Zeitschrift: Schweizerische Bauzeitung
Herausgeber: Verlags-AG der akademischen technischen Vereine
Band: 99/100 (1932)
Heft: 9

Artikel: Grundsätzliches über das Erbbaurecht
Autor: Bernoulli, H.
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-45548

Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 08.08.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Die Einnahmen beliefen sich auf rd. 142 Millionen Lire, denen 155 Millionen Betriebsausgaben gegenüber stehen; der Betriebskoeffizient stellt sich somit auf 109.

Das Defizit von 13 Millionen ist aber gedeckt durch rund 11 Millionen staatlicher Subventionen und durch Zuschüsse von Seiten von Provinzen und Gemeinden in der Höhe von über 2 Millionen.

Anderseits fallen dem Staate aus dem Betriebe dieser Autobuslinien zu:

rd. 3,5 Millionen an Fahrkartensteuer und an Beiträgen der Konzessionäre an den staatlichen Kontrolldienst;

rd. 15 Millionen aus dem Erlös des Benzinzolls und der Kraftwagensteuer;

total 18,5 Millionen.

Dem Staat erwachsen also in Wirklichkeit aus diesen Automobilkonzessionen keine Unkosten.

Als mittlerer Fahrpreis ergab sich im Jahre 1927 0,33 L./km; die Einnahmen pro Autobuskilometer betrugen im Mittel 2,66 Lire, die mittlere Transportdistanz resultiert zu 12,48 km, die mittlere Reisendenzahl pro Autobus betrug 7,3, was, unter der Annahme, dass im Mittel der Autobus 18 Plätze zur Verfügung des Publikums halten könne, einer Platzbesetzung von rd. 40 % entspricht.

Dieses engmaschige, über die ganze Halbinsel verteilte Automobilliniennetz bildet heute jedenfalls einen wirtschaftlich wichtigen Faktor im Leben Italiens und im Verkehrswesen eine glückliche und fruchtbringende Ergänzung zu den Eisenbahnen.

Grundsätzliches über das Erbbaurecht.

Von Prof. H. BERNOULLI, Arch., Basel.

I. Allgemeines.

Nach dem Krieg sind auch in der Schweiz grössere Wohnquartiere auf Grund und Boden errichtet worden, der öffentlicher Besitz war und verblieb, also auf geliehenem, gepachtetem Grund und Boden, in Erbpacht. Nun sollen in nächster Zeit Geschäftshausquartiere mit grösserem Umfang ebenso auf gepachtetem Boden errichtet werden. Das gibt Anlass, die Frage des Erbbaurechts grundsätzlich und ungezwungen darzustellen, unbeschwert vom Druck ausserordentlicher Nöte und Vollmachten.

Dem Grundeigentümer, sei es nun ein Privatmann oder eine öffentlich-rechtliche Körperschaft, stehen zwei Möglichkeiten zur Verfügung, will er eine ihm gehörende Parzelle durch Dritte überbauen lassen:

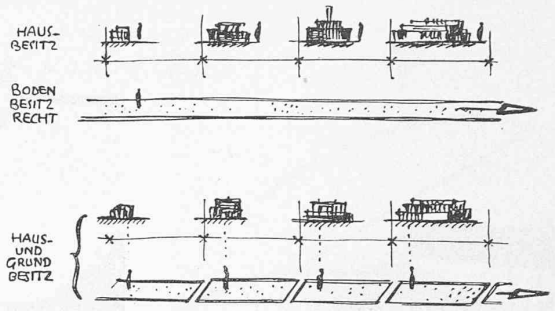
Entweder er *verkauft* sein Grundstück; der Käufer hat ohne Weiteres das Recht, das Grundstück zu bebauen, es weiter zu verkaufen samt dem Bau; wie auch ein dritter Besitzer es einem vierten, fünften Käufer weiter verkaufen kann zu beliebiger Nutzung. Das ist die heute bei weitem überwiegende Form der Bauland-Verwertung.

Oder aber er behält das Grundstück in seinem Besitz und gibt es dem Baulustigen nur *in Pacht;* dieser kann nun auf *fremdem* Grund und Boden einen eigenen Bau errichten; der baulustige Pächter kann sein Haus auch mit Hypotheken belasten, verkaufen, vererben — der Grund und Boden bleibt bei alledem im Besitz des ursprünglichen Eigentümers. Das ist die Ausgabe des Grundstückes zu „Erbbaurecht".

