

# Nochmals zur Frage des Erbbauzinses im Falle der Überführung eines Erbbaurechts in Volkseigentum

Von Dr. Werner Ar t z t, Ministerium der Justiz

Die Frage, ob im Falle der Überführung eines Erbbaurechts in Volkseigentum Erbbauzinsen zu zahlen sind, war in dem ersten Beitrag zu dieser Frage<sup>1) 2)</sup> unter Berufung auf den wirtschaftlichen Inhalt des Erbbaurechts bejaht worden. Stellungnahmen von verschiedener Seite geben Veranlassung, nochmals auf die ökonomische Bedeutung des Erbbaurechts einzugehen.

In dem ersten Beitrag ist dargelegt worden, daß dieses Nutzungsrecht wirtschaftlich den Dauerschuldverhältnissen der Miete und der Pacht eines Grundstücks gleicht. Rechtlich unterscheidet es sich von Miete und Pacht dadurch, daß es als ein Sachenrecht geschaffen wurde. Damit wurde der Erbbauberechtigte in die Lage versetzt, sein Recht zu veräußern und zu belasten, was weder der Mieter noch der Pächter vermögen. Die Untersuchung der wirtschaftlichen Ursachen dieser Regelung ergibt aber, daß das Erbbaurecht tatsächlich einem Dauerschuldverhältnis, wie es Miete und Pacht sind, gleichsteht.

Die Ursachen, die im Jahre 1919 zur Erbbaurechtsverordnung führten, waren folgende:

Einmal wollten die Gemeinden den Baugrund nicht veräußern, um an der Steigerung der Bodenrente teilhaben zu können, die eine Folge der ständigen Erhöhung der Grundstückswerte war. Da das Grundstück nach Ablauf des Erbbaurechts dem Grundstückseigentümer wieder zufällt, kommt ja die Wertsteigerung des Grundstückes und damit die Steigerung der Bodenrente nicht dem Erbbauberechtigten, sondern dem Grundstückseigentümer zugute. Das ist in der amtlichen Begründung zur Erbbaurechtsverordnung\*) ganz klar ausgesprochen, in der es heißt:

„Für den Grundstückseigentümer andererseits wird der Vorteil des Erbbaurechts insbesondere darin gesehen, daß er seinen Grundbesitz zu Wohnzwecken verwerten kann und eine fortlaufende Rente bezieht, ohne den Boden dauernd aus der Hand geben zu müssen. Mit dem Ablauf des Erbbaurechts fällt das Grundstück wieder dem Eigentümer zur freien Verfügung und mit der Wertsteigerung zu, die es inzwischen etwa an sich und durch den Zuwachs des Bauwertes erfahren hat.“

Man hat damals zwar demagogisch davon gesprochen, daß diese Wertsteigerung der Allgemeinheit zugute komme. Da aber zufolge des Klassencharakters des Weimarer Staates der Fiskus nicht mit der Allgemeinheit gleichgesetzt werden konnte, bedeutete auch diese Regelung in Wirklichkeit eine erhöhte Ausbeutung der Werktätigen als Erbbauberechtigten. Es ist interessant, hierzu die Äußerungen eines der damaligen Kommentatoren der Erbbaurechtsverordnung, Paul Wölbling, zu hören, der schrieb:

„Es kann nicht Aufgabe der Gemeinden sein, die Erbbauberechtigten in der Weise zu bevorzugen, daß ihnen der Bodenwert überhaupt nicht angerechnet wird. Solche Schenkungen dürfen einem Teile der Bevölkerung aus öffentlichen Mitteln nicht gemacht werden.“<sup>3)</sup>

Derselbe Autor mußte feststellen:

„Ob durch das Erbbaurecht an sich die Spekulation aufgehoben werden kann ist sehr fraglich ... Auch hier, wie in anderen Fällen, vollzieht sich die Wertbildung unabhängig, u. U. in entgegengesetzter Richtung vom Willen des Gesetzgebers ... Auch Baustellen- und Baugelderschwindel ... ist beim Erbbaurecht ebenso möglich wie beim Bau auf eigenen Grundstücken.“<sup>4)</sup>

Ein weiterer Anlaß zur Kodifikation des Erbbaurechts im Jahre 1919 war die Erwägung, daß die Erzielung einer Bodenrente in Gestalt der Verzinsung des Bodens mittels des Erbbauzinses auch dann gesichert werden kann, wenn ein hoher Verkaufspreis für den Boden nicht zu erzielen ist. Man war der Ansicht, daß die Rente aus dem Erbbaurecht selbst bei mäßigem Bodenzins in der Regel höher sein wird als bei landwirtschaftlicher Nutzung des Grundstückes.

