefen verwendet werden könne (§ 12 Hypothekenbankgesetz vom 13. Juli 1899), noch nicht als gelöst betrachteten.<sup>30)</sup>

Zur Einführung des Erbbaurechts blieb daher nichts anderes übrig, als daß die vorhandenen Interessenten des Erbbaurechts selbst die Baugeldbeschaffung in die Hand nahmen. Die Grundstückseigentümer, Stadtgemeinde und Stiftung in Frankfurt a. M.,

<sup>29)</sup> Moers, Die Rechtsverhältnisse des Erbbauhauses. Borna-Leipzig. 1910. S. 23.

<sup>30)</sup> Vergl. hierzu den Reformvorschlag in: v. Pechmann, Entwurf eines Reichsgesetzes betreffend das Erbbaurecht. Schriften des Bayer. Landesvereins zur Förderung des Wohnungswesens. Heft 12. Art. XVI.

beleihen selbst das Erbbaurecht, die Landesversicherungs-Anstalt für Hessen-Nassau in Cassel gab Darlehen auf das Erbbaurecht, soweit es für ihre Versicherungspflichtigen nutzbar gemacht wurde. Aber wie sich später noch zeigen wird, kommt das Erbbaurecht den Arbeitern nur in beschränktem Maße zugute. Und auch soweit es für sie angewandt wurde, hat die Landesversicherungs-Anstalt für Hessen-Nassau es nicht immer beliehen. Vielmehr hat sich die Landesversicherungs-Anstalt für Hessen-Nassau von der Beleihung von Erbbaurechten in letzter Zeit ganz zurückgezogen, da das Reichsversicherungsamt Darlehen auf Erbbau nicht als mündelsicher betrachtet.<sup>21)</sup>

So kommt für die Beleihung von Erbbaurechten in Frankfurt fast ausschließlich die Stadtgemeinde in Betracht. Die Möglichkeit der hypothekarischen Beschaffung des Baukapitals, die man dem Erbbaurecht zu seiner Einführung im Stadtparlament nachrühmte, ist für Dritte als Geldgeber bisher nur eine Möglichkeit geblieben, die für den Kreditgeber „wirklich sichere Beleihung“ durch Eintragung in das Grundbuch, die Bentard in seinem angeführten Gutachten hervorhebt, hat bis heute noch nicht die nötigen Kreditgeber angezogen. Das Erbbaurecht ist in seiner heutigen Erscheinung in Frankfurt a. M. kein marktgängiges Objekt, das das anlageSuchende Geldkapital ohne weiteres an sich zu ziehen in der Lage wäre. Es konnte deswegen auch von ihm her seine weitere Ausgestaltung nicht erhalten. Hierfür blieb fast nur der am Erbbau interessierte Grundstückseigentümer übrig.

## 2. Die Formen der Kapitalbeschaffung für die Erbbaubauten bei ständiger Inanspruchnahme der städtischen Finanzkraft.

Da die Stadtgemeinde in erster Linie aus boden- und sozialpolitischen Gründen am Erbbaurecht interessiert ist und die Baugeldbeschaffung auf Erbbaurecht vom Geldmarkt aus nicht von statten ging, mußte die Stadt in der Hauptsache für den Baugeld-

<sup>21)</sup> Auch in der Literatur wird die Mündelsicherheit vielfach verneint, da § 1807, Punkt 1 B. G. B. eine sichere Hypothek an einem inländischen Grundstück für die Anlegung von Mündelgeldern vorschreibt. Wittmaack, Das Erbbaurecht des Bürgerlichen Gesetzbuches. München. 1906. S. 150 ff. Demgegenüber: Erman, Erbbaurecht und Kleinwohnungsbau. Münster. 1907. § 9.

bedarf des Erbbaurechts sorgen. Es haben sich bei der Kapitalbeschaffung auf Erbbaurecht verschiedene Formen herausgebildet.

Am erster Stelle ist hier die Beleihung des Erbbaurechts durch das Hospital zum hl. Geist, die Landesversicherungs-Anstalt und vor allem durch die Stadt in der Form der Amortisationshypothek zu nennen, bei der das auf dem Grundbuchblatt des Erbbaurechts sichergestellte Hypothekendarlehn in Quoten jährlich zurückgezahlt wird, um bei Beendigung des Erbbaurechts getilgt zu sein. Die Stadt ist hierbei für die übrigen Geldgeber vorbildlich gewesen.

Daneben ist für die Kapitalbeschaffung auf Erbbaurecht die Aktiengesellschaft in die Erscheinung getreten. Der Konstituierung der privaten Aktiengesellschaft Frankenallee zur Bebauung von Gelände an der Frankenallee in Erbbaurecht folgte zur Erbbaubebauung von Gelände an der Ohm-, Volta-, Philipp-Weisstraße die Gründung der Mietheim-Aktiengesellschaft. Es sind dies eigenartige Erscheinungen auf dem Gebiete des Erbbaurechts. Sie wollen die Geldmittel des großen Kapitalmarktes dem Kleinwohnungsbau zuführen und haben sich zum Erwerb des Bodens des Erbbaurechts bedient. Einen Vorläufer haben sie in Frankfurt in der Aktiengesellschaft Hellerhof, die ihr Gelände aber nicht in Erbbau bebaut, sondern es von der Internationalen Baugesellschaft käuflich erwarb, die ihrerseits wieder annähernd den Betrag des Kaufpreises des Geländes in Aktien der Aktiengesellschaft Hellerhof übernahm.<sup>22)</sup> Auch diese Formen der Kapitalbeschaffung konnten nicht ohne die Mitwirkung der Stadt zu Wege gebracht werden. Die Aktiengesellschaft Frankenallee wurde mit einem Aktienkapital von 520 000 Mk. gegründet bei einer Obligationenausgabe von 2 100 000 Mk., die Mietheimaktiengesellschaft mit einem Aktienkapital von 150 000 Mk. bei einer Obligationenausgabe von 612 000 Mk. Für die ausgegebenen Obligationen mußte die Stadtgemeinde in beiden Fällen die Garantie übernehmen, die dann die Stadt ihrerseits wieder durch eine Sicherungshypothek auf das Erbbaurecht in Höhe der Obligationen zu decken suchte. Bei einer BauSumme für die Bauten der beiden

<sup>22)</sup> Cahn, Die gemeinnützige Bautätigkeit in Frankfurt a. M. 2. Auflage. Frankfurt a. M. 1915.

Privatgesellschaften in Höhe von 3 380 508 Mk. beträgt die Garantieübernahme der Stadt für die ausgegebenen Obligationen in Höhe von 2 712 000 Mk. 80 % der Baukostensumme. Die ausgegebenen Obligationen werden von der Stadt getilgt, nachdem sie die Aktien der Gesellschaften angekauft hat. Zu dem Zwecke sind die Gesellschaften verpflichtet, jährlich eine feste Summe — die Aktiengesellschaft Frankenallee 9300 Mk., die Miethelmaktiengesellschaft 2940 Mk. — nebst den Zinsen —, Aktiengesellschaft Frankenallee 5 %, Miethelmaktiengesellschaft 4 %, — des Nominalbetrages der aus diesen Beträgen in den Vorjahren angekauften Aktien an die Stadtgemeinde zu zahlen. Der Ankauf der Aktien durch die Stadt geschieht zu einem Preise von 110 %, bei der Aktiengesellschaft Frankenallee vom Jahre 1913 ab mit 120 % des Nominalbetrages. Die Stadt nimmt mit ihren angekauften Aktien an der Gewinnverteilung außerhalb der festgesetzten Zinsen nicht teil.

Weiterhin hat die Stadtgemeinde in zwei Fällen Aktien von gemeinnützigen Gesellschaften aus Entgegenkommen gegenüber einer Erbbaubebauung übernommen. Es sind dies die Frankfurter gemeinnützige Baugesellschaft, die sich für ihre Erbbauhäuser das Baugeld ohne Beleihung des Erbbaurechts durch Belastung anderer eigener Immobilien verschaffte, und die Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen bei dem ersten Erbbaunehmen an der Mainzerlandstraße auf dem Gelände des St. Katharinen- und Weißfrauenstifts<sup>23)</sup>, wo die Landesversicherungsanstalt Hessen-Nassau in Cassel der Gesellschaft bei einer Baukostensumme von 1 506 000 Mk. 1 350 000 Mk. lieh, also 89 % der Baukosten. Die Stadt übernahm von der gemeinnützigen Baugesellschaft 117 Aktien zu 1700 Mk. und zwei Aktien zu 425 Mk. in Höhe des Betrages von 199 750 Mk., von der Aktienbaugesellschaft übernahm sie 200 Aktien zu 1000 Mk. mit einem Betrage von 200 000 Mk.

Die Inanspruchnahme der städtischen finanziellen Spannkraft zur Finanzierung des Erbbaurechts tritt in diesen verschiedenen Formen stark hervor.

<sup>23)</sup> 12. Bericht des Vorstandes der Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen in Frankfurt a. M. S. 516.

Das Hospital zum hl. Geist hat zur Herstellung der 15 auf seinem Gelände an der Falkensteiner-, Humbracht-, Feyerlein- und Hynspergstraße mit einer Baukostensumme von 415 171 Mk. errichteten Erbbauhäuser Darlehen in Höhe von 352 260 Mk. den Erbbauberechtigten auf das Erbbaurecht gewährt, also bis zu 85 % der Baukosten. Bei Bebauung des Geländes der Waisenhausstiftung an der Frankenallee, das mit einem kleinen Teil städtischen Geländes zusammen bebaut wurde, hat die Stadt die Garantie für die ausgegebenen Obligationen insgesamt übernommen, bei Bebauung des Geländes des St. Katharinenstifts an der Mainzerlandstraße hat die Stadt nur Aktien der erbbauberechtigten Aktiengesellschaft für kleine Wohnungen übernommen, wobei die Landesversicherungsanstalt dies Erbbaunehmen belieh.

Außer den Eigentümern des Erbbaugeländes hat, wie bereits erwähnt, die Landesversicherungsanstalt in Cassel das Erbbaurecht beliehen, und zwar das Erbbaunehmen der Aktiengesellschaft für kleine Wohnungen auf dem Stiftungsgelände an der Mainzerlandstraße, das Erbbaunehmen des Volksbau- und Sparvereins auf städtischem Gelände an der Rodheimerstraße und das Erbbaunehmen der Frankfurter Wohnungsgenossenschaft auf städtischem Gelände an der Lextorstraße. Das Verhältnis der Beleihung des Erbbaunehmens der Aktienbaugesellschaft ist oben angegeben. In den beiden letzten Fällen folgte dem Darlehen der Landesversicherungsanstalt noch je ein Darlehen der Stadt nach. An der Lextorstraße belieh die Landesversicherungsanstalt bis zu 50 %, die Stadt gab weitere 25 % der Baukostensumme, an der Rodheimerstraße belieh die Landesversicherungsanstalt 60 %, die Stadt weitere 30 % auf das Erbbaurecht.

Aus den angegebenen Verhältniszahlen ergibt sich bereits, daß man in Frankfurt mit der Finanzierung des Erbbaurechts gegen dessen Verpfändung bis zu 90 % der Baukosten geht. Um den Anteil der Stadt an der gesamten finanziellen Ausgestaltung des Erbbaurechts zu erfassen, muß ich mich auf den Wohnungserbbau beschränken. Zur Berechnung des Anteils stelle ich die gesamten Erbbauwohnungskosten fest und stelle diesen die finanzielle Hilfeleistung der Stadt gegenüber, wobei ich ausdrücklich hervorhebe, daß sie unter verschiedenen Formen erfolgt ist, die

letzten Endes aber alle die Spannkraft der städtischen Finanzen belasten.

Die gesamten Wohnhausbaukosten auf Erbbaurecht betragen am 1. April 1913 insgesamt, ohne Einrechnung der wieder aufgelösten Erbbauverhältnisse, nach den verschiedenen Eigentümern der Erbbaugrundstücke geordnet:

1. Stadt:

a) Stadtkämmerei . . . . .	11 814 107 Mk.
b) Direktion für Hafen und Brücken- anlagen im Osthafengebiet <sup>24)</sup> . . . . .	420 600 "
2. St. Katharinen- und Weißfrauenstiftung . . . . .	1 506 000 "
3. Waisenhausstiftung . . . . .	2 000 000 "
4. Hospital zum hl. Geist . . . . .	415 171 "
	<hr/>
	16 155 878 Mk.

Also über 16 Millionen Mark hat das Erbbaurecht innerhalb 12 Jahren zur Häuserherstellung in seinem Sinne dem Baumarkte zugeführt. Hierzu hat die Stadt folgendermaßen beigetragen:

1. Gewährung von Baudarlehen:

a) an Beamte und Private . . . . .	4 747 761 Mk.
b) an Gesellschaften <sup>25)</sup> . . . . .	1 860 295 "
c) an eine privatwirtschaftliche Unter- nehmung im Osthafengebiet . . . . .	57 000 "

2. Durch Garantieübernahme von Obligationen:

a) der Aktiengesellschaft Frankenallee . . . . .	2 100 000 "
b) Mietheimaktiengesellschaft . . . . .	612 000 "

3. Durch Aktienübernahme:

a) der gemeinnützigen Baugesellschaft . . . . .	199 750 "
b) der Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen . . . . .	200 000 "
	<hr/>
	9 776 806 Mk.

Die Stadt ist hiernach mit insgesamt 60 % in ihrer finanziellen Hilfsbereitschaft zur Ausgestaltung des Erbbaurechts her-

<sup>24)</sup> Die Häuser enthalten außer den Wirtschaftsräumen eine Anzahl Wohnungen und sind hierher zu rechnen.

<sup>25)</sup> In dieser Zahl sind 824 900,— M für das im Bau befindliche Erbbaunternehmen des Volks-Bau- und Sparvereins an der Frankenallee enthalten.

vorgetreten. Dabei herrscht im einzelnen die Tendenz zu höhergehender Beleihung vor. Denn außer der Stadt haben das Hospital zum hl. Geist und die Landesversicherungs-Anstalt Darlehn auf das Erbbaurecht gegeben. Ebenso ist dies auch vereinzelt von Privatleuten geschehen. So ist mir bekannt, daß ein Privatmann ein Erbbaunternehmen an der Hanauerlandstraße mit 60 % der Baukosten beliehen hat. Auch haben außer der gemeinnützigen Baugesellschaft private Erbbauberechtigte, die Gelände an der Niederräder- und Hanauerlandstraße in Erbbaurecht erworben haben, ihr Erbbaurecht nicht belastet, sondern die Baukosten selbst aufgebracht. Die Baukosten dieser Erbbaunternehmen sind aber alle in der ersten obigen Aufstellung enthalten. Daß die Stadt mit 60 % der Baukosten die finanzielle Ausgestaltung des Erbbaurechts vorgenommen hat, bedeutet aber, daß sie die Hauptlast der Finanzierung auf sich genommen hat und daß ohne diese städtische Finanzierung eine Ausnutzung des Erbbaurechts in dem vorhandenen Umfange nicht möglich gewesen wäre.