Der Verkauf scheint die einfachere und damit natürlichere Form zu sein. Die Hingabe zu Erbbaurecht ist schon als „gekünstelte Rechtsform", als ein „dem einfachen Denken unverständliches Rechtsgebilde" bezeichnet worden.

Wir fragen nach der *natürlichen* Rechtsform für die bauliche Nutzung von Grund und Boden, der Form, die dem Wesen des Bauens auf städtischem Grund und Boden am besten entspricht, und wollen der Einfachheit halber annehmen, der Boden befinde sich in öffentlichem, nicht in privatem Besitz.

Grund und Boden, worauf die Stadt errichtet ist, überdauern alle Zeiten; die einzelnen Häuser dagegen haben eine begrenzte Lebensdauer — sie nützen sich ab, werden verbraucht; sie kommen aus der Mode, ihre Ausstattung ist nach kurzer Zeit veraltet; die Quartiere wechseln ihre Bestimmung, die Landhäuser haben dichterer Bebauung zu weichen, Wohnbauten müssen Geschäftsbauten ihren Platz abtreten; gute Wohnlagen können sich verschlechtern, kommen herunter und müssen schliesslich — ein öffentliches Aergernis — als Gefahr für das Stadtganze bekämpft und niedergelegt werden.



Wohl kann man sich die Stadt „ewig" denken, wie Grund und Boden, auf dem sie steht, aber die einzelnen Bauten werden nach einer begrenzten Lebensdauer ausgewechselt werden müssen. Dies Auswechseln der Bauten wäre nun eine einfache Angelegenheit, wenn Haus um Haus sich auswechseln liesse. Aber die neuen Häuser sind ja meist grösser als die alten. Vier, fünf der älteren Häuser müssen weichen, um *einem* Neubau Platz zu machen. Die baulichen Einheiten werden immer umfangreicher. Ein gut entwickelter moderner Wohnhaustyp verlangt eine Auswirkung im Grossen, kombinierte und kompliziertere Typen ergeben Rapports in einem Stadtplan, die an Grösse ganzen Hausgevierten der bisherigen Stadt entsprechen. Die einzelnen Kleinparzellen des altstädtischen oder vorstädtischen Splitterbesitzes genügen bei weitem nicht zur restlosen und optimalen Unterbringung, zur vollen Auswirkung der ökonomischen Leistung eines neuzeitlichen Typus.

Dass höchste Leistung erst in grosser Wiederholung oder in kunstreichen Kombinationen sich entfalten kann, das zeigt ja schon ein flüchtiger Blick in unsere städtebauliche Literatur, z. B. die Publikation „Rationelle Bebauungspläne", die der „Kongress für Neues Bauen" herausgegeben. Mit dem Haustyp also wächst die Grösse und der Zuschnitt der Einzelparzelle — vielmehr: die Parzelle von gestern vermag dem Bauen von heute nicht mehr zu dienen, der Boden muss für jede Bauperiode neu aufgeteilt werden können. Nicht der Bau soll sich dem Parzellenzuschnitt anpassen, sondern der Zuschnitt des Baulandes hat dem Bau zu folgen.

Nun gar der Zeitfaktor!

Der Boden bleibt, das Haus geht zugrunde. Das Bodengeviert einer Insula von Köln, von Strassburg, von Paris und Marseille, von Bologna und Rom hat in zwanzig Jahrhunderten wohl ein Dutzend verschiedener Ueberbauungen nacheinander kommen und gehen sehen. Ein Haus wird gebaut, dient wenige Jahrzehnte nur dem ursprünglichen Zweck, wird erweitert, erneuert, verändert, ausgebaut, wieder erneuert, um schliesslich doch zu zerfallen. Der Boden bleibt. Aber mit dem Boden verhaftet und grösstem Wechsel unterworfen, ist der Verkehrstrom, der eine bestimmte Stelle bespült, umbrandet; oder, verebbend, langsam vertrocknen und verdorren lässt. Das Anschwellen und Zurückgehen, wohl gar Versiegen des Verkehrstromes hebt und senkt die Rente, die der Bodenbesitzer aus seinem Besitz zieht — das Besitzrecht an Grund und Boden ist die Quelle der Grundrente.