Schließlich sollte durch die Schaffung des Erbbaurechts eine größere Beweglichkeit beim Verkehr mit Grundstücken erreicht werden, um ihre kapitalistische Ausbeutung in Form der Bodenrente besser zu ermöglichen. Der Erbbauberechtigte sollte in die Lage versetzt werden, sich durch Belegung des Erbbaurechts Kapital zur Bebauung des Grundstückes zu verschaffen. Die amtliche Begründung sprach auch dies aus:

„Das Hauptgewicht ist auf die Hebung der Marktgängigkeit und Beleihungsfähigkeit des Erbbaurechts zu legen. Zu diesem Behufe muß die Stellung des Erbbauberechtigten möglichst der des Grundeigentümers angenähert, insbesondere sichergestellt werden, daß alle Vermögenswerte, die mit dem Erbbaubetrieb in Verbindung stehen, den Hypotheken »läufigem in gleicher Weise haften wie beim Grundeigentum.“

Das bedeutet, daß der Bezug dieser Bodenrente aufgeteilt wird. Einmal bezieht sie jetzt der Grundstückseigentümer für den Boden selbst, zum anderen der Darlehnsgeber für den Fall der Errichtung eines Gebäudes. Die Trennung des unmittelbar wirtschaftlich Nutzenden vom ökonomischen Eigentum am Grund und Boden — hier dem Erbbaurecht — tritt damit in zweifacher Art auf, da jetzt sowohl der Ausgeber des Erbbaurechts wie auch der Hypothekengläubiger Bodenrente beziehen. Außerdem wurden auf diese Weise die Schwierigkeiten beseitigt, die bei Pachtverträgen dadurch auftraten, daß der Pächter und Darlehnsnehmer keine ausreichenden Sicherheiten geben konnte.

Diese Aufteilung der Bodenrente erfolgte häufig dadurch, daß die Gemeinden für ihre Grundstücke das Erbbaurecht zugunsten von Wohnungsbaugesellschaften (sogenannten „Gemeinnützigen Baugesellschaften“) bestellten, die ihrerseits das Erbbaurecht bei Begründung der Wohn- und Siedlungsverhältnisse weiter übertrugen. Daß die Begründung solcher Wohn- und Siedlungsverhältnisse nicht als soziale Maßnahme, sondern zum Zwecke der kapitalistischen Ausnutzung des Bodens erfolgte, ergibt sich u. a. auch daraus, daß Rentabilitätsberechnungen angestellt worden sind, die nachzuweisen versuchten, daß es für eine Baugenossenschaft vorteilhafter sei, im Erbbaurecht zu bauen als zu Eigentum. Dabei ist es besonders interessant, daß der Fiskus — in Gestalt des Staates oder der Gemeinde —, also der Erbbaurechtsausgeber und Eigentümer, selbst wieder die Baugelder gab und dadurch auch noch Darlehnsgeber gegenüber dem Erbbauberechtigten wurde. Der Fiskus bezog also dann die Bodenrente einmal in Gestalt des Erbbauzinses, zum anderen in der Gestalt des Kapitalzinses. Und er konnte — etwas entsprechendes war gegenüber einem Pächter nicht möglich — in das Erbbaurecht selbst vollstrecken.

Der ausgesprochen kapitalistische Charakter des Erbbaurechts kommt besonders bei der englischen building-lease zum Ausdruck. Die Entstehung dieser building-lease ist eine Folge der Tatsache, daß sich in England das Eigentum an Grund und Boden nur in wenigen Händen befindet. Diese Grundstückseigentümer bebauen ihre Grundstücke entweder selbst, um sie zu verpachten, oder überlassen sie einem Unternehmer, der sie baureif macht, d. h. aufschließt und bebaut. Der Unternehmer wiederum verpachtet die Häuser an Wohnungssuchende. Gegen Ende der Baupacht hat niemand mehr ein Interesse an der Erhaltung

1) vgl. NJ 1951 S. 76.

2) Reichsanzeiger 1919 Nr. 26, 1. Beilage.

3) Paul Wölbling, Verordnung über das Erbbaurecht, Stuttgart 1919, S. 15.

4) a. a. O. S. 17.