

Sind im Falle der Überführung eines Erbbaurechts in Volkseigentum Erbbauzinsen zu zahlen?

Von Dr. Werner Artzt, Ministerium der Justiz

Diese Frage hat eine besondere Bedeutung dadurch erlangt, daß Erbbaurechte, die an städtischen Grundstücken zugunsten von Wohnungsgesellschaften bestanden, durch Enteignung Volkseigentum geworden sind. Da in diesen Fällen die Grundstückseigentümer verpflichtet bleiben, die öffentlichen Lasten des Grundstücks zu tragen, weisen sie darauf hin, daß es ihnen schon aus wirtschaftlichen Gründen nicht zugemutet werden könne, den Erbbauzins einzubüßen. Sie würden hierdurch in der Tat schlechter gestellt sein, als wenn sie das Grundstück selbst eingebüßt hätten.

Der Erbbauzins wird als ein Entgelt in wiederkehrenden Leistungen für die Bestellung des Erbbaurechts bezeichnet, das als solches nach Zeit und Höhe für die gesamte Erbbauzeit im voraus bestimmt sein muß. Diese Begriffsbestimmung hat zu der Auffassung geführt, daß der Erbbauzins in der Regel ein in wiederkehrenden Leistungen zu erbringender Kaufpreis für die Einräumung des Erbbaurechts sei. Damit würde er sich als eine gewöhnliche schuldrechtliche Verpflichtung darstellen, die im Falle der Enteignung nicht anders zu behandeln wäre als jede andere vor der Enteignung begründete Verbindlichkeit. Ein im Grundbuch eingetragener Erbbauzins würde einen dinglichen Anspruch gegen den Enteigneten geben, der wiederum ebenso zu behandeln wäre wie alle anderen vor der Enteignung begründeten dinglichen Rechte.

Die Vorschrift, daß der Erbbauzins im voraus nach Zeit und Höhe für die ganze Erbbauzeit bestimmt sein muß, kann jedoch für den Inhalt des Erbbauzinses nicht bestimmend sein. Der Zweck dieser Vorschrift bestand darin, eine günstige Beleihbarkeit des Erbbaurechts zu schaffen. Die Zulassung einer nachträglichen Erhöhung des Erbbauzinses hätte eine zutreffende Wertberechnung und damit eine Beleihung des Erbbaurechts unmöglich gemacht.

Nun spricht zwar § 9 der Verordnung über das Erbbaurecht vom 15. Januar 1919 selbst davon, daß für die Bestellung des Erbbaurechts ein Entgelt in wiederkehrenden Leistungen (Erbbauzins) ausbedungen werden kann. Hierbei handelt es sich aber um nichts anderes als um eine aus der Rechtslehre übernommene formale Konstruktion, wie sie sich zu den §§ 1012 ff. BGB über das Erbbaurecht herausgebildet hatte. Die Bestimmungen der §§ 1012 ff. BGB kannten keine Vorschrift über den Erbbauzins, und es ergaben sich in der Praxis Schwierigkeiten, den Erbbauzins zu begründen. Man half sich durch Eintragung einer besonderen Reallast an dem Erbbaurecht, durch Festlegung einer auflösenden Bedingung oder durch Eintragung einer Vormerkung auf

Rückübertragung. Die Erbbaurechtsverordnung hat an diese Praxis angeknüpft und in § 9 erklärt, daß auf den Erbbauzins die Vorschriften über Reallasten entsprechend anzuwenden sind.