In Einzelfällen hat die Stadt das Erbbaurecht höher beliehen und zwar bis zu 90 % der Baukosten. Sie hat in ihre „allgemeinen Bedingungen für Vergebung von Gelände in Erbbaurecht“ als Grundsatz aufgenommen, 75 % der Baukosten als Darlehn zu gewähren, Beamten und Lehrern beim Bau von Einfamilienhäusern und gemeinnützigen Baugesellschaften zum Bau von Kleinwohnungen aber bis zu 90 % der Baukosten auf das Erbbaurecht zu leihen. Jedoch gibt es auch von dieser Regel Ausnahmen, wie es sich bei der Beleihung eines Erbbaurechts an der Hanauerlandstraße zeigt, wo die Stadt nur 60 % der Baukosten bei 5 % Zinsen und einer ratenweisen Tilgung in 10 Jahren auf das Erbbaurecht lieh, was durch die besondere Art dieses Erbbaunternehmens für Wirtschaftszwecke bedingt ist.

Die Grundsätze der städtischen Beleihung haben aber auch zeitlich gewechselt, weshalb ich auf sie noch näher eingehen muß.

3. Grundsätzliches bei der städtischen Beleihung des Erbbaurechts.

Die städtische finanzielle Hilfeleistung zur Ausgestaltung des Erbbaurechts war also schon im allgemeinen eine sehr weitgehende. Für eine in Einzelfällen noch höhere Beleihung des Erbbaurechts haben sich bestimmte Grundsätze herausgebildet.

Zunächst erhalten nicht alle Erbbauberechtigten ein prozentual gleich hohes Darlehn. Zwei Momente waren hierbei bestimmend. Das erste ist eins der speziellen, gemeindlichen Interessenpolitik und bevorzugt die Beamten gegenüber den Privaten, das zweite ist ein sozialpolitisches Moment und fördert die Herstellung von Kleinwohnungen und Einfamilienhäusern. Private, die auf Erbbaurecht bauen, erhalten höchstens 75 % der Baukostensumme. Städtische Beamte und Lehrer erhielten früher in jedem Falle 90 % der Baukosten, jetzt erhalten sie, wie es bei den staatlichen Beamten immer der Fall war, nur für den Bau von Einfamilienhäusern noch 90 %, für den von Mehrfamilienhäusern 75 %. Ebenfalls bis zu 90 % erhalten gemeinnützige Baugesellschaften und Genossenschaften zum Bau von Kleinwohnungen. Für die Höhe der Beleihung war früher die tatsächliche Höhe der Baukosten maßgebend. Waren die Baukosten geringer als der Voranschlag, so wurde auch dementsprechend weniger beliehen, gingen sie über den Voranschlag hinaus, so wurde auch dieser weitere Betrag für eine weitere Beleihung in Berechnung gezogen. Da aber vielfach, manchmal sogar bis zu 50 % über den Voranschlag hinaus gebaut wurde, so ist man heute von diesem System abgekommen und gewährt über den Voranschlag hinaus kein weiteres Darlehn mehr.

Ähnlich gestaltet sich auch die Verzinsung der Darlehn. Früher war der Zinssatz für städtische Beamte und Lehrer und gemeinnützige Baugesellschaften im Durchschnitt auf  $3\frac{1}{2}$  % festgesetzt, für private und auch staatliche Beamte auf 4 %. Bei einem Darlehn von mehr als 40 000 Mk. mußte von der letzten Gruppe für den 40 000 Mk. überschießenden Teil  $4\frac{1}{2}$  % gezahlt werden. Nunmehr ist dieser Betrag von 40 000 Mk. aus finanziellen und sozialpolitischen Gründen auf 36 000 Mk. herabgesetzt, wobei ein höherer Zinssatz für den höheren Betrag im einzelnen Fall festgesetzt werden soll. Im Frühjahr 1912 hat man den Zinssatz allgemein auf 4 % festgesetzt. Durch Beschluß des Magistrats vom 27. Juni 1913 ist im Hinblick auf den allgemeinen Zinsstand der Zinssatz für Darlehn an Beamte, Lehrer und Private auf  $4\frac{1}{8}$  % erhöht worden, für Darlehn an Vereine zur Förderung des Kleinwohnungswesens ist er auf 4 % belassen worden.

Die unterschiedliche Behandlung von Beamten und Privaten läßt sich zwar in mancher Hinsicht rechtfertigen, aber doch nicht ganz billigen. Daß man den Beamten, die im Durchschnitt auf ihr Gehalt angewiesen sind und wenig Kapitalbesitz haben, die Benutzung des Erbbaurechts leichter zugänglich machen will, auch deswegen, weil eine öffentliche Verwaltung vielleicht in ihren Beamten eine größere Sicherheit für die Erfüllung der Verpflichtungen voraussetzt und andererseits dem Drängen auf Gehaltserhöhungen wegen Steigerung der Mietpreise in gewisser Maße vorbeugen will, läßt sich verstehen. Aber dies bedeutet doch, daß eine öffentliche Körperschaft, die innerhalb ihres Geltungsbereichs nicht nur Beamte beherbergt, sondern mit ihren Beamten doch in erster Linie der anderen wegen vorhanden ist, bei einem Akt, der auf Kosten der Allgemeinheit geht, einseitig eine bestimmte Gesellschaftsklasse bevorzugt. Außerdem verhindert eine vorzugsweise Anwendung des Erbbaurechts auf die von der Gemeinde abhängigen Beamten auch eine freiere Entwicklung des Instituts selbst, die für die allgemeine Einbürgerung des Erbbaurechts erforderlich wäre.

Auf städtischem Boden haben sich 113 Beamte und 40 Private Erbbauhäuser errichtet, auf dem Gelände des Hospitals zum hl. Geist 13 Beamte und 2 Private, zusammen 126 Beamte und 42 Private. Das Verhältnis von Privaten zu Beamten ist also genau 1 zu 3. 75 Beamte und 25 Private haben Einfamilienhäuser errichtet. Also auch hier herrscht das gleiche Verhältnis. Im Rahmen dieses Verhältnisses stehen also die Privaten den Beamten trotz ihrer Bevorzugung in einer guten Bauweise keineswegs nach. Dieses Verhältnis gestaltet sich noch besser zu Gunsten der Privaten, wenn wir sehen, daß die Beamten alle zur Errichtung ihrer Häuser Baudarlehn erhalten, zwei der Privaten aber nur mit eigenem Geld gebaut haben. Das ungleiche Verhältnis in der Zahl der privaten und beamteten Erbbauberechtigten erklärt sich zum Teil aus der ungleichen Behandlung der Privaten und Beamten bei der Baugeldhingabe auf Erbbaurecht. Aber die einseitige Bevorzugung der Beamten wird aus Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit verschwinden müssen. Ansätze hierzu machen sich bereits in dem Zinssatz für die Darlehn bemerkbar, der, wie ich oben ausführte, jetzt für Beamte und Private gleichmäßig  $4\frac{1}{8}$  %

beträgt. Bevorzugt werden nur noch gemeinnützige Baugesellschaften zur Förderung des Kleinwohnungsbaues. Auch in der Höhe der gewährten Darlehn zeigt sich die Tendenz, lediglich dem sozialpolitischen Moment zum Durchbruch zu verhelfen, indem man den Beamten nur noch zur Errichtung von Einfamilienhäusern 90 % der Baukosten gewährt. Man hat Berechnungen darüber angestellt, ob man nicht auch bei den Privaten bei Errichtung von Einfamilienhäusern bis zu 90 % Beleihung gehen könne. Die Berechnung ging davon aus, daß 75 % in der regulären Erbbaurechtzeit mit 0,42 % getilgt werden sollten, die anderen 15 % jedoch sollten in kürzester Zeit mit etwa 1½ % getilgt werden. Diese nur für die Privaten angestellte Berechnung zeigt, daß die Idee, das Einfamilienhaus als ideales Wohnhaus sachlich zu fördern, noch zurückstehen muß hinter dem Gesichtspunkt spezieller Interessen, indem man den Privaten die Errichtung eines Einfamilienhauses nicht so leicht möglich macht als den Beamten. Denn wenn eine öffentliche Körperschaft das Einfamilienhaus fördern will, so muß sie dies seiner selbst willen mit den hierfür möglichen Mitteln tun, ohne einer besonderen Berufsklasse eine Vergünstigung zu erweisen, auf die dann auch jeder andere ein Recht hat. Auch bekommt dadurch das Erbbaurecht selbst leicht den Charakter, als ob es in erster Linie der Beamten wegen vorhanden sei. Dabei verkenne ich nicht, daß es das Naheliegendste war, daß die Beamten zunächst von dem Erbbaurecht in größerem Umfange Gebrauch machten und so das Erbbaurecht hätten populärer machen können. Aber dies rechtfertigt doch die unterschiedliche Behandlung nicht.

Die Tilgung des Hypothekendarlehns ist je nach der Dauer des Erbbaurechts und dem Zinsfuß des Darlehns verschieden. Die Grundtilgung beträgt bei 61jähriger Vertragsdauer und 4% Hypothekenzins jährlich etwa 0,42 %, bei 3½ % Zinsen 0,51 %, um die Tilgung des Darlehns bis zur Beendigung des Erbbaurechts herbeizuführen. Die Tilgung der von den beiden Aktiengesellschaften ausgegebenen und städtischerseits garantierten Obligationen nimmt die Stadt nach einem aufzustellenden Plane innerhalb längstens 30 Jahren vor, nachdem sämtliche Aktien von ihr angekauft sind.

Durch die ständige Abtragung der Darlehnsforderung entsteht für den Darlehnsgeber und Hypothetengläubiger die Gefahr, daß der Erbbauberechtigte eine am Schluß der Hypothek stehende Eigentümerhypothek in Höhe der Abtragungen erlangt oder über die Abtragungen durch Abtretung an Dritte verfügt. Das Erbbaurecht würde hierdurch im Falle seiner vorzeitigen Auflösung, bei der die Stadt die hypothekarischen Belastungen des Erbbaurechts zu eigenen Lasten übernimmt, mit neuen, nicht vereinbarten Belastungen behaftet sein und hierdurch würde auch der Zweck der Tilgung wie die Wertbesserung einer etwa nachstehenden städtischen Hypothek vereitelt. Diese Folgen schließt die Stadt durch Eintragung einer Vormerkung auf dem Grundbuchblatt des Erbbaurechts aus, so daß der Schuldner lediglich berechtigt ist, die Böschung der auf die Hypothek bewirkten Rückzahlungen zu verlangen und auf Anfordern der Stadtgemeinde verpflichtet ist, diese Böschung auf seine Kosten im Grundbuch herbeizuführen.

In den ersten Erbbauverträgen fielen die Beendigung des Erbbaurechts und das Ende der Darlehnsstilgung zeitlich nicht zusammen. Vielmehr richtete man die Tilgung so ein, daß schon mehrere Jahre vor Beendigung des Erbbaurechts das Darlehn getilgt war. Man wollte dem Erbbauberechtigten dadurch ein paar Freijahre geben, in denen er keinen Hypothekenzins und keine Amortisation mehr zu leisten hatte, befürchtete aber auch, daß in schlechten Perioden ein Ausfall entstehen könnte, und wollte durch die Freijahre eine größere Sicherheit für den Geldgeber schaffen. Ich verweise hier auf die Erbbaunternehmen der Aktiengesellschaft für kleine Wohnungen und des Volks-Bau- und Sparvereins, bei denen solche Freijahre vorgesehen sind. In letzter Zeit richtet man jedoch die Tilgung so ein, daß sie erst mit dem Ende des Erbbaurechts beendigt ist, wie bei den Erbbaunternehmungen des Straßenbahner-Bau- und Sparvereins, der Frankfurter Wohnungsgenossenschaft, des Volks-Bau- und Sparvereins.

In einem der neuesten Erbbauverträge zeigt sich hierin ein ganz neues Verfahren. In den ersten Jahren des Erbbaurechts schloß man die Erbbauverträge auf 80 und 70 Jahre ab, wie dies bei den Erbbauverhältnissen mit der Aktiengesellschaft und der gemeinnützigen Baugesellschaft der Fall ist, und ist dann bald auf 61 Jahre zurückgegangen. Ebenso enthalten die ersten Ver-

träge sogenannte Freijahre für die Hypothekenverzinsung und Tilgung. Der oben erwähnte Erbbaupertrag ist jedoch wieder auf 70 Jahre abgeschlossen. Dazu hat man die ersten 10 Jahre des Erbbauperhältnisses von der Amortisation freigegeben, so daß das Darlehn erst in den letzten 60 Jahren getilgt zu werden braucht. Aber dafür hat man dem erbbauberechtigten Verein andere Verpflichtungen auferlegt. Er muß während der ersten 10 Jahre durch jährliche Zahlung von 2500 Mk. an die Stadtgemeinde bei dieser 25 000 Mk. ansammeln. Diesen Betrag verzinst ihm die Stadt mit 4 % bis zum Ablauf der Vertragszeit, bei dem er in das unbeschränkte Eigentum der Stadt übergeht. Weiter muß er nach 25 Jahren seit Beginn des Erbbaurechts bei entsprechender Konjunktur die Mieten für dauernd um 5 % erhöhen und diese erhöhte Mehreinnahme an die Stadtgemeinde abliefern.

Man ersieht hieraus, bei welcher Kompliziertheit der Berechnungen der finanziellen Möglichkeiten des Erbbaurechts man angelangt ist. In den ersten Jahren vergab man das Erbbaurecht ohne diese ausgeklügelten Berechnungen bei längerer Vertragsdauer und einigen Freijahren. Es ist allerdings eine schwierige Aufgabe für die Stadt, das nötige Kapital zur weiteren Ausgestaltung des Erbbaurechts aufzubringen, wenn sich kein Kreditinstitut des Erbbaurechts annimmt und selbst die Landesversicherungs-Anstalt sich zurückzieht.

Die Stadt selbst hat zur Kapitalbeschaffung und Kapitalverwaltung ihrer Darlehn auf Erbbaurecht die städtische Erbbaudarlehnskasse im Jahre 1903 ins Leben gerufen. Ihre Aktiva bestehen aus den übernommenen Aktien der Frankfurter gemeinnützigen Baugesellschaft und der Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen und aus den auf Erbbaurecht gegebenen Hypotheken.<sup>99)</sup> Die Stadt konnte dies dadurch bewerkstelligen, daß sie die Kasse zunächst bei ihrer Gründung aus einer zu tilgenden Anleihe speiste, daß die städtische Witwen- und Waisenkasse und die städtische Sparkasse Anteile der Hypotheken auf Erbbaurecht übernahmen, und daß die Erbbaudarlehnskasse weiter in der Hauptsache von der Spezialkasse für städtischen Grundbesitz finanziert wurde. Die Witwen- und Waisenkasse ist ein städtischer

<sup>99)</sup> Bericht des Magistrats für das Verwaltungsjahr 1912/13.

Fonds und für die Witwen- und Waisenversorgung der städtischen Beamten und Lehrer bestimmt. Die städtische Sparkasse macht die von einzelnen Sparern gesammelten Kapitalien nutzbar und dem Geldmarkt in größerem Maße zugänglich. Die Spezialkasse für städtischen Grundbesitz wurde im Jahre 1897 zur „Durchführung der städtischen Eisenbahn- und Einbelegungsanlagen im Ostend, sowie der für die unbebauten Außenbezirke aufgestellten oder aufzustellenden Bebauungspläne“ ins Leben gerufen und erhält ihre Mittel hauptsächlich aus Anleihen. Es fließen also dem Erbbaurecht sowohl Kapitalien aus dem Geldmarkt für Kommunalanleihen als auch solche von kleinen Sparern zu, es bedarf aber dazu der Stadt als der finanzkräftigen Vermittlerin.

Es ist hier nun die Frage aufzumerken, was ergibt sich daraus, daß die Stadt als interessierte Grundstückseigentümerin in erster Linie das Erbbaurecht finanziert, für die Ausgestaltung und Weiterentwicklung des Erbbaurechts?

#### 4. Die Einwirkung der Finanzierung des Erbbaurechts durch die Stadt auf die Ausbildung des Instituts selbst.

Dadurch, daß die Stadt hauptsächlich das Erbbaurecht finanziell ausgestaltete, hat dieses selbst eine andere Entwicklung genommen, als es unter der Hand von boden- und wohnungspolitisch uninteressierten Kapitalgebern der Fall gewesen wäre. Das Erbbaurecht hat im Laufe der Zeit eine ganze Reihe von eigenartigen Belastungen mitbekommen.

Einen Vergleichsmaßstab dafür, um wieviel umfangreicher das Erbbaurecht in seinen Vereinbarungen heute geworden ist, gewinnen wir durch Gegenüberstellung des Erbbaupertrages der Stadt mit der gemeinnützigen Baugesellschaft aus dem Jahre 1901 und des heutigen Vertragschemas. Das Erbbaurecht der gemeinnützigen Baugesellschaft ist nicht beliehen, heute bildet die Beleihung des Erbbaurechts durch die Stadt die Regel.

Schon der äußere Umfang dieser Verträge deutet auf eine ganze Reihe neuer Rechte und Pflichten hin. Der Vertrag der gemeinnützigen Baugesellschaft ist in 10 Paragraphen, von denen heute noch einer gestrichen und einige zusammengefaßt werden würden, geordnet, das heutige Vertragschema enthält bereits

20 Paragraphen. Es braucht nicht besonders hervorgehoben zu werden, daß in dem heutigen Erbbauvertrag der Stadt Frankfurt auch ein Beleihungsvertrag mit der Tassache der Darlehensgewährung und allen ihren Verbindlichkeiten enthalten ist, und er dadurch schon umfangreicher werden mußte. In diesem Zusammenhang handelt es sich lediglich um die Beschränkungen, die die Stadt als solche durch ihre Kreditgewährung dem Erbbaurecht mitgegeben hat.

Die zeitliche Beschränkung des Erbbaurechts, die Entrichtung eines Erbbauzinses, demgegenüber die Stadt ein lastenfreies Grundstück vergab, waren von Anfang an Selbstverständlichkeiten. Die alsbaldige Bebauung des Grundstücks durch den Erbbauberechtigten, die Unterhaltung der Gebäude und deren Versicherung gegen Feuergefahr mit der Verpflichtung des Wiederaufbaues, der unentgeltliche Anfall des Gebäudes an den Grundeigentümer bei Beendigung des Erbbaurechts waren Verpflichtungen und Lasten für den Erbbauberechtigten, die man dem Erbbaurecht bei seinem ersten Erscheinen mit auf den Weg gegeben hatte. Auch eine Auflösung des Erbbaurechts vor seinem festgesetzten Zeitablauf war bereits vorgesehen. Denn die Stadt kann ein Erlöschen vor dem 31. Dezember 1980 herbeiführen, indem sie ihre Absicht ein Jahr zuvor der Gesellschaft kundgibt und an die Gesellschaft den Betrag bezahlt, mit dem das Erbbauunternehmen zu dieser Zeit zu Buche steht, bei einer Abschreibung der Herstellungskosten mit jährlich mindestens  $\frac{1}{6}\%$  unter Hinzurechnung von 4% Zinsen und Zinseszinsen der früher abgezogenen Quoten. Das Vorrecht der Stadt auf Ermietung eines Teiles der Wohnungen für städtische Beamte und Arbeiter braucht die Gesellschaft nicht als besondere Last zu empfinden. Damit sind wir aber auch am Ende der Belastungen angekommen. Es ist nur noch eine Verpflichtung da, der aber auch eine Verpflichtung der Stadt, die der Aktienübernahme, gegenübersteht. Die Gesellschaft mußte ihrem Statut eine Bestimmung einfügen, nach der Abänderungen der §§ 1, 14 Abs. 2 und 15 ihres Statuts, die über den Zweck der Gesellschaft, die Festsetzung einer Höchstdividende von 4% und über Beschränkungen bei der Vermögensverteilung im Falle der Auflösung der Gesellschaft handeln, nur mit Genehmigung des Magistrats zulässig sind. Die Aufgabe der Gesellschaft ist hierbei

die Herstellung gesunder und freundlicher Wohnungen zur Vermietung an Familien und einzelne Personen durch Ankauf älterer geeigneter Häuser und deren Umänderung nach der Forderung der Gesundheitspflege, oder durch Erbauung neuer Häuser, „Familienhäuser, Musterhäuser“ für mehrere Familien oder auch für je eine Familie, wenn es die Verhältnisse gestatten.

In ähnlichen Bahnen bewegt sich der Erbbauvertrag des St. Katharinen- und Weißfrauenstifts mit der Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen, wenn er auch sonstige Härten, die durch die weite Außenlage des Geländes und die besondere Stellungnahme des Stifts bedingt sind, aufweist. Dazu kommt noch bei dieser Gesellschaft ein Beleihungsvertrag mit der Landesversicherungs-Anstalt. Es kommt in diesem Beleihungsvertrag außer den Beleihungsbedingungen und den Strafbedingungen bei Verletzung der übernommenen finanziellen Verpflichtungen nur das Interesse der Landesversicherungs-Anstalt an den Bauten mit guten Arbeiterwohnungen für ihre Versicherungspflichtigen zum Durchbruch.

Ich habe bereits eingangs darauf hingewiesen, daß die Kreditgewährung auf Erbbaurecht durch die Stadt die Entwicklung des Erbbaurechts selbst beeinflusst hat. Es zeigt sich dies schon an der Dauer der Erbbauverhältnisse. Während diese bei den ersten Erbbauverhältnissen, bei denen die Stadt kein Kapital lieh, 80 Jahre betrug, ist sie bald mit der Kapitalbeschaffung durch die Stadt auf 61 Jahre zurückgegangen. Die Stadt hat berechnet, daß zur Ansammlung des Baukapitals in 60 Jahren bei  $3\frac{1}{2}\%$  Verzinsung ein Jahresbetrag von 0,51%, bei 4% Verzinsung 0,42% des Baukapitals erforderlich sind und demnach die Tilgungsquote für den Erbbauberechtigten festgesetzt. Und sie kann die Tilgungszeit für das Baukapital mit der Erbbauezeit zusammenfallen lassen, da sie außer der Kapitalgeberin auch Grundstückseigentümerin ist, somit kein Risiko trägt. Bei einer freien Kapitalbeschaffung, bei der Grundeigentümer und Kapitalgeber nicht zusammenfallen, hat der Kapitalgeber ein starkes Interesse daran, daß die Dauer des Erbbaurechts länger währt, als die Tilgungszeit des Baukapitals beträgt, um das Risiko für Ausfälle während der Erbbauezeit abzuschwächen.

Der heutige Erbbauvertrag enthält die Bestimmung, daß die

Stadtgemeinde berechtigt ist, das Erbbauverhältnis nach Ablauf der ersten 15 Jahre und dann von 5 zu 5 Jahren aufzulösen, wobei die Stadt Bauwerte und Anlagen mit an sich zieht. Dabei übernimmt die Stadt die vertraglich vereinbarte hypothekarische Belastung und erstattet dem Erbbauberechtigten den noch nicht amortisierten Betrag des aus eigenem Vermögen bestrittenen Teiles des Baukapitals. Dazu zahlt die Stadt bei Auflösung innerhalb der ersten 30 Vertragsjahre eine Entschädigung an den Erbbauberechtigten in Höhe des zu zahlenden Jahresbetrages des Erbbauzinses und der Jahreszinsen der Baugeldhypothek. Auch diese Bestimmung konnte sich nicht herausbilden, wenn die Stadt nicht Grundstückseigentümerin und Kapitalgeberin zu gleicher Zeit wäre. Denn Dritte hätten das auflösend bedingte Erbbaurecht nicht beliehen. Auch hätte die Stadt beim Erbbauberechtigten ihr Interesse an der vorzeitigen Auflösung nicht so allgemein zum Durchbruch gebracht, wenn sie nicht auch den größten Teil des Baukapitals gegeben hätte.

Weiter gehört hierher das vertraglich festgesetzte Veräußerungsverbot, daß der Erbbauberechtigte das vererbliche und veräußerliche Erbbaurecht ohne Genehmigung der Stadtgemeinde in den ersten 15 Jahren nicht veräußern darf. Für den Fall der Veräußerung ohne Genehmigung kann die Stadt den Zinsfuß für ihr Darlehn auf 5 % jährlich erhöhen oder die Rückzahlung der Hypothek bei vierwöchentlicher Kündigungsfrist verlangen.

Auch die anderweitige Verpfändung und Belastung des Erbbaurechts hat die Stadt in ihrem Interesse ausgeschlossen, da diese anderweitigen Belastungen ja bestehen würden, wenn sie das Erbbaurecht vorzeitig an sich nimmt. Ferner hat sich die Stadtgemeinde für den Fall der Veräußerung des Erbbaurechts gemäß § 504 ff. B. G. B. ein allgemeines Vorkaufsrecht ausbedungen (§ 1097 B. G. B.). Die Stadt befürchtet, daß das Erbbaurecht bei einer Veräußerung in einem von ihr nicht gewollten Sinne benutzt werden könnte.

Ferner setzt die Stadt im Erbbauvertrage eine Höchstmiete fest, über die der Erbbauberechtigte ohne Zustimmung der Stadt nicht hinausgehen darf, um dadurch die Mietpreise möglichst billig zu halten und eine Kontrolle über die Ausnutzung günstiger Konjunktur auszuüben.

Diese Beschränkungen hätte die Stadt dem Erbbauberechtigten nicht auferlegen können, wenn sie nicht in so erhöhtem Maße auch als Kapitalgeberin aufgetreten wäre. Auf die Verletzung all dieser Verpflichtungen ist dann das Recht der Stadt gesetzt, das Erbbaurecht für erloschen zu erklären bei Übernahme der vereinbarten hypothekarischen Lasten und Zahlung der Hälfte des noch nicht amortisierten Betrages des vom Erbbauberechtigten bestrittenen Teiles des Baukapitals. Weiter hat der Erbbauberechtigte die Baupläne vorzulegen, die vom Hochbauamt zu genehmigen sind. Das Hochbauamt kontrolliert die planmäßige und solide Behauung sowie die ordnungsmäßige Unterhaltung. Ferner überwacht die Stadt die hygienisch und sittlich einwandfreie Benutzung. Zweifellos hat die Stadt als Kapitalgeberin ein Interesse daran, daß gut gebaut werde. In ihrer hervorragenden Eigenschaft als öffentliche Körperschaft, die an der Schaffung guter und gesunder Wohnungsverhältnisse mithelfen will, hat sie ein Interesse an guten Wohnungen und an deren Benutzung zu Wohnzwecken. Und wenn das Erbbaurecht in der Hauptsache ein soziales Institut sein soll, so muß man die Mitgabe der Fürsorge für ein schönes und gutes Wohnen als Belastung des Erbbaurechts gelten lassen. Die ersten, die das Erbbaurecht für Bauzwecke benutzten, waren ja gemeinnützige Baugesellschaften. Aber auch diese Belastung ist in dem nicht beliehenen Erbbaunehmen der Frankfurter gemeinnützigen Baugesellschaft nicht ohne die Übernahme einer besonderen Verpflichtung von Seiten der Stadt vor sich gegangen. Denn die Stadt übernahm von der Gesellschaft Aktien für 199 750 Mk. dafür, daß diese sich verpflichtete, ohne Genehmigung des Magistrats ihren Charakter nicht zu ändern.

Es bedarf keines weiteren Hinweises mehr für die Erkenntnis, daß das heutige Erbbaurecht in Frankfurt mit seinen zahlreichen Belastungen sich dadurch herausgebildet hat, daß Grundeigentümer und sehr entgegenkommender Kapitalgeber des Erbbaurechts, dazu ein Kapitalgeber mit ganz besonderen boden- und wohnungspolitischen Interessen, sich in einer Person vereinigen.

Und welche Erkenntnis gewinnen wir hieraus für den gemeinen Wert des Erbbaurechts?

### 5. Ein Beitrag zum gemeinen Wert des Erbbaurechts.

Wie ich eingangs bereits hervorhob, ist das Erbbaurecht an sich infolge der in ihm selbst ruhenden Eigenart für unser bisheriges Wirtschaftsleben kein marktgängiges Objekt. Sein Verkaufswert ist daher noch ungewiß. Jedoch sind bereits Versuche gemacht, den Verkaufswert des Erbbaurechts theoretisch zu berechnen, um dadurch den Wert der Erbbauhypothek feststellen zu können.<sup>27)</sup> Man berechnet den Wert des Erbbaurechts durch Diskontierung der einzelnen reinen Jahresnutzungen auf den Tag der Abschätzung des zeitlich begrenzten Erbbaurechts. Jedoch liegt einer derartigen Berechnung kein so gebundenes Erbbaurecht zu Grunde.

In der Praxis ist die Frage nach dem gemeinen Wert des Erbbaurechts brennend und akut. Der Stempelanspruch für den Vertrag, die Gebühren für die Eintragungen, die Bewertungen des Erbbaurechts für die Ergänzungssteuer sind Fragen, mit deren Austragung man sich zur Zeit in Frankfurt beschäftigt. Man geht dabei den Instanzenweg und sucht den Wert des Erbbaurechts zu ermitteln.

Ich habe bereits hervorgehoben, daß die besondere Entwicklung das Erbbaurecht in Frankfurt zu einem sehr gebundenen Institut gestempelt hat. Wollte man daher den Wert dieses gebundenen Erbbaurechts heute berechnen, so müßte man notwendigerweise alle Belastungen in Rechnung stellen, die beim freien Eigentum nicht vorhanden sind. Dem müssen die Vorteile des Erbbaurechts gegenüber dem freien Eigentum entgegengestellt werden. Ich führe die hauptsächlichsten Nachteile und Vorteile des Erbbaurechts gegenüber dem freien Eigentum für den Erbbaurechtsnehmer in einer Aufstellung auf.

Die gegebenen Nachteile des Erbbaurechts in Frankfurt für den Erbbaurechtserwerber sind:

1. Beschränkung der Dauer des Erbbaurechts,
2. Verzicht auf den Wertzuwachs des Geländes nach Beendigung des Erbbaurechts,
3. unentgeltliche Hergabe der Gebäude am Ende der Erbbauezeit,

<sup>27)</sup> Erman, Erbbaurecht. Handwörterbuch der Staatswissenschaften. Jena. 1909.

4. Veräußerungsverbot für die ersten 15 Jahre des Erbbaurechtsverhältnisses,
5. Vorkaufsrecht der Stadt bei Veräußerung des Erbbaurechts,
6. vorzeitiges Erlöschen nach vorhergegangener Kündigung,
7. vorzeitiges Erlöschen, Erhöhung des Hypothekenzinsfußes oder Kündigung der Hypothek bei Verletzung von Vertragsbestimmungen,
8. Errichtung nur von genehmigten Baulichkeiten,
9. Überwachung der Benutzung der Wohnungen,
10. keine Erhöhung der Mieten ohne Genehmigung der Stadt.

Ein nur scheinbarer, jedenfalls aber selbstverschuldeter Nachteil des Erbbaurechts für den privaten Erbbauberechtigten ist der Verlust des von ihm selbst zu beschaffenden Restes des Baukapitals, der oft mehrere Tausend Mark beträgt, falls der Erbbauberechtigte diesen von ihm aufgewendeten Betrag im Laufe seiner Erbbauezeit nicht wieder ansammelt.

Diesen Nachteilen des Erbbaurechts für den Erbbaurechtserwerber gegenüber dem Kauf des Geländes bietet das Erbbaurecht in Frankfurt a. M. folgende Vorteile:

1. einen Erbbauzins, der billiger ist als die Verzinsung des Boden-Kaufpreises,
2. es ist weder eine Kapitalsumme für den Erwerb des Bodens notwendig noch Aufnahme einer Kapitalschuld,
3. eine hohe Beleihung durch die Stadt zu ermäßigtem Zinsfuß.

Wie diese Vorteile und Nachteile des Erbbaurechts in der Praxis bewertet werden, sehen wir am besten aus den Verkäufen des Erbbaurechts. Es sind Veräußerungen von Erbbaurechten vorgekommen. Diese Veräußerungen sind mit Genehmigung der Stadt geschehen und fanden innerhalb einer Zeit von 8<sup>7</sup>/<sub>12</sub> Jahren nach Bestellung des Erbbaurechts statt. Die veräußernden Erbbauberechtigten waren Private oder Beamte, die durch Krankheit oder Tod eines der Ehegatten zur Veräußerung schritten. Dadurch liegt schon ein gewisser Notstand für eine freie ungehinderte Veräußerung vor. Aber die Zahl der Reflektanten ist auch nicht übermäßig groß, denn nicht allzuwiele sind es, die auf ein Ein- oder Zweifamilienhaus auf Erbbaurecht gerade in jener bestimmten Lage in einem Block, der vielleicht von einer ganz bestimmten Berufsklasse, von Lehrern, bewohnt wird, reflektieren. Die Fälle

der veräußerten Erbbaurechte sind nicht allzu stark von einander verschieden, es sind Erbbaurechte mit Ein- oder Zweifamilienhäusern.

Von den 15 Fällen der Veräußerung sind mir 13 in ihren einzelnen Daten bekannt. In einem der 13 Fälle bei einer Baukostensumme von 46 600 Mk. ergab sich kein Gewinn. In den übrigen 12 Fällen, in denen sich die Baukosten für das Haus zwischen 19 500 Mk. und 37 700 Mk. bewegten, wurden Gewinne von 200 Mk. bis zu 3550 Mk. erzielt, also bis 13,8 % der Baukosten. Darüber hinaus hat sich kein Markt für das Erbbaurecht gebildet. Aus dieser Wertfestsetzung des Erbbaurechts durch Verkauf desselben in den ersten Jahren des Erbbauverhältnisses, in denen das Erbbaurecht mit dem fertiggestellten Haus seinen höchsten Wert hat, ergibt sich kein absoluter Maßstab für den Wert des Erbbaurechts. Dieser beträgt an Hand dieser Beispiele für die ersten 87<sup>12</sup> Jahre: Baukosten des Hauses plus 0—13,8 % der Baukosten. Ob und in welchem Maße in diesem erzielten Gewinn eine Vergütung für den gegenüber der sonstigen Verzinsung des Bodenwertes geringeren Erbbauzins oder eine Entschädigung für die Mühe des Hausbaues enthalten ist, läßt sich nicht feststellen. Der Verkaufswert des Erbbaurechts ist in jedem Falle verschieden und der erzielte Gewinn verschieden groß, ohne daß ein einheitlicher Maßstab für die Wertbildung vorliegt. Die besonderen Belastungen und Vorteile jedes einzelnen Erbbauverhältnisses sind in Erwägung zu ziehen und von jedem einzelnen Erbbaurefektanten zu prüfen, ob er auf sie eingehen kann. Aber allgemein feststehende Grundsätze der Wirtschaftlichkeit lassen sich bis heute nicht gewinnen. Würde man aus Erbbauzins, Hausbaukosten unter Berücksichtigung der Dauer des Erbbaurechts auch einen wirtschaftlichen Maßstab konstruieren wollen, für den Fall, daß im Laufe späterer Zeit auch die geringsten Schwierigkeiten in der Wirtschaftlichkeit eintreten, ist durch die Gebundenheit des Instituts jede Aussicht auf Verbesserung der Wirtschaftlichkeit genommen, es sei denn, daß man auf das Entgegenkommen der Stadt reflektiert. Es ist auch deswegen heute noch kein absoluter Maßstab für den Wert des Erbbaurechts zu gewinnen, weil die Entwicklung des Instituts selbst noch nicht abgeschlossen ist.

Aus der Nachfrage nach Boden zur Bestellung des Erbbau-

rechts selbst ergibt sich kein Anhalt für den Wert des Erbbaurechts. Es ist ja jedes freie Gebot des Erbbaurechtsnehmers ausgeschlossen, er kann nur ein Erbbaurecht mit den bestehenden Bedingungen erwerben oder darauf verzichten. Es sollen über 200 Erbbaurefektanten bei der Stadt vorgemerkt sein, die Zahl der ernstlichen Bewerber soll jedoch bei weitem hinter dieser Zahl zurückstehen.

Die weitere Möglichkeit, von den allgemein für ein Ein- oder Zweifamilienhaus, das nicht auf Erbbaurecht steht, gezahlten Mieten auszugehen und hierzu die Wohnkosten in Ein- oder Zweifamilienhäusern auf Erbbaurecht in ein Verhältnis zu setzen, um auf diesem Wege zur Feststellung des Wertes des Erbbaurechts zu kommen, würde uns wieder auf den Verkauf des Erbbaurechts bringen, um aus ihm die verschiedene Bewertung von Erbbauhaus und Eigenhaus zu sehen. Und hierfür liegt, wie wir sehen, kein Markt vor, der Verkauf vollzieht sich unter ganz bestimmter Voraussetzungen, das Erbbaurecht ist nicht für jeden zugänglich und nicht jeder ist gewillt, das so stark gebundene Erbbaurecht zu erwerben. In diesem Zusammenhang wird uns auch klar, weshalb das Erbbaurecht keinen größeren Umfang angenommen hat, was uns bei der Behandlung der Bodenfrage des Erbbaurechts nicht recht verständlich schien. Es fehlt die einwandfreie finanzielle Ausgestaltung des Erbbaurechts und die bisherige Finanzierung desselben hat die Gebundenheit des Instituts selbst noch vergrößert und dieses nicht beliebter gemacht.

Um nun zu sehen, was mit Hilfe des Erbbaurechts, wie es heute ist, ohne Zweifel Nützliches geleistet worden ist, gehe ich zur Behandlung der Wohnungsfrage des Erbbaurechts über.

### III. Die Wohnungsfrage des Erbbaurechts.

#### 1. Die Bebauung auf Erbbaurecht.

Bevor wir überblicken können, was im Zusammenhang mit dem Erbbaurecht zur Verbesserung der Wohnverhältnisse geschehen ist, muß erst zusammenfassend der Maßnahmen und Rechtsverhältnisse für die Bebauung auf Erbbaugelände Erwähnung getan werden. Das Erbbaurecht wird in der Regel an unbebautem

Gelände in der Weise begründet, daß der Erbbauberechtigte das Haus errichtet. Das Bürgerliche Gesetzbuch spricht beim Erbbaurecht nur von „Haben eines Bauwerks“, wodurch die Begründung eines Erbbaurechts auch an einem bebauten Grundstück möglich wäre. Andererseits kann der Erbbauberechtigte, der ein Erbbaurecht an unbebautem Gelände erworben hat, auch ohne den Grund und Boden bebaut zu haben, das Erbbaurecht wieder veräußern und vererben. Zur Vermeidung des letzteren wird in Frankfurt bei Begründung von Erbbauverhältnissen dem Erbbauberechtigten die Pflicht der Bebauung vertraglich auferlegt. Er ist verpflichtet, „das Grundstück nach Maßgabe der vorgelegten Pläne (ihre baupolizeiliche Genehmigung vorausgesetzt) alsbald zu bebauen“. Mitunter ist auch die Frist für die Bebauung genau bestimmt worden, so beim Erbbauverhältnis der Stadt mit der Aktiengesellschaft Frankentallee, für die die Bebauung für die ersten 12 Monate nach Abschluß des Erbbauvertrages festgesetzt wurde. Denn die Stadt hat ein Interesse daran, daß das Gelände, das sie für die Bebauung hingibt, auch alsbald bebaut und nicht von dem Erbbauberechtigten zur Spekulation benutzt wird.

Das Recht des Erbbauberechtigten, ein Bauwerk auf fremdem Boden zu haben, ist nicht nur auf die Fläche des Grundstücks, die das Gebäude umfassen soll, beschränkt, sondern es kann auch „auf die Benutzung eines für das Bauwerk nicht erforderlichen Teiles des Grundstücks erstreckt werden, wenn sie für die Benutzung des Bauwerks Vorteil bietet“ (§ 1013 B. G. B.). Die Art dieser Benutzung hat man in den Frankfurter Erbbauverträgen näher bestimmt, indem man dem Erbbauberechtigten neben dem Recht, ein Bauwerk auf dem Grundstück zu haben, noch die Befugnis einräumt, „den für die Bauwerke nicht erforderlichen Teil des Grundstücks in jeder Weise, die für die Benutzung der Bauwerke Vorteil bietet, besonders als Zugang zu den Bauwerken, ferner als Hausgarten, Hofraum, Spielplatz, Bleichplatz für die Einwohner der Bauwerke zu benutzen“. Dabei bleibt freilich das Bauwerk immer die Hauptsache.

Die Bebauung auf Erbbaurecht ist dem Berechtigten noch durch eine Reihe von besonderen Bestimmungen erschwert. Er muß die Pläne über die zu errichtenden Anlagen, die vom Hochbauamt zu genehmigen sind, der Stadtkämmerei erst vorlegen.

Die „Benutzung nur zu Wohnzwecken“ wird meist noch besonders vertraglich hervorgehoben. Weiterhin wird eine „möglichst formularmäßig gehaltene Baubeschreibung in der üblichen Reihenfolge der Titel und Positionen eines Kostenanschlages“ verlangt. Ferner wird die Angabe eines Vergleichsbaues gefordert, d. h. eines „fertigen Baues, dessen Ausführungsweise der geplante Erbbau mindestens an Güte gleichkommen soll“. Außerdem muß eine genaue Kostenrechnung aufgestellt werden, die zunächst die Grundlage für die Höhe der Beleihung abgibt. Ist dann die Bauvorfrage von Seiten des Hochbauamts soweit vorgeprüft, dann können die der Baupolizei vorzulegenden Pläne erst eingereicht werden.

Das zu bebauende Erbbaugelände liegt größtenteils an der Grenze des Stadtkerns, so daß es für die Bebauung vielfach erst erschlossen werden muß. Es müssen Straßen frei gelegt, hergestellt und schließlich auch weiterhin unterhalten werden. Diese Aufgabe übernimmt die Stadt, soweit sie Grundstückseigentümerin ist, in der Regel selbst. Die Verzinsung für ihre Aufwendungen ist nach der bekannten Regel,  $2\frac{1}{2}\%$  Geländewert plus  $4\%$  Straßenherstellungskosten, in dem Erbbauzins enthalten. Es kommen auch hier Besonderheiten vor, indem die Verzinsung der Straßenbaukosten nicht immer mit  $4\%$  berechnet wurde und indem z. B. die Miethetaktiengesellschaft die Auffüllung der Straßen auf die fluchtlinienmäßige Höhe in voller Breite nebst den erforderlichen Böschungen selbst bewirken mußte. Die Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen, die mit Hilfe des Erbbaurechts Gelände des St. Katharinen- und Weißfrauenstifts an der Mainzerlandstraße bebaut, mußte sogar die erheblichen Opfer der Straßenherstellung selbst bringen, was der Gesellschaft einen Teil ihrer Aufgabe, nämlich billige Arbeiterwohnungen herzustellen, nach ihrer Angabe<sup>29)</sup> nicht gut möglich gemacht hat.

Die wesentlichen Bestimmungen für die Bebauung auf Erbbaurecht sind im Erbbauvertrag enthalten. Er wird zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Erbbauberechtigten vereinbart und enthält die gegenseitigen Rechte und Verpflichtungen. Seine

<sup>29)</sup> 11. Bericht des Vorstandes der Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen in Frankfurt a. M. 1900.

