

und Unterhaltung der Häuser, so daß diese schließlich an sogenannte house-knackers übergehen, die sie bis zum völligen Verbrauch, also bis zur Abbruchreife, ausnutzen. Hierin liegt das Wohnungselend großer Teile der unbemittelten Bevölkerung Englands begründet.

Wenn die Erbbaurechtsverordnung den Erbbauzins als ein Entgelt für die Bestellung des Erbbaurechts bezeichnet, so widerspricht diese juristische Konstruktion dem wirtschaftlichen Gehalt des Rechts. Sie hat jedoch ihre bestimmte Ursache: Die am Erbbaurecht dinglich Berechtigten sollten eine Gewähr dafür besitzen, daß der Erbbauzins während der Erbbauezeit keine Veränderung erfährt. Dies folgt auch aus der amtlichen Begründung, die zu § 9 ausführt:

„Nach dem Entwurf muß der Erbbauzins für die ganze Dauer der Erbbauezeit nach Höhe und Fälligkeit im voraus bestimmt sein. Während der Dauer des Erbbaurechts sind daher Erhöhungen der anfänglich gezahlten Zinsbeträge nur zulässig, wenn und insoweit sie von vornherein vertraglich festgelegt und ihrer Höhe nach ziffermäßig genau bestimmt sind. Würden anders geartete Erhöhungen zugefassen, so wäre die Folge eine völlige Unterbindung der Beleihbarkeit des Erbbaurechts, da jede Wertberechnung dann unmöglich sein würde.“

Auf der Grundlage der Erbbaurechtsverordnung hat sich eine kapitalistische Bodennutzung entwickelt, die sich in den allgemeinen Rahmen der Bodenverwertung einfügte. Eine Umfrage über die Höhe des Erbbauzinses, die im Jahre 1935 erfolgte, hatte die interessante Feststellung zum Ergebnis, daß der Durchschnitt des Erbbauzinses 4% des Bodenpreises betrug und der Durchschnittspreis des in Erbbaurecht gegebenen Geländes einen kapitalisierten Wert von 2,25 RM pro qm ergab<sup>5)</sup>.

Bei der rechtlichen Beurteilung der Überführung des Erbbaurechts in Volkseigentum, für die sich in den Richtlinien zu Befehl Nr. 64 keine besondere Regelung findet, muß der wirtschaftliche Inhalt dieses Rechts ausschlaggebend sein. Es muß als ein Dauerschuldverhältnis betrachtet und entsprechend behandelt werden.

Die Enteignung eines Dauerschuldverhältnisses mit der Wirkung, daß die Rechte aus dem Schuldverhältnis in Volkseigentum übergehen, die Pflichten aber nicht zu übernehmen sind, ist dem Befehl Nr. 64 fremd. War der enteignete Betrieb z. B. Mieter oder Pächter einer Sache, so werden nach Richtlinie Nr. 1 Ziff. 3 Verbindlichkeiten, die vor dem 8. Mai 1945 entstanden sind, nicht übernommen, später begründete nur, soweit sie im normalen Geschäftsverkehr entstanden sind. War der enteignete Betrieb im Besitz von gemieteten oder gepachteten Sachen, so kann sich zwar die Enteignung auf diese fremden Sachen erstrecken, falls sie im Sinne der Richtlinie Nr. 1 Ziff. 2 den betrieblichen Zwecken dienen. Dann ist aber nicht mehr über die Übernahme einer Verbindlichkeit im Sinne der Ziff. 3 zu entscheiden.

Die Auffassung, daß entsprechend der Regelung in Ziff. 2 der Richtlinie Nr. 1 die Enteignung eines Erbbaurechts sich auch auf das Erbbaurechtsgrundstück selbst erstrecken könne, ist bisher von keiner Seite vertreten worden. Die Enteignung eines Erbbaurechts als eines Anspruchs aus einem Dauerschuldverhältnis kann deshalb nur so durchgeführt werden, daß das Volkseigentum in die Rechtsstellung des Erbbauberechtigten eintritt, daß es also dieses Dauerschuldverhältnis weiterführt. Da sich aber aus der Richtlinie Nr. 1 für das Volkseigentum keine Verpflichtung ergibt, ein solches Dauerschuldverhältnis fortzusetzen, muß dem Rechts-träger die Wahl zustehen, ob er an Stelle des Erbbauberechtigten in dieses Schuldverhältnis eintritt oder nicht. Entscheidet er sich für den Eintritt, so erwachsen ihm auch die Pflichten aus diesem Dauerschuldverhältnis, also auch die Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses. \* 15

5) vgl. „Der Gemeindetag“, Verlag Kohlhammer, Nr. 8 Vom 15. April 1935, S. 31 ff. der statistischen Beilage.

Würde man bei der Beurteilung der rechtlichen Wirkung der Enteignung eines Erbbaurechts in formaler Weise nur den dinglichen Charakter dieses Rechtsinstituts berücksichtigen und dadurch zu dem Ergebnis kommen, daß keine Verbindlichkeiten, also auch nicht die Pflicht zur Zahlung des Erbbauzinses übernommen werden, so würde das dazu führen, daß der Grundstückseigentümer verpflichtet bliebe, die Lasten für das Grundstück zu tragen, ohne einen Anspruch auf Zahlung des Erbbauzinses zu haben. Daß diese Lösung nicht richtig sein kann, ergibt sich schon daraus, daß dann der Grundstückseigentümer schlechter gestellt wäre, als wenn das Grundstück selbst enteignet worden wäre. Ein solches Ergebnis entspricht nicht dem Befehl Nr. 64.

Bei der Beantwortung der Frage, ob das Erbbaurecht bei der Schaffung eines neuen Heimstättenrechts für Grundstücke, die im Volkseigentum stehen, als Vorbild dienen kann, muß von dem ökonomischen Inhalt dieses Rechts und von den wirtschaftlichen Interessen, denen es dienen sollte und gedient hat, ausgegangen werden. Wenn jetzt auf volkseigenem Grund und Boden Heimstätten errichtet werden, kann es selbstverständlich nicht darauf ankommen, der „öffentlichen Hand“ die Vorteile einer etwaigen Preissteigerung zu sichern oder dem „Fiskus“ zu einer Bodenrente zu verhelfen. Für die Schaffung des neuen Heimstättenrechts werden politische Gesichtspunkte zugrunde zu legen sein, deren rechtliche Ausgestaltung von folgenden Grundsätzen ausgehen wird:

1. Der Grund und Boden bleibt volkseigen. Eine Übertragung des Eigentums am Grundstück auf den Nutzenden findet nicht statt. Das folgt aus der Untantastbarkeit des Volkseigentums.

2. Dem Nutzenden wird der Besitz am Grundstück mit dem Recht, dieses zu bebauen, übertragen. Dafür hat er keine Leistungen zu erbringen, die sich als Bodenrente darstellen, sondern die öffentlichen Lasten des Grundstückes zu tragen.

3. Der Nutzende wird Eigentümer des von ihm errichteten Gebäudes. Diese Regelung bedeutet eine Aufhebung des Grundsatzes der §§ 93, 94 BGB, wonach Gebäude wesentliche Bestandteile des Grundstücks sind und als solche nicht Gegenstand besonderer Rechte sein können. Da aber das Grundstück volkseigen und deshalb keine Sache nach altem bürgerlichen Recht ist, bestehen gegen eine solche vom BGB abweichende Regelung keine Bedenken. Überdies kann gerade in diesem Zusammenhang daran erinnert werden, daß auch beim Erbbaurecht die Gebäude als Bestandteile des Erbbaurechts nicht zugleich Bestandteile des Grundstückes sind.

4. Der Nutzende hat das Recht, das Gebäude zu verpfänden. Hierdurch wird er in die Lage versetzt, sich die erforderlichen Bankkredite zu verschaffen. Allerdings wird es erforderlich sein, die Möglichkeiten der Verpfändung so zu beschränken, daß das Gebäude nicht für spekulative Zwecke ausgenutzt werden kann.

5. Einem solchen Heimstättenrecht würde es nicht entsprechen, wenn der Nutzende in der Lage wäre, das Grundstück kapitalistisch auszubeuten, indem er sich durch dessen Vermietung oder Verpachtung den Bezug einer Bodenrente verschafft. Deshalb wird eine solche Möglichkeit auszuschließen sein.

Als das Erbbaurecht im Jahre 1919 beschlossen wurde, wurde es als eine soziale Lösung des Heimstättenrechts angekündigt. In Wirklichkeit war es nur eine neue Art des Bezuges der Bodenrente. In einem Staat, in dem der Fiskus nichts anderes darstellt als den Gesamtkapitalisten, konnte es keinen anderen Inhalt erhalten. Erst durch die Schaffung des Volkseigentums in der antifaschistisch-demokratischen Ordnung sind die Voraussetzungen für ein Heimstättenrecht geschaffen, das nicht auf den Bezug der Bodenrente gegründet ist. Das Erbbaurecht und das neue Heimstättenrecht zeigen, welchen grundsätzlichen Unterschied zwischen dem politischen, ökonomischen und juristischen Wesen des Fiskus im kapitalistischen Staate und des Volkseigentums im Staate der antifaschistisch-demokratischen Ordnung besteht.