Die Bezeichnung des Erbbauzinses als ein Entgelt in wiederkehrenden Leistungen für die Bestellung des Erbbaurechts entspricht aber nicht den tatsächlichen wirtschaftlichen Verhältnissen. Schon der Kommentar von Staudinger zum BGB (10. Aufl.) führt in Vorbemerkung 8 zur Verordnung über das Erbbaurecht aus: „Der Erbbauberechtigte braucht kein Kapital zur Erwerbung des Bodens aufzuwenden; er braucht nur den jährlichen Zins für die Bewirtschaftung des Bodens (Erbbauzins) zu bezahlen . . .“. Damit ist die wirtschaftliche Bedeutung des Erbbauzinses gekennzeichnet: er ist ein Zins für die Bewirtschaftung des Bodens. Dieser Zins ist aber kein einmaliges Entgelt in wiederkehrenden Leistungen für den Erwerb des Erbbaurechts, sondern ein laufendes Entgelt für die vom Erbbauberechtigten durchgeführte Bewirtschaftung des Bodens. Auch bei der Beurteilung der Rechtsverhältnisse im Falle der Enteignung eines Erbbaurechts muß also die wirtschaftliche Bedeutung des Erbbaurechts berücksichtigt werden; eine bloße formale Anwendung der alten Rechtsvorschriften hilft hier so wenig weiter wie sonst. Ist aber der Erbbauzins eine Art „Erbmiete“, die für die Bewirtschaftung des Bodens zu entrichten ist, so hat er den Charakter eines Dauerschuldverhältnisses. In diesem Sinne sind dann die Richtlinien 1 und 3 zu dem Befehl Nr. 64 auf den Erbbauzins anzuwenden. Das bedeutet, daß im Falle der Enteignung des Erbbauberechtigten, sofern der neue Rechtsträger das Erbbaurecht weiter ausüben will, auch der Erbbauzins zu zahlen ist. Nur eine solche Auffassung wird den wirtschaftlichen Erfordernissen gerecht. Denn es würde einer Regelung nach Befehl Nr. 64 nicht entsprechen, wenn der Grundstückseigentümer zwar aus dem Erbbaurecht verpflichtet bliebe, auch sämtliche laufenden Aufwendungen für das Grundstück zu erbringen hätte, aber keinen Zahlungsanspruch gegen den Erbbauberechtigten hätte. Er wäre dann tatsächlich wirtschaftlich schlechter gestellt, als wenn das Grundstück selbst enteignet worden wäre. Er wäre nicht nur in der Verfügung über das Grundstück behindert, sondern darüber hinaus verpflichtet, aus seinem Vermögen für dieses Grundstück Aufwendungen zu erbringen.

Ist der Erbbauberechtigte enteignet und das Erbbaurecht in Volkseigentum überführt, so ist also der Rechtsträger verpflichtet, Erbbauzins zu zahlen, wenn er das Erbbaurecht in Anspruch nimmt.

Aus der Praxis — für die Praxis

Die Berücksichtigung unehelicher Kinder bei der Erteilung eines Erbscheines

Zweifel hat Art. 33 der Verfassung hinsichtlich der Frage aufgeworfen, ob nunmehr auch den unehelichen Kindern das Erbrecht nach ihrem Vater erwachsen ist.

Diese Frage ist bisher noch nicht eindeutig geklärt worden. Der Verfassungstext selbst bietet dafür keine Anhaltspunkte. In ihm wird lediglich gesagt, daß die außereheliche Geburt weder dem Kinde noch seinen Eltern zum Nachteil gereichen darf. In der Literatur dagegen sind verschiedenartige Ansichten vertreten worden, die im allgemeinen darin übereinstimmen, daß die Gleichstellung der unehelichen Kinder gegenüber den ehelichen Kindern auch eine Änderung der erbrechtlichen Folgen begründet. Unstimmigkeit herrscht lediglich über die Frage, ob infolge der Tatsache, daß die Verfassung geltendes Recht ist, bereits erbrechtliche Änderungen erfolgt sind oder nicht. Graf (NJ 1950 S. 14ff.) und Koch (NJ 1950 S. 345) bejahen diese Frage und vertreten die Ansicht, daß nach der derzeitigen Gesetzgebung das uneheliche Kind in erbrechtlicher Hinsicht dem ehelichen vollkommen gleichsteht. Jedoch weist Graf gleichzeitig darauf hin, daß

falls außer dem unehelichen Kind auch noch der Ehegatte und die ehelichen Kinder des Erblassers Erben sind, de lege ferenda eine gewisse Beschränkung des Erbrechts erstrebenswert sei, und zwar in der Weise, daß entweder das uneheliche Kind nicht mit an dem sog. „Voraus“ beteiligt ist oder lediglich einen Pflichtteilsanspruch hat, wie man das schon bei den Vorarbeiten zum neuen Familienrecht im Rechtsausschuß des Deutschen Volksrates im Auge gehabt hatte. Rademacher (NJ 1950 S. 80 f.) dagegen hegt hinsichtlich einer solchen Auslegung des Art. 33 der Verfassung Bedenken und vertritt die Ansicht, daß nicht anzunehmen ist, daß schon heute das Erbrecht des unehelichen Kindes nach seinem Vater gesetzlich festgelegt ist. Er verweist u. a. besonders darauf, daß die Verfassungsbestimmungen ebensowenig etwas über den Umfang und die nähere Ausgestaltung des Erbrechtes sagen wie darüber, in welchen Fällen die unehelichen Kinder erbberechtigt sein sollen, daß aber aus der Verfassung nichts darüber zu entnehmen sei, ob die Änderung rückwirkend auf alle Fälle anzuwenden sei oder nur dann, wenn der Erbfall nach dem Inkrafttreten der Verfassung eingetreten ist, oder nur in solchen Fällen, in welchen neben dem Erbfall auch die