Wirkung ist nur obligatorischer Art. Es ist in der Literatur ein Streit darüber entstanden, ob der Erbbaupertrag unter die Formvorschrift des § 313 B. G. B. falle und somit der gerichtlichen oder notariellen Beurkundung bedürfe.<sup>39)</sup> Auf Grund des § 1017 Abs. 1 B. G. B. ist die Schlussfolgerung gezogen worden, daß § 313 B. G. B. auch auf ein neu zu begründendes Erbbaurecht anzuwenden sei, da die Begründung des Erbbaurechts eine Veräußerung bedeute. Andererseits hat man unter Gegenüberstellung der §§ 1015 und 1017 B. G. B., die zwischen der Bestellung (§ 1015) und der Übertragung (§ 1017) eines Erbbaurechts streng scheiden, geschlossen, daß § 313 nur auf die Übertragung des Erbbaurechts, nicht aber auf seine Begründung anzuwenden sei, die unter Zugrundelegung des Erbbaupertrages durch die Eintragung des Erbbaurechts in das Grundbuch erfolge. In Frankfurt a. M. hat die Praxis diese Frage ebenfalls nicht einheitlich gelöst. Einzelne Erbbauperträge sind beurkundet, grundsätzlich werden aber die Verträge nur privatschriftlich abgeschlossen.<sup>40)</sup>

Das Erbbaurecht selbst gelangt nicht durch den Vertrag, sondern durch Auflassung und Eintragung desselben in das Grundbuch zur Entstehung. Daher besagt die Bestimmung der Frankfurter Erbbauperträge, die in § 3 enthalten ist, „Das Erbbaurecht soll mit dem . . . beginnen“, nichts.

In Frankfurt ist es nun Übung, daß nach Einigung der Parteien in dem Erbbaupertrag der Erbbauberechtigte alsbald die Bebauung in die Hand nimmt, und zwar ehe das Erbbaurecht durch Eintragung in das Grundbuch begründet ist. Die Stadtkämmereiverwaltung läßt dies bewußt geschehen. Sie will dadurch den Erbbauberechtigten in der Hand behalten, um zu kontrollieren, ob das dargeliehene Kapital auch tatsächlich für die Bebauung verwandt wird. Weiterhin wirkten für diese Maßnahme die häufigen nachträglichen Veränderungen in der Höhe der Hypotheken mit, die bei Auflassung des Erbbaurechts gleich-

<sup>39)</sup> Moers, Die Rechtsverhältnisse des Erbbauhauses. Borna-Leipzig. 1910. S. 9.

<sup>40)</sup> Bei Beurkundung des Vertrages ist der Immobilienstempel nach Tarifstelle 32 des Landes-St. St. Ges. zu entrichten, bei privatschriftlichem Abschluß der Auflassungsstempel nach Tarifstelle 11 des Reichs-St. St. Ges., wobei der Vertrag an sich keinem Stempel unterliegt.

zeitig bestellt werden. Den besonderen Anlaß zu dieser Maßnahme gab wahrscheinlich ein Fall, in dem der Erbbauberechtigte das erhaltene Baukapital für eigene Zwecke verbraucht und die Bauhandwerker nicht befriedigt hat. So kam es, daß das Erbbaurecht mit dem für 37 200 Mk. errichteten Haus außer der städtischen Hypothek noch mit weiteren Sicherungshypotheken bis zu 54 900 Mk. belastet war, als es später in Zwangsversteigerung geriet. In der Zwangsversteigerung, die 8 Jahre nach Bestellung des Erbbaurechts erfolgte, erhielt es der Bauunternehmer mit 29 300 Mk., eine Summe, die etwas über 2000 Mk. über die städtische Hypothek hinausging.

Zum Beweise dafür, daß die Bebauung von den Erbbauberechtigten vor der eigentlichen Begründung des Erbbaurechts in die Hand genommen wird, führe ich die folgenden Fälle an. Von den 15 Veräußerungen des Erbbaurechts, die bisher stattfanden, ist nur bei 7 die Auflassung an den ersten Erbbaurechterswerber erfolgt. In den übrigen 8 Fällen errichtete der Erbbauer auf Grund des Vertrages das Haus, veräußerte dann nach ½ bis 5 Jahren sein vertragliches Recht auf Erbbaurechtsbestellung mit dem von ihm bereits errichteten Haus an einen Interessenten, für den es dann erst ins Grundbuch eingetragen wurde. In einem Fall an der Humbrechtstraße gelangte das Erbbaurecht überhaupt nicht zur Begründung. Ein Oberlehrer baute auf Grund des Erbbaupertrages mit der Stadt ein Haus mit einer Baukostensumme von 50 900 Mk. Durch Pensionierung und Wegzug des Berechtigten mußte ihn die Stadt von seinen Rechten und Pflichten entbinden. Sie übernahm das in ihrem Eigentum stehende Haus, das von dem obligatorisch Berechtigten errichtet worden war, ohne daß überhaupt ein Erbbaurecht zur Entstehung gelangt war. Es wird mir auch ausdrücklich versichert, daß in den letzten 2½ Jahren kein Erbbaurecht ins Grundbuch eingetragen wurde, bei dem nicht der Erbbauberechtigte das Haus bereits errichtet hatte.

Die Folge davon ist, daß der Erbbauberechtigte nicht in Ausübung des ihm an dem fremden Grundstück zustehenden Rechts baut, denn er hat es noch nicht erworben. Somit steht nach dem Rechtsatz „Wes der Boden, des die Bedeckung“ (§ 94

B. G. B.) das vom Erbbauer errichtete Haus im Eigentum des Grundherrn, der Erbbauberechtigte hat durch die spätere Eintragung nur ein Erbbaurecht an dem Grundstück mit Haus und ist nur zur dinglichen Nutzung berechtigt.<sup>41)</sup>

Ob beide Parteien sich dieser rechtlichen Konsequenzen bei Abschluß der Verträge bewußt waren, muß hier bezweifelt werden. Denn die Stadt legt dem Erbbauberechtigten im Verträge Haussteuer, Kanalgebühr, Kanalzusatzgebühr, Währschafsgeld auf und spricht in diesem Zusammenhang im Erbbauvertrage von den „den Eigentümer treffenden Abgaben“ (vgl. § 6 der Erbbauverträge), wodurch beim Erbbauberechtigten der Anschein des Hauseigentums bestärkt wird.

Im Interesse des Erbbauberechtigten dürfte dieses Resultat nicht wünschenswert sein. Es ist zum mindesten fraglich, ob er bei Kenntnis dessen überhaupt auf ein Erbbaurecht eingegangen wäre, um die Mühe des Hausbaues auf sich zu nehmen, besonders da er sich schon nach 15 Jahren unter Umständen nach einer neuen Wohnung umsehen muß. Zur Einräumung der dinglichen Nutzung an einem bebauten Grundstück genügen aber die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches über den Nießbrauch, bei dem allerdings Vererblichkeit, Veräußerlichkeit und Beleihbarkeit ausgeschlossen sind.

Würde jedoch das Erbbaurecht durch Eintragung ins Grundbuch begründet, bevor der Bau in Angriff genommen wird, so würde der Erbbauer ein Haus errichten, das in seinem Eigentum steht. Dies hat nicht nur seine Bedeutung für das Empfinden des Erbbauberechtigten, sondern zeitigt auch weitere Konsequenzen bei Beendigung des Erbbaurechts. Denn unter diesen Umständen, daß der Erbbauberechtigte gar nicht Eigentümer des von ihm errichteten Hauses ist, also auch nach Beendigung des Erbbaurechts nicht weiter Eigentümer der Materialien des Hauses sein kann, ist die in vielen Erbbauverträgen anderwärts ausbedungene Schlußentschädigung für die Überlassung des Hauses an den Grundeigentümer für den Erbbauberechtigten Frankfurts illusorisch. Und in der Tat muß ja auch der Frankfurter Erbbau-

<sup>41)</sup> Moers, Die Rechtsverhältnisse des Erbbauhauses. Borna-Delpzig. 1910. S. 28.

berechtigte bei Beendigung des Erbbaurechts dem Grundeigentümer das Haus ohne Entgelt überlassen.

Die Errichtung der Bauten auf Erbbaugelände wird von dem Erbbauberechtigten entweder im ganzen an Bauunternehmer oder in ihren einzelnen Teilen an Bauhandwerker übertragen. Es liegt hierin eine Förderung der privaten Bautätigkeit und des soliden Bauunternehmertums, was als Motiv für die weitere Förderung des Erbbaurechts bereits 1901/2 im Frankfurter Stadtparlament besonders hervorgehoben wurde.<sup>42)</sup> Die gemeinnützigen Baugesellschaften vergeben zum Teil die Arbeiten im einzelnen an Bauhandwerker, da sie in der Lage sind, die Baupläne selbst zu entwerfen und die Bebauung zu überwachen. Private und Beamte dagegen ziehen stets einen Bauunternehmer heran, wenn sie von Beruf aus nicht selbst Architekten sind, wie dies bei den Architekten des städtischen Hochbauamtes, die vielfach von dem Erbbaurecht Gebrauch gemacht haben, der Fall ist.

## 2. Die Erbbauhäuser.

Die Bauten auf Erbbaurecht selbst können verschiedenster Art sein, es müssen nicht einmal Gebäude sein.<sup>43)</sup> In Frankfurt hat man Erbbaugelände nur zur Errichtung von Gebäuden hergegeben. Dies sind nicht nur Wohngebäude, obwohl sie die Regel bilden. Kirche, Fabrikanlage, Kleinkinderschule, Krippe und Tierasyl sind hier die Bauwerke, die als Ausnahmen gegenüber den Wohnhausbauten vorkommen.

Die Wohnhäuser auf Erbbaurecht sind entweder Familienhäuser oder Miethäuser. In den Familienhäusern bewohnt der Erbbauberechtigte selbst, wenn nicht das ganze Haus, so doch zum wenigsten ein Stockwerk des von ihm errichteten Hauses. Die Miethäuser werden eigens zum Vermieten der einzelnen Wohnungen von Gesellschaften errichtet. Demnach sind auch die Formen der Erbbauhäuser verschieden. Die privaten Erbbauberechtigten

<sup>42)</sup> Mitteilungen aus den Protokollen der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankfurt a. M. für 1901/2.

<sup>43)</sup> Als Beispiele von Bauwerken werden in den Motiven (S. 470) „Monumente, Brücken, Madutte und dergl.“ aufgezählt. Wittmaack, Das Erbbaurecht des Bürgerlichen Gesetzbuches. München. 1906. S. 21. Fußnote.

errichten meist ein Familienhaus mit Erdgeschöß, Obergeschöß und Dachstock. In den ersten Jahren, in denen man Beamten und Privaten Boden in Erbbaurecht vergab, gestattete man drei Familien in diesen Häusern zu wohnen, so daß also der Erbbauberechtigte noch zwei Wohnungen vermieten konnte. In letzter Zeit darf jedoch der Erbbauberechtigte nur noch ein Stockwerk vermieten. Hierbei wird der Dachstock in Form von Kammern von den Wohnungsinhabern mitbenutzt.

Bei den Gesellschaften, die entweder Miethäuser für ihre eigenen Genossen errichten oder in gemeinnütziger Gesinnung den Wohnungszustand einer Bevölkerungsklasse, der Arbeiterklasse, durch Herstellung von Miethäusern mit guten und billigen Wohnungen verbessern wollen, nehmen die Erbbauhäuser verschiedene Formen an. Maßgebend hierfür sind vor allem die verschiedenen Auffassungen der Gesellschaften darüber, wie man dieses Ziel am vollkommensten erreichen kann. Als verschiedene Richtungen sind hier die Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen und der Volks-Bau- und Sparverein deutlich erkennbar. Der Aktienbaugesellschaft ist die Wohnfrage in erster Linie Lohnfrage, ihr kommt es vor allem auf die Billigkeit der Wohnungen an. Ihre billigen Wohnungen ergänzt sie in ihren Baublocks durch gemeinsame Räume für Erziehung und Unterhaltung, wobei sie die Mittel für diese Wohnungsergänzungen durch Heranziehung gemeinnütziger Vereine erlangt, die ihrerseits wieder von der Stadt unterstützt werden.<sup>43)</sup> Demgegenüber möchte der jüngere Volks-Bau- und Sparverein, dessen Hauptaugenmerk auf gute und schöne Wohnungen gerichtet ist, seinen Genossen am liebsten kleine Willen zur Verfügung stellen können, wie dies aus seinen Bauten auf dem nördlich des Niederwaldes gelegenen und städtischerseits mit dem Wiederkaufsrecht belasteten (Vormerkung nach § 883 B. G. B.) Gelände und aus den Bauten auf Erbbaubau hinter dem Gutleuthof hervorgeht. Die Form der Erbbaumietthäuser hängt demnach von der erbbauberechtigten Gesellschaft ab, das Erbbaurecht selbst unterstützt hierbei die verschiedenen Be-

<sup>43)</sup> Die Wohnungsfrage in Frankfurt a. M. Selbstverlag des sozialen Museums. Frankfurt a. M. 1912.

strebungen der fürsorgenden Baugesellschaften, indem es den Gesellschaften ermöglicht, diese zu verwirklichen.

Die Form der Erbbauhäuser wird auch vor allem durch die Intensität der Bodenausnutzung bestimmt. Diese ist je nach der Lage verschieden und für die einzelnen Zonen des Stadtgebietes in der Bauordnung festgelegt.<sup>45)</sup> Die unbebaute Fläche muß in der Innenstadt Frankfurts mindestens  $\frac{1}{4}$ , bei Eckplätzen  $\frac{1}{8}$ , in der inneren Zone  $\frac{4}{10}$ , bei Eckplätzen  $\frac{3}{10}$ , in der äußeren Zone  $\frac{5}{10}$ , bei Eckplätzen  $\frac{4}{10}$  des hinter der Baufluchtlinie gelegenen Baugrundstücks und in der Landhauszone  $\frac{7}{10}$  des hinter der Straßenfluchtlinie gelegenen Baugrundstücks betragen. Da der größere Teil des in Erbbaubau gegebenen Geländes in der äußeren Zone der Stadt liegt, so ist schon durch die Lage des Erbbaubodens eine ziemlich freie und luftige Bauweise bedingt. Bei Erbbaubau tritt nun vielfach darüber hinaus eine noch geräumigere Bauweise zu Tage. Die Erbbaubauunternehmen der Miethemietaktiengesellschaft an der Ohm-, Volta-, Philipp-Reisstraße in der inneren Zone und des Volks-Bau- und Sparvereins hinter dem Gutleuthof in der äußeren Zone der Stadt können hierfür zum Beweise dienen. Das Erbbaugelände der Miethemietaktiengesellschaft hat eine Größe von 6050 qm. Es sind darauf 20 Häuser errichtet, die einen großen Hof von 3220 qm Flächeninhalt, gleich 53 % des Geländes, umschließen, obwohl nach der Bauordnung nur 40 % bzw. 30 % des Geländes unbebaut zu bleiben brauchten. Der Hof ist in 20 von einander getrennte Abteile, für jedes Haus je ein Abteil, eingeteilt. „Da das die einzelnen Abteile trennende Drahtgitter dem Blicke kein Hindernis entgegensetzt, erscheint der Hof mit seinen das Auge erfreuenden Rasenflächen und Baumgruppen als ein einheitliches Ganzes.“<sup>46)</sup> Die Gesellschaft hatte ursprünglich die Absicht, 22 Häuser auf der genannten Fläche zu errichten, ging jedoch bei den Verhandlungen über das Erbbaubauunternehmen auf die Forderung der Stadt, zwecks besserer Durchlüftung des Hofraumes nur 20 Häuser zu errichten, ein. Der Volks-Bau- und Sparverein hat die Absicht,

<sup>45)</sup> Bauordnung der Stadt Frankfurt a. M. vom 8. April 1910.

<sup>46)</sup> Erster Jahresbericht der Miethemietaktiengesellschaft zu Frankfurt a. M. für das Jahr 1910.

auf seinem Erbbaugelände hinter dem Gutleuthof in der äußeren Zone der Stadt Einfamilienhäuser zu errichten. Hierbei will er nur 7034 qm bebauen, während nach der Bauordnung 11719 qm zulässig gewesen wären. Die Bebauung ist hier in der Ausnutzung des Bodens für eine lustige Bauweise um 40 % günstiger, als es die Bauordnung vorsieht, und auch noch um 17 bis 27 % günstiger als bei dem Erbbaublock der Miethemaktiengesellschaft in der inneren Zone. Dieses günstigere Ergebnis des letzten Falles ergibt sich aus der weiteren Außenlage des Geländes und aus dem besonderen Charakter des erbbauberechtigten Vereins. Man ersieht hieraus deutlich die Tendenz, mit Hilfe des Erbbaurechts die Bauweise noch freier und lustiger zu gestalten, als sie allgemein üblich ist. Das schließt freilich nicht aus, daß auf sehr hochwertigem Boden intensivste Bodenausnutzung herrschen muß, wie dies bei dem Erbbaunehmen der Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen an der Stoskestraße bei 0,8 km Entfernung vom Mittelpunkt der Stadt der Fall ist.

In den Erbbauleinbauten der Privaten und Beamten sind in schöner Weise die äußeren Voraussetzungen für ein glückliches Heim der Bewohner gegeben. Die solide Bebauung ist durch die Kontrolle des städtischen Hochbauamts gesichert. Seinen Auflagen hat der Erbbauberechtigte zu entsprechen, unterläßt er dies, so ist das Hochbauamt berechtigt, die Auszahlung des städtischerseits zu gewährenden Darlehns, das in Raten ausbezahlt wird, zu sistieren. Für eine gute Beschaffenheit der Wohnungen ist in jeder Weise Sorge getragen. Die Einrichtung von Bäderräumen für die einzelnen Wohnungen oder von Badehäusern für den ganzen Block wird nach Möglichkeit vorgesehen. Für Garten und Höfe wird direkte Bewässerung mit Rohwasser eingerichtet. Die Dachbodenräume werden durch Trennungswände eingeteilt. Weiter hat die Benutzung der Wohnungen in einer Weise zu erfolgen, die weder aus hygienischen noch aus sittlichen Gründen zu beanstanden ist. Die Erbbauhäuser, besonders die Ein- und Zweifamilienhäuser der Privaten und Beamten bedeuten in ihrer qualitativen Wirkung eine glückliche Bereicherung der Frankfurter Wohnungsverhältnisse.

Daneben sind die Erbbauhäuser und Wohnungen auch

quantitativ von Bedeutung. Bis zum 1. April 1913 wurden auf Erbbaugelände errichtet von:

Privaten	172 Häuser mit 280 <sup>47)</sup> Wohnungen
Aktienbauges. für kleine Wohnungen	78 " " 391 "
Frankenallee-N. G.	76 " " 542 "
Volks-Bau- und Sparverein	34 " " 258 <sup>48)</sup> "
Gemeinnützige Baugesellsch.	17 " " 136 "
Wohnungsgenossenschaft	16 " " 131 "
Miethem-N. G.	20 " " 160 "
Straßenbahner-Bau- und Sparverein	5 " " 35 "
	<hr/> 418 " " 1933 "

Nimmt man an, daß auf diese 1933 Wohnungen mit 2, 3, 4 und mehr Zimmern unter Berücksichtigung der in den Erbbaureinshäusern wohnhaften kinderreichen Familien zum wenigsten 5 Personen — Ehegatten und 3 Kinder — kommen, so hat man eine kleine Stadt mit ungefähr 10 000 Einwohnern, deren Wohnverhältnisse qualitativ hervorragen. Diese Zahl kann freilich in kein Verhältnis gesetzt werden zur gesamten Einwohnerzahl Frankfurts, die am 1. Januar 1912 418 000 betrug.

Auch in der Gesamtzahl der jährlich neu errichteten Häuser und Wohnungen fallen die auf Erbbaun errichteten nicht ins Gewicht. Die Gesamtzahl der in Frankfurt neu errichteten Häuser und Wohnungen betrug im Statsjahr: <sup>49)</sup>

1902:	741 Häuser, 3687 Wohnungen
1905:	635 " 3294 "
1908:	188 " 795 "
1909:	279 " 1559 "
1911:	698 " 2461 "

<sup>47)</sup> Darin sind die vier Häuser im Osthafengebiet mit 28 Wohnungen enthalten.

<sup>48)</sup> Die acht inzwischen fertig gestellten Häuser an der Frankenallee mit 55 Wohnungen sind hierbei berücksichtigt.

<sup>49)</sup> Für 1902 und 1905 „Statistisches Handbuch der Stadt Frankfurt a. M.“, für die übrigen Jahre die statistischen Jahresübersichten der Stadt Frankfurt a. M.

Demnach ist in jedem einzelnen Jahre des letzten Jahrzehnts mit Ausnahme von 1908 und 1909, in denen der Baumarkt sehr darniederlag, aber auch das Erbbaurecht im Jahre 1908 dem Baumarkt kein Gelände zuführte, die Häuserherstellung größer gewesen als in den gesamten 12 Jahren der Erbbaubebauung.

### 3. Die Unterhaltung der Erbbauhäuser.

Die Erbbauhäuser bedürfen, um benutzbar zu bleiben, der Unterhaltung in ordnungsmäßigem Zustande, wozu der Erbbauberechtigte in dem Erbbauvertrag verpflichtet wird. Da der Erbbauberechtigte nur eine Reihe von Jahren im Genuße des Erbbaubausbesitzes steht und mit Erlöschen des Erbbaurechts das Haus an den Grundstückseigentümer fällt, so ist es ohne weiteres begreiflich, daß man befürchtet, der Erbbauberechtigte werde gegen Ende des Erbbauverhältnisses die Unterhaltung des Hauses vernachlässigen. Man verweist hier noch besonders auf die lease in England, wo die Häuserverwüstung ein großer Schaden des englischen Erbbaus geworden ist. Man führt dies zum größten Teil auf den römischen Rechtsatz: superficies solo cedit — Was der Boden, des die Bedeckung — zurück, der dort heute noch in Geltung ist und dem Grundeigentümer das vom Erbauer errichtete Haus von rechtswegen und ohne jede Entschädigung zuweist. Der § 95 unseres Bürgerlichen Gesetzbuches schützt den Erbbauberechtigten vor einem solchen Gewaltakt, indem er das in Ausübung eines Rechtes an einem fremden Grundstück von dem Berechtigten mit dem Grundstück verbundene Gebäude nicht zu den Bestandteilen jenes Grundstücks rechnet. Die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude, gehören sonst zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks (§ 94 B. G. B.) und können als solche nicht Gegenstand besonderer Rechte sein (§ 93 B. G. B.), müssen also in das Eigentum des Grundherrn fallen. Hiervon bleibt nun das vom Erbauer auf Grund seines erworbenen Erbbaurechts errichtete Haus verschont (§ 95 B. G. B.). Steht das Erbbauhaus im Eigentum des Berechtigten, so kann nach Beendigung des Erbbaurechts der Erbbauberechtigte das Gebäude abbrechen und die

Materialien für sich behalten.<sup>60)</sup> Dies wäre aber eine unwirtschaftliche Wertzerstörung, die man, solange die Rechtsverhältnisse beim Erlöschen des Erbbaurechts noch nicht vollständig geklärt sind, durch vertragliche Vereinbarungen zu vermeiden sucht. Vielfach wird dem Erbbauberechtigten für das Überlassen des Gebäudes an den Grundeigentümer bei Beendigung des Erbbaurechts eine Entschädigung zugesichert, wie z. B. ein Viertel des Wertes des Gebäudes,<sup>61)</sup> was jedoch in der Praxis von Ort zu Ort verschieden ist. Man will hiermit den Erbbauberechtigten zur guten Unterhaltung des Hauses anspornen, da sich ja die Entschädigung nach dem Wert des Gebäudes bei Beendigung des Erbbaurechts richtet. v. Pechmann hält eine allgemeine Regelung dieser Frage durch das Gesetz nicht für tunlich, tritt vielmehr dafür ein, daß eine derartige Vereinbarung über eine Entschädigung bei Beendigung des Erbbaurechts der Beurkundung im Erbbauvertrag und der Eintragung ins Grundbuch bedarf.<sup>62)</sup> In Frankfurt erhält der Erbbauberechtigte für den Übergang des vom Erbauer errichteten Hauses an den Grundeigentümer keine Entschädigung, wie ja auch, wie wir sahen, das Erbbauhaus vielfach nicht im Eigentum des Erbbauberechtigten steht. Vielmehr heißt es in den Verträgen der Stadt: „Alle auf dem Grundstücke errichteten Bauwerke und Anlagen gehen mit dem Zeitpunkte des Erlöschens unentgeltlich ins Eigentum der Stadtgemeinde über.“ Ebenso ist es bei den Stiftungen der Fall. Dagegen hat man in Frankfurt die Frage der Unterhaltung der Erbbauhäuser durch positive Vertragsbestimmungen zu lösen gesucht. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, „alle Bauwerke und Anlagen über und unter der Erde während der Dauer des Erbbaurechts in ordnungsmäßigem Zustande zu erhalten“. „Bei Auflösung des Erbbauverhältnisses ist der Erbbauberechtigte nicht verpflichtet, die Bauwerke und Anlagen in einem besseren Zu-

<sup>60)</sup> Moers, Die Rechtsverhältnisse des Erbbaufhauses. Borna-Leipzig. 1910. S. 51.

<sup>61)</sup> André, Die rechtliche Seite des Erbbaurechts. Schriften der Zentralstelle für Arbeiterwohlfahrtseinrichtungen. Berlin. 1902. Nr. 22.

<sup>62)</sup> Entwurf eines Reichsgesetzes betreffend das Erbbaurecht. Nebst Begründung. Schriften des Bayer. Landesvereins zur Förderung des Wohnungswesens. Heft 12.

stande zurückzugewähren, als es der durch ordnungsmäßige Benutzung herbeigeführten Abnutzung entspricht.“ Zur Unterhaltung ist auch die Versicherung gegen Feuergefahr zu rechnen, die der Erbbauberechtigte bewirken muß. Er hat „im gegebenen Falle die eingehenden Versicherungssummen ausschließlich zum Wiederaufbau zu verwenden und der Stadtgemeinde einen entsprechenden Garantieschein der Versicherungsgesellschaft zu behändigen, auch mit dem Wiederaufbau sofort zu beginnen und ihn ohne jeden Verzug zu vollenden“. Denn das Erbbaurecht erlischt ja nicht dadurch, daß das Bauwerk untergeht (§ 1016 B. G. B.).

Diesen Bestimmungen über die Unterhaltung wird dadurch praktische Wirksamkeit verliehen, daß das städtische Hochbauamt die ordnungsmäßige Unterhaltung kontrolliert. Den Auflagen des Hochbauamts hat der Erbbauberechtigte zu entsprechen. Unterläßt er dies, so kann das Hochbauamt die erforderlichen Arbeiten für Rechnung des Erbbauberechtigten ausführen lassen. Die Kontrolle durch das Hochbauamt geschieht für die einzelnen Häuser erstmals im 5. Jahre nach Errichtung des Gebäudes, dann alle 3 Jahre. Die Beanstandungen, die durch dasselbe bisher erfolgten, wurden vom Erbbauer ohne weiteres erledigt.

Hier sind auch die öffentlich-rechtlichen Abgaben aufzuführen, deren Entrichtung dem Erbbauberechtigten auferlegt wird. Es sind dies Haussteuer, Kanalgebühr, Kanalzusatzgebühr und für den Fall der Veräußerung das Währschaftsgeld.

Neben der Unterhaltung der von vornherein errichteten Bauwerke ist in den Erbbauverträgen die Einführung irgend welcher Neuerungen, die im Laufe der Erbbauezeit zu einem allgemeinen oder besonderen Wohnbedürfnis werden können, nicht vorgesehen. Denn bei einem Haus, das nicht im Eigentum des Erbbauberechtigten steht und in nicht allzu ferner Zeit vielleicht schon an die Stadt übergeht, dürfte der Erbbauberechtigte nicht ohne weiteres geneigt sein, Zentralheizung oder elektrisches Licht oder einen neuen Anbau und dergl. auf seine Kosten anzubringen. Der Vertrag zeigt hierin eine gewisse Starrheit. Der Erbbauberechtigte muß zur Einführung derartiger als notwendig empfundener Neuerungen immer wieder mit der Stadt verhandeln und ist darin von ihr abhängig.

#### 4. Die Mieten der Erbbauwohnungen und die Bedeutung der Erbbaufamilienhäuser.

Die Maßnahmen und besonderen Verhältnisse für die Bewohnung auf Erbbaurecht, die Bestrebungen bei Herstellung der Erbbauhäuser, ihr Zustand in qualitativer und quantitativer Bedeutung, die Regelung der Unterhaltung der Erbbauhäuser für die Dauer des Erbbaurechts erstrecken sich vor allem auf ein schönes und gesundes Wohnen auf Erbbaurecht. Ich komme nunmehr in meinen Ausführungen zu einer anderen Seite der Wohnungsverhältnisse auf Erbbaurecht, zu der Frage nach der Billigkeit oder Teuerkeit der Erbbauwohnungen.

Hierbei müssen wieder die Familienhäuser, in denen vor allem der Gedanke des eigenen Hauses verkörpert ist, von den von Gesellschaften errichteten Miethäusern unterschieden werden.

Zunächst ist hervorzuheben, daß für alle Erbbauhäuser, Familien- und Miethäuser, eine Höchstmiete festgesetzt wird, die ohne Zustimmung des Magistrats nicht überschritten werden darf. Sie wird bei den Familienhäusern für das ganze Haus, bei den Miethäusern für die einzelne Wohnung je nach ihrer Zimmerzahl festgesetzt. Diese Maßnahme soll dem Erbbauberechtigten die beliebige Teilnahme an der Wertsteigerung der Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt unterbinden.

Die Festsetzung der Miete geschieht nach folgender Regel: 4% Zinsen plus  $\frac{1}{2}$ % Ligung plus 1% Unkosten, gleich  $5\frac{1}{2}$ % der Baukostensumme, plus dem jährlichen Erbbauzins. Einzelne Stichproben, die ich auf diese Regel an dem tatsächlichen Material gemacht habe, ergaben, daß man von dieser Regel sowohl nach unten als nach oben abgewichen ist. In letzter Zeit scheint man sich jedoch ziemlich genau daran zu halten.

Diese Festsetzung geht von den Herstellungskosten aus. Ob sie Einfluß gewinnt auf die allgemeine Bildung der Mietpreise, hängt lediglich davon ab, daß die Erbbauwohnungen in ihrer Zahl so bedeutend werden, daß sie als ein den allgemeinen Markt beeinflussendes Moment bezeichnet werden können. Es zeigt sich jedoch bereits jetzt, daß in einer Anzahl von Fällen diese Höchstmieten von den Erbbauberechtigten überschritten wurden und ihre Erhöhung noch nachträglich genehmigt wurde. Die Festsetzung

einer Höchstmiete und das Anknüpfen ihrer Erhöhung an die Zustimmung des Magistrats dürfte sich in einem anderen Sinne entwickeln, in dem der beiderseitigen Teilnahme an der durch die allgemeine Entwicklung geschaffenen Wertsteigerung, indem die Stadt im Laufe der Zeit die Genehmigung der Erhöhung der Mietpreise von der Ablieferung eines Teiles der erhöhten Mieten an sie selbst abhängig machen und für neue Verträge eine neue Formel, diese Wertsteigerung auszunutzen, finden wird. So hat die Stadt in einem der neuesten Erbbauverträge dem Erbbauberechtigten u. a. auch die Verpflichtung auferlegt, daß der Erbbauberechtigte nach 25 Jahren seit Beginn des Erbbaurechts — entsprechende Konjunktur vorausgesetzt — sämtliche Mieten für dauernd um 5% erhöht und diese jährliche fünfprozentige Mehreinnahme an die Stadtgemeinde abliefern.

Die Mieten der Erbbauwohnungen bei den erbbauberechtigten Gesellschaften, die teils gemeinnütziger Natur sind und teils von der Stadt unterstützt werden, sind niedriger, als es dem allgemeinen Durchschnitt entspricht, wie ja ihre Wohnungen überhaupt, auch die nicht auf Erbbaurecht erbauten, wegen der Gewinnbeschränkung und des zu niedrigem Zinsfuß erlangten Geldes billiger sind als die Wohnungen im allgemeinen. Sie errichten in Erbbaurecht durchweg Zwei- und Drei-Zimmerwohnungen. Nur die Aktiengesellschaft Frankentallee hat eine Reihe von Vier-Zimmerwohnungen mit Bad und Zubehör eingerichtet, und hierfür ist ein Mietsatz von 60 Mk. pro Monat angesetzt. Auch hat diese Gesellschaft Ein-Zimmerwohnungen für 9 Mk. pro Monat und Zwei-Zimmerwohnungen für 17,50 Mk. pro Monat hergestellt. Die Mietpreise der Zwei-Zimmerwohnungen mit Küche bewegen sich im Durchschnitt zwischen 21 Mk. und 36 Mk. pro Monat. Der Preis von 21 Mk. wird von der Aktiengesellschaft für kleine Wohnungen, die die Einrichtung der Zwei-Zimmerwohnungen mit Spülraum eingeführt hat, an der Mainzerlandstraße erzielt, der Preis von 36 Mk. im Prüßling vom Volks-Bau- und Sparverein. Der Durchschnittspreis für die Zwei-Zimmerwohnungen auf Erbbaurecht liegt unter 30 Mk. Der allgemeine Mietpreis für Zwei-Zimmerwohnungen in Frankfurt beträgt aber nach Dr. Cahn ungefähr 35 Mk. pro Monat. Die Mietpreise der Drei-Zimmerwohnungen mit Küche bewegen

sich zwischen 31,75 Mk. und 50 Mk. pro Monat, dabei wird der hohe Preis von 50 Mk. ebenfalls im Prüßling erzielt. Der Durchschnittspreis der Drei-Zimmerwohnungen beträgt in Frankfurt im allgemeinen 50 Mk. pro Monat.<sup>63)</sup> Hieraus erfieht man schon die größere Billigkeit der von Gesellschaften hergestellten Erbbauwohnungen gegenüber dem Durchschnitt der Mietpreise im allgemeinen.

Die erbbauberechtigten Gesellschaften bringen aber auch ihre nicht in Erbbau errichteten Wohnungen billiger zu Markt, als es dem allgemeinen Stand der Wohnungspreise entspricht. Es entsteht daraus die Frage, ob die erbbauberechtigten Gesellschaften in Erbbaurecht billiger bauen als im freien Eigentum. Dies läßt sich in der Praxis nicht ohne weiteres nachweisen. Theoretisch kann man die denkbaren Vorteile und Nachteile des Erbbaurechts dem freien Eigentum gegenüberstellen. Eine größere Billigkeit zeigt sich beim Erbbaurecht vor allem bei der Bodenbeschaffung, während die Baubeschaffung sich auf Erbbaurecht um die erhöhte Tilgungsquote verteuert. Die Gegenüberstellung der hierbei im allgemeinen denkbaren sachlichen Tatsachen führt uns zu keinem absoluten Ergebnis. Die praktische Lösung liegt auch hier im Nebeneinander-Ausbieten des Bodens zu Erbbaurecht oder zu freiem Eigentum. Diese ist in der Provinz Posen erfolgt, und nach einer Erklärung des Direktors Dr. Stübßen in der Reichs-realkreditkommission im November 1915<sup>64)</sup> ist die Wahl stets auf das Erbbaurecht gefallen. Ein derartiges Ausgebot ist in der Praxis in Frankfurt nicht geschehen. In Anbetracht der besonderen Ausgestaltung des Erbbaurechts in Frankfurt wird man hier die Frage nach der besonderen Billigkeit der Erbbauwohnungen gegenüber den Wohnungen des im freien Eigentum stehenden Hauses vielmehr so formulieren müssen: Haben die erbbauberechtigten Gesellschaften, die es sich zur Aufgabe gemacht haben, den Mangel an Kleinwohnungen durch Herstellung billiger und guter Wohnungen zu beseitigen, von dem Erbbaurecht zur Erreichung

<sup>63)</sup> Die Wohnungsnot in Frankfurt a. M., ihre Ursachen und Abhilfe. Frankfurt a. M. 1912.

<sup>64)</sup> Immobilienkreditkommission. Drucksache Nr. 11. Berlin. 1916. Seite 98.

dieses Zieles besonders starken Gebrauch gemacht? Die hervorragende Güte der Erbbauhäuser und Wohnungen ist uns bekannt, ihre Billigkeit bei den erbbauberechtigten Gesellschaften gegenüber den allgemeinen Mietpreisen ist ebenfalls erwiesen. Aber entspringt diese Billigkeit gerade dem Erbbaurecht und ist das Erbbaurecht besonders geeignet, Gesellschaften, die billige Wohnungen herstellen wollen, als Mittel hierzu zu dienen?

Zur Beantwortung dieser Frage muß man unter den Gesellschaften drei Gruppen unterscheiden. In die erste Gruppe fallen die Aktiengesellschaft für kleine Wohnungen und die Frankfurter gemeinnützige Baugesellschaft, die beide im Besitz großer Vermögen sind und schon lange den gemeinnützigen Wohnhausbau pflegen und auch mit dem Erbbaurecht Versuche gemacht haben. In die zweite Gruppe gehören die Frankfurter Wohnungsgenossenschaft und der Volks-Bau- und Sparverein, die zur Vermietung an ihre Mitglieder sowohl Eigentümshäuser besitzen als auch verschiedentlich im Erbbaurecht gebaut haben. Hierzu ist auch der im Jahre 1910 zusammengetretene Straßenbahner-Bau- und Sparverein, der bisher ein Gelände in Erbbaurecht bebaut hat, zu rechnen. Zu der dritten Gruppe zählen die privaten wirtschaftlichen Unternehmungen der Aktiengesellschaft Frankental und der Mietheimaktiengesellschaft, die sich zur Erbbaubebauung je eines Geländeblocks konstituiert haben.

Wie weit waren und sind nun diese Gesellschaften bereit, ihrem Prinzip der Billigkeit der Wohnungen das Erbbaurecht dienstbar zu machen? Die beiden Gesellschaften der ersten Gruppe haben mit dem Erbbaurecht Versuche gemacht, die in die Jahre 1900, 1901 und 1902 fielen. Seither haben sie sich zu weiteren Erbbaunehmungen nicht mehr entschließen können. Denn diese Gesellschaften, die sich in der Gewinnerrechnung und -Verteilung gegenüber den Privatunternehmen beschränken und dadurch ihre Wohnungen zu billigeren Mietpreisen abgeben können, begnügen sich nicht mit der Feststellung einer momentanen Billigkeit, sie rechnen vielmehr mit ihrem Vermögen und der Durchführung ihrer Aufgaben in der Zukunft. Sie suchen trotz ihres gemeinnützigen Charakters die zukünftige Wertsteigerung der Gelände heranzuziehen, um dem Aktientapital in dem eigentümlich besessenen und im Werte steigenden Boden eine gute

Sicherheit zu gewähren und um den in der Wertsteigerung der Gelände gewonnenen Wertzuwachs der Weiterführung ihrer Aufgaben zuzuführen. Auch erblicken sie in dem Mangel eines Wertzuwachses bei dem Erbbaugelände den Anlaß zur Bildung eines besonderen Reservefonds für das Erbbaunehmen, der bei eigenem Gelände nicht nötig ist, da später eintretende Schwierigkeiten im Hausbesitz durch die steigenden Bodenwerte dort eine stille Reserve haben. Die bei dem Erbbaunehmen unmögliche Inrechnungstellung der Bodenwerte wird von diesen Gesellschaften als die Durchführung ihrer Aufgaben beeinträchtigend empfunden. Keine geringe Rolle spielt hier auch die Tatsache, daß die Landesversicherungsanstalt keine Darlehen mehr auf Erbbaurecht gibt, wie auch der Umstand, daß das Erbbaurecht durch die städtische Beilehung die genannten zahlreichen Belastungen mitbekommen hat. Diese reich ausgestatteten und durch ihre Tradition hervorragenden Gesellschaften haben sich dem Geist des heutigen Erbbaurechts nicht anpassen können und hatten das Erbbaurecht in Frankfurt zur Durchführung ihrer Aufgaben nicht besonders geeignet.

Einen anderen Charakter nehmen die Genossenschaften der zweiten Gruppe an. Ihre Ziele sind vor allem auf die Gegenwart gerichtet. Die in den Vereinen oder Genossenschaften zusammengeschlossenen Mitglieder wollen besser und billiger wohnen, als es ihnen im allgemeinen möglich ist, und wollen vor allem auch von der andauernden Mietpreissteigerung verschont bleiben. Sie begrüßen es mit Freuden, wenn ihnen die Stadt zur Förderung ihrer Bestrebungen das Gelände gegen einen geringen Erbbauzins gewährt und dazu noch einen hochprozentigen Anteil der Bau Summe darleiht. Dadurch erreichen sie ihr Ziel, die Mitglieder wohnen billig und gut. Ihre Erfolge hätten sie ohne das Erbbaurecht nicht voll und ganz erreicht. Die mit dem Erbbaurecht verbundenen Belastungen nehmen sie dafür in Kauf. Man ist in diesen Kreisen ebenso erbbaufreudig wie gegenwartsfroh. Die erstellten Wohnungen ragen durch ihre Wohnlichkeit hervor und sind sehr begehrt. Man freut sich bei der Verwaltung des Gewinns, den das Erbbaurecht zur Zeit noch dabei abwirft. Für sie ist das Erbbaurecht das Mittel, ihre Wohnungen ebenso billig wie auch gut zu erstellen. Man vermißt nicht den Wert-

zuwachs der Gelände, da man nicht ohne weiteres in der Lage gewesen wäre, den Boden zu Eigentum zu erwerben. Größere Schwierigkeiten durch Ausfall der Mieten oder größere Reparaturen befürchtet man vorerst nicht, das Erbbaurecht ist vielmehr für seine ganze Dauer in Ausbringung der Zinsen und Amortisationen in genaue Rechnung gestellt.

Die Gesellschaften der dritten Gruppe unterscheiden sich von denen der ersten Gruppe dadurch, daß sie mehr den Charakter wirtschaftlicher Unternehmungen haben und nicht „gemeinnütziger“ Natur sind, von den Vereinen und Genossenschaften der zweiten Gruppe dadurch, daß sie nicht das Wohnbedürfnis ihrer eigenen Mitglieder befriedigen wollen, sondern für den allgemeinen Wohnungsmarkt bauen. Jede der beiden Aktiengesellschaften hat sich bisher auf ein Erbbaunehmen eingelassen, sie sind eigens dieser Erbbaunehmen wegen ins Leben getreten. Sie bedienen sich für den Erwerb des Bodens des Erbbaurechts. Dadurch haben sie kein großes Aktienkapital nötig und die Stadt hat die Garantie für die ausgegebenen Obligationen übernommen. Den Gesellschaften ist die Möglichkeit gegeben, noch auf weitere derartige Unternehmungen einzugehen, wofür sie der Zustimmung des Magistrats der Stadt Frankfurt bedürfen. Sie haben diese Möglichkeit jedoch bisher nicht wieder benützt, obwohl die Aktiengesellschaft Frankenallee bereits im Jahre 1901 ins Leben getreten ist. Auch verteilt diese Gesellschaft  $7\frac{1}{2}\%$  Dividende aus diesem einen Erbbaunehmen, während die Miethelmaktiengesellschaft nur  $5\%$  verteilt, da sie diesen Satz auf Veranlassung der Stadt als Höchstdividende festsetzen mußte. Auch diese Gesellschaften melden bisher durchaus erfreuliche Ergebnisse in bezug auf Güte und Billigkeit der Kleinwohnungen, für die eine rege Nachfrage besteht. Die Miethelmaktiengesellschaft beklagt nur die Beschränkung der Dividendenhöhe, die weitere Unternehmen dieser Art nicht fördere, ein Moment, das auch für weitere Unternehmungen der Aktiengesellschaft Frankenallee in Betracht kommen dürfte, da ihr hierbei voraussichtlich auch eine Beschränkung der Dividende auferlegt werden wird.

Für die Billigkeit der Erbbaunehmen in der Kleinwohnungsherstellung bedeuten diese Zusammenhänge keine unbedingte Billigkeit der Mieten auf Erbbaurecht. Die gut fundierten ge-

meinnützigen Baugesellschaften halten vorerst das Erbbaurecht nicht für das geeignete Mittel, neben guten vor allem billige Wohnungen herzustellen. Dagegen haben die genossenschaftlichen Bauvereine mit Hilfe des Erbbaurechts die gewünschten Erfolge in der Billigkeit und Güte der Wohnungen erzielt. Die privaten Aktiengesellschaften haben mit Hilfe des Erbbaurechts und des daraus folgenden Eintretens der Stadt die Mieten so billig festsetzen können und müssen wie gemeinnützige Gesellschaften, ohne selbst gemeinnützigen Charakter zu haben.

Eine andere Stellung nehmen in diesem Zusammenhang die Erbbaufamilienhäuser ein. Sie kommen zunächst ganz anderen Gesellschaftsschichten zu gute als die Miethäuser für Arbeiter und untergeordnete Angestellte. Das Erbbaurecht ist hier Beamten, Lehrern, Kaufleuten, Fabrikanten, Ingenieuren, Oberlehrern, Ärzten, Rechtsanwälten, Stadträten und Inhabern ähnlicher Berufsstellungen zugänglich geworden. Diesen Schichten kommt es vor allem darauf an, ein eigenes Haus zu haben, das alle Annehmlichkeiten eines gesunden und ruhigen Wohnens gewährt und in dem sie vor ständigen Mietsteigerungen und Umzügen geschützt sind. Ausschlaggebend hierbei ist, daß ihnen dies auf Erbbaurecht billiger möglich ist als im freien Eigentum. Es wird auch die Seßhaftigkeit der städtischen Beamten dadurch gefördert. Die Baukosten dieser gutgebauten Ein-, Zwei- und Drei-Familienhäuser bewegen sich hauptsächlich zwischen 14 040 Mk. und 67 760 Mk. Hierbei gibt diese unterste und oberste Grenze die Baukosten für Einfamilienhäuser wieder. Über die angegebene Höchstgrenze hinaus gibt es noch drei besondere Fälle, in denen Einfamilienhäuser mit Anlagen mit einem Kostenaufwand von je 105 000, 121 000 und 200 000 Mk. hergestellt worden sind. Diese drei Fälle weisen insofern eine besondere Eigentümlichkeit auf, als man den Erbbauberechtigten die Möglichkeit des Kaufes der Grundstücke gegeben hat, falls Teile des anliegenden Geländes durch die Stadt verkauft werden, wobei jedoch der Weiterverkauf wieder an die Genehmigung des Magistrats gebunden ist.

Die Höchstmieten, die für diese Familienhäuser festgesetzt sind, erreichen erhebliche Höhen. Sie bewegen sich zwischen 1000 Mk. und 3800 Mk. für das Einfamilienhaus, in den oben angeführten drei besonderen Fällen sind sie nach der angeführten Regel noch

höher, sie kommen hier auf 8775, 12 050, 18 508 Mk. Die Höchstmieten der Familienhäuser liegen hauptsächlich zwischen 2000 und 3000 Mk., vielfach unter 2000 Mk., zum Teil auch über 3000 Mk. für jedes Haus. Es sind also sehr erhebliche Mietansätze, die nur für den Mittelstand in Betracht kommen. Die Mieten für die einzelnen Wohnungen in den Erbbauhäusern für zwei und drei Familien bewegen sich in der Hauptsache um 1000 Mk. und betragen ungefähr 400—600 Mk. in den Drei-Familienhäusern für den ausgebauten Dachstock. Sie haben ihren besonderen Wert als Wohnungen im Kleinhaus, in dem der Besitzer selbst wohnt. Vor allem sind, wie gesagt wird, diese Wohnungen der Familienhäuser auch billiger als die des allgemeinen Wohnungsmarktes, besonders die Wohnkosten des Einfamilienhauses, für das auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt besonders hohe Preise bezahlt werden.

Das Einfamilienhaus selbst ist die vollendetste Form unserer Wohnungs-Ausdruckskultur. Ihrer sind eine ganze Reihe auf Erbbaurecht errichtet worden. Von den 168<sup>55)</sup> auf Erbbaurecht errichteten Familienhäusern sind:

Einfamilienhäuser	100
Zweifamilienhäuser	52
Dreifamilienhäuser	16
	168

Es sind also annähernd 60 % der Familienhäuser auf Erbbaurecht Einfamilienhäuser. Einem großen Teil der Erbbauberechtigten wäre ein Wohnhaus für sich allein nicht zu teil geworden, wenn ihnen auf Grund des Erbbaurechts nicht dazu verholfen worden wäre. Für die Beamten und Lehrer an öffentlichen Schulen ist es noch besonders bedeutungsvoll, daß sie von dem Erbbaurecht entbunden werden, falls der Ehemann in den Ruhestand tritt, verfehlt wird oder stirbt oder falls beide erbbauberechtigte Ehegatten aus der Stadt Frankfurt wegziehen und infolge eines dieser Umstände das Erbbaurecht veräußert werden soll.

<sup>55)</sup> Die vier mit Wirtschaftsbetrieb und Mietwohnungen errichteten Erbbauhäuser im Osthafengebiet sind nicht darin enthalten.

#### IV. Ergebnis und Ausblick.

Das Erbbaurecht zeigte sich uns in seiner Boden-, in seiner Kapital- und in seiner Wohnungsfrage. Wir sahen die auf jedem einzelnen Gebiet liegenden Probleme, ihre Lösung in Frankfurt a. M., und die Licht- und Schattenseiten dieser Lösung. Im ganzen gesehen ruht das Erbbaurecht in Frankfurt a. M. auf der breiten Grundlage der städtischen Bodenpolitik. Da das Privatkapital die finanzielle Ausstattung des Erbbaurechts nicht übernahm, mußte die Stadtgemeinde selbst ihr Kapitalkonto ihrem Grund- und Bodentkonto öffnen, sie wurde Grundstückseigentümerin und Darlehensgeberin des Erbbaurechts in einer Person. Dieses besondere Zusammentreffen beim Erbbaurecht in Frankfurt ist nicht ohne Einfluß auf die Ausgestaltung des Erbbaurechts selbst geblieben. Wir sahen im Verlaufe der Abhandlung verschiedentlich, daß die Ausgestaltung des Erbbaurechts hätte freier sein müssen, ich wies z. B. gegenüber dem willkürlich festgesetzten Erbbauzins auf das freie Ausgebot des Grundstücks zu Erbbaurecht hin, wie überhaupt ein freies Ausgebotsverfahren des Grundstücks zu Erbbaurecht oder zu freiem Eigentum den Wert des Erbbaurechts erst klar zutage bringen und eine allgemeinere Einführung gewährleisten würde. Um dies zu ermöglichen, ist in erster Linie die Finanzierung des Erbbaurechts durch Dritte erforderlich, das Privatkapital muß sich des Erbbaurechts annehmen, was es bisher nicht getan hat. An diesem Mangel krankt das Erbbaurecht im allgemeinen. Um ihn zu beseitigen, sind Bestrebungen im Gange. Vor allem glaubt man durch eine Neuordnung der gesetzlichen Grundlagen das Erbbaurecht lebensfähiger zu machen. Der Pechmann'sche Gesetzentwurf, auf den ich an verschiedenen Stellen hinwies, faßt die für notwendig erachteten gesetzlichen Maßnahmen zusammen. Aber auch auf anderem Wege sucht man das Erbbaurecht dem Geldmarkt anziehender zu machen. Mit dem angeführten Halberstädter Versuch, dem Erbbauberechtigten durch Eintragung einer Vormerkung ins Grundbuch die Möglichkeit zum Kauf des Grundstücks zu einem von vornherein festgesetzten Preis zu gewähren, glaubt man auch die Schwierigkeiten der hypothekarischen Beleihung des Erbbaurechts aus der Welt zu schaffen. Und zwar steht man in Halber-

stadt die Schwierigkeit für die Beleihung des Erbbaurechts in der Notwendigkeit der Amortisation bei demselben. In bezug auf die Eintragung der genannten Vormerkung sagt man: „Der Hypothetengläubiger braucht eine Amortisation deshalb nicht zu fordern, weil er im Falle nicht rechtzeitiger Rückzahlung des Kapitals auf erfolgte Kündigung zunächst das Erbbaurecht im Wege der Zwangsversteigerung erwerben und dann in Ausübung des auf ihn übergegangenen Kaufrechts den Grund und Boden erwerben kann.“<sup>60)</sup> Diese Folge der genannten Vormerkung ist nicht gerade wünschenswert, da sie die Tilgung der Hausbauhypothek umgehen und die Kaufpreishypothek für Erwerb des Grund und Bodens einführen will. Auch wird der Hypothetengläubiger das Erbbaurecht wegen dieser Vormerkung zu gunsten des Erbbauberechtigten nicht besonders anziehend finden. Denn für seine auf Erbbaurecht gegebene Baugeldhypothek haftet dem Hypothetengläubiger das Grundstück doch nicht, vielmehr müßte er dies erst noch dazu erwerben. Ob er es aber besonders begehrenswert findet, sich auf ein Unternehmen noch weiterhin einzulassen, bei dem schon der Erbbauberechtigte in finanzielle Schwierigkeiten geriet, ist fraglich.

Soll das Erbbaurecht in Frankfurt a. M. ein lebensfähiges Institut werden, so muß auch hier seine Finanzierung einwandfreier gestaltet und das Institut selbst in eine einfachere Bahn gebracht werden. Durch die Verknüpfung des Erbbaurechts mit bodenpolitischen Maßnahmen und die Unterordnung desselben unter die Bodenpolitik steht und fällt das Schicksal des Erbbaurechts mit dem der Bodenpolitik der Stadt. Das Erbbaurecht ist in Frankfurt aus der Bodenpolitik der Stadtgemeinde herausgewachsen, die auf starke Bodenanhäufung im Besitz der Stadt gerichtet war. Seit einigen Jahren hält man jedoch bereits mit umfangreicheren Grundstücksankäufen zurück und sieht vor allem auf die Verwertung des Grundbesitzstandes. In dieser neuen Epoche kann die Anwendung des Erbbaurechts noch umfangreich werden. Aber dann, wenn die Verwertung des Grundbesitzstandes der Stadt weiter fortgeschritten ist, wird auch das Erbbaurecht

<sup>60)</sup> Weissenborn, Ein neues Erbbaurecht. Heidelberger Tageblatt. 82. Jahrgang. Nr. 159. 11. Juli 1914.

recht zurücktreten müssen. Der vorhandene Grundbesitz der Stadt, auch der mit dem Erbbaurecht belastete, wird dann dringender erforderlich für andere Gemeindezwecke. Neue Erbbaubestellungen werden unter diesen Voraussetzungen weniger vorkommen. Das Erbbaurecht war dann eine vorübergehende Erscheinung einer großzügigen Bodenpolitik zur Verwertung des Grundbesitzes. Es ist heute in Frankfurt durchaus ein bodenpolitisches Institut, das das außenliegende Gelände der Bebauung und der Wertsteigerung zu gunsten der Stadt zuführt und danach seine Ausgestaltung erfahren hat. Es ist durchaus kein vorwiegend soziales Institut. Nicht nur im Wohnhausbau kommt es zur Anwendung, sondern es wird für die verschiedensten Zwecke verwendet, für Wirtschaftsbetriebe, Variété, Cabaret wird Erbbaugelände bereit gestellt. Die Erbbauwohnhäuser kommen auch keiner bestimmten Gesellschaftsklasse zu gute, nicht etwa nur den Arbeitern, oder nur kleinen Beamten, oder beiden zusammen, sondern auch Leuten mit Vermögen und hohem Einkommen. Erfahrene gemeinnützige Baugesellschaften halten das heutige Erbbaurecht in Frankfurt zur Erfüllung ihrer Aufgaben für nicht besonders geeignet. So sehr es zu begrüßen ist, daß das Erbbaurecht genossenschaftlich organisierten kleinen Leuten zugänglich gemacht ist, um gute und billige Wohnungen zu haben, so sehr muß es doch zu Bedenken Anlaß geben, daß das Erbbaurecht fast nur noch für sie zugänglich wird. Sie nehmen, stolz darauf, eigene Häuser und Wohnungen zu haben, gegenüber dem finanziellen Entgegenkommen der Stadt Lasten und Verpflichtungen auf sich, die für eine gesunde Entwicklung des Erbbaurechts nicht gedeihlich sind, aber auch der nächsten Generation der Genossen selbst vielleicht schon Sorgen bereiten. Auch die guten Resultate bei den Familienhäusern und besonders den Einfamilienhäusern auf Erbbaurecht muß ich mit einem Bedenken begleiten. Es ist sicherlich zu begrüßen, daß auf Erbbaurecht das kleine Familienhaus gefördert wird, aber auch hier kann das finanzielle Entgegenkommen der Stadt bedenklich wirken. Die Wirkung kann die sein, daß man zu sehr an Geschenke von Seiten der Stadt, die meist noch die vorgelegte Behörde ist, gewöhnt und der Ruf nach ihr bei Schwierigkeiten häufiger wird. Diese Wirkung könnte nicht ausgelöst werden, wenn dieselbe hohe Beleihung

fachgemäß von einem privatwirtschaftlichen Institut und nicht von einer die Allgemeinheit vertretenden öffentlich-rechtlichen Instanz ausginge. Die Übernahme und Durchführung der Verpflichtungen und Belastungen des Erbbaurechts in Frankfurt a. M. ist für eine allzu starke Bindung. Mir scheint, daß ein Erbbaurecht, das den Erbbauberechtigten in vollkommene Abhängigkeit von der Stadt stellt, das bewußte Verantwortlichkeitsgefühl und die bewußte Selbständigkeit nicht fördern kann und das Selbstbewußtsein bis zu einem gewissen Grade untergräbt, während es doch mit allen Kräften gefördert werden sollte.

---

19907  
/19