So gehorchen Boden und Bau verschiedenen Gewalten: Das Haus von seinem Erst-Besitzer geschaffen, mühsam in seinem Bestand erhalten, endlich zugrunde gehend. Der Boden, von ewigem Bestand, je nach dem Anschwellen und Verebben des an ihm vorbeiflutenden öffentlichen Verkehrs, begehrt oder verlassen. Je rascher sich die Perioden verschiedener Bebauung ablösen, je grösser die Unterschiede werden zwischen dem Zuschnitt der Parzelle

von gestern und der Parzelle von heute, zwischen der absoluten Grösse der baulichen Einheiten von gestern und von heute, umso dringender scheint eine reinliche Scheidung der Rechte am Bau einerseits, an Grund und Boden andererseits.

*

Die Gewohnheit lässt es uns natürlich erscheinen, dass der Privatmann solch ein Stück Boden kaufen kann, mit all den aus der besonderen Lage zum Verkehr sich ergebenden Vorteilen. Nur die Gewohnheit spricht die Verbundenheit von Bau und Boden als natürlich an, des vergänglichen Baues privater Nutzung mit dem ewigen Boden und seiner durch die Oeffentlichkeit, durch die Allgemeinheit geschaffenen Rente. Das alte Rom hatte sehr wohl zwischen Recht auf Boden und Besitzrecht am Haus zu unterscheiden gewusst, so wie das frühe Mittelalter in unseren Gegenden, und heutigen Tages noch in England.

Natürlich ist, dass Grund und Boden der Allgemeinheit gehören, dem Privatmann auf Lebensdauer seines Baues zur baulichen Nutzung überlassen. Natürlich ist, dass ein Bau, mit seinesgleichen zusammen, eine Zeit besteht, um darnach vernichtet zu werden. Wir haben diese natürlichen Verhältnisse nur getrübt, indem wir Boden und Bau als Einheit behandelten und in dem Ausdruck „Grundstück" zusammenfassten, so wie die Indianer, dem ersten Augenschein erliegend, Ross und Reiter des Corps von Cortez als ein neues Geschöpf mit den wunderbarsten Anlagen angesehen haben.

Unser „Grundstück" bringt eine Rente. Der Bau noch vier Wochen vor dem Abbruch ist ein Vermögenswert, durch den Abbruch womöglich sich erhöhend. Hoch beliehen, nicht um des Baues, sondern um des Bodens willen. In der Miete einer Wohnung zahlen wir Miete und Grundrente zugleich, sowie der Hausbesitzer im Hypothekarzins das Kapital verzinst, das gegen das Pfand von Haus und Boden hingegeben worden — zwei Begriffe zu einem Klumpen zusammengeschmolzen.

Wäre es nicht natürlicher, den Boden der Oeffentlichkeit zu überlassen, mit samt den von der Oeffentlichkeit geschaffenen Monopolen, und dem Privaten zuzuweisen, was *ihm* gehört, den Bau, den er selber geschaffen hat?

Wäre es nicht natürlicher, dass der Private für die Lebensdauer seines Baues ein Stück Land von der Oeffentlichkeit pachten würde, um nach Verbrauch seines Hauses das Land der Oeffentlichkeit wieder zurückzugeben?

Wäre es nicht natürlicher, wenn die Oeffentlichkeit quartierweise Pachten auf die gleichen Endtermine abschliessen würde, um nach Ablauf der Pacht das Gebiet ganzer Quartiere zur Neuaufteilung wieder in die Hand zu bekommen?

Wäre es nicht natürlicher, dass nur das Bauwerk beliehen werden könnte, die Schöpfung des Einzelnen, und dass die Abzahlung der Schuld mit der Abnützung des Hauses Schritt halten würde?

Selbstverständlich wäre das alles natürlicher. Und deshalb ist auch die lange Zeit in Vergessenheit geratene Form der Grundstücknutzung durch Vergebung zu Erbbaurecht wieder in Aufnahme gekommen überall da, wo man versucht hat, das städtische Bauwesen auf gesundere Grundlagen zu stellen.

II. Die Einzelbestimmungen.

Das Interesse der Besitzerin von Grund und Boden, der Oeffentlichkeit, wird immer dahin gehen, aus dem Besitz eine Grundrente von grösstmöglicher Höhe herauszuholen — bei angemessener Sicherheit — zum Nutzen der Gesamtheit der Bevölkerung. Sie hat ferner ein Interesse daran, dass nach einer erstmaligen Nutzung des Bodens ein ganzes Quartier gleichzeitig zur Neubebauung frei wird, damit nun eine Neubebauung andern Masstabes mit andern Elementen im grossen Zusammenhang möglich wird.

Das Interesse des Baulustigen dagegen kennt einzig die Lebens- und Nutzungsdauer seines Baues. Für ihn gruppiert sich alles um die Frage der besten Ausnützung der *ihm* gegebenen Zeitspanne. Was nach ihm, nach seinem Bau kommt, was kümmert ihn das? Im Rahmen der Stadtgeschichte gesehen ist der einzelne Bauherr mit seinem Bau eine vorübergehende Erscheinung, eine Figur, die nach kurzer Zeit von neuen Figuren abgelöst wird.

Die Dauer der Pacht wird also der Lebensdauer des Baues entsprechen. Wäre die Pacht kürzer, so würde der Bauende wenig Interesse zeigen: er will doch seinen Bau voll auswerten, voll ausnützen können. Wäre sie zu lang oder gar unbegrenzt, wie das im XII. und XIII. Jahrhundert üblich war, so bestünde die Gefahr, dass der Bauherr sich allmählich auch als Herr des Grund und Bodens fühlte, dass das Eigentum am Bau übergriffe auf den Grund und Boden.

In England, wo viel angefochten und als viel zu kurz taxiert, die Pachtdauer von 30 und 40 Jahren noch bis in die Mitte des XIX Jahrhunderts die Regel war, gelten heute 99 Jahre als Norm: wir rechnen heute wieder mit kürzeren Spannen, denn oft sind unsere Häuser schon nach 30, 40 Jahren veraltet — wenn nicht noch früher. Mit grossen Anstrengungen wird man einen gut disponierten Bau sechzig bis siebzig Jahre „auf der Höhe" halten können. Selbstverständlich, die Tragkonstruktionen, die Aussenwände, das Dach würden gut und gern noch 100 Jahre darüber hinaus dauern. Und so werden jetzt die Erbpachtverträge von *Wohnhausbauten* in der Regel auf 70 oder 80 Jahre abgeschlossen. Die Erbpachtverträge der verschiedenen Basler Nachkriegs-Wohngenossenschaften sind meist auf 40 Jahre abgeschlossen, mit der Möglichkeit einer Verlängerung um weitere 30 Jahre auf 70 Jahre.

Beim *Geschäftshaus* rechnet man mit kürzeren Zeiträumen, denn hier wechselt die Bestimmung der Bauten noch rascher. Man erwartet im Geschäftshausviertel auch ein rascheres Aendern der vom Gesetz zugelassenen Ausnützungsmöglichkeiten und wird sich derlei nicht entgehen lassen wollen; 40, 50 Jahre Pachtzeit wird den Geschäftsbauten angemessen sein. Die Verträge mit den auf Basler Rheinhafenareal niedergelassenen Firmen, Reedereien und Fabrikationsanlagen lauten auf 50 Jahre und sind bis auf 70 Jahre zu verlängern. Der Vertrag mit der Garage Fiat in Basel, eine ausgesprochen provisorische Ueberbauung betreffend, lautet auf 30 Jahre. Der Vertrag mit der Markthalle in Basel lautet auf 51 Jahre, mit der Mustermesse in Basel auf 70 Jahre; beide Verträge können verlängert werden.

Vollends der *Fabrikbau* und die ausgesprochenen Provisorien: hier können 30 Jahre schon zu lang sein. Die provisorische Nutzung eines Geländes auf 10 bis 15 Jahre ist gerade durch die Form der Erbpacht ausserordentlich erleichtert. Mehr noch: von diesem Punkt aus, von dem Begriff der vorübergehenden Nutzung aus, ist Sinn und Verstand des Erbbaurechtes überhaupt am ehesten zu fassen und zu übersehen: dem ewigen Grund und Boden gegenüber sind *alle* Bauten einer Stadt Provisorien; ob dann ein Provisorium nun 30, 50, 70 oder 100 Jahre dauern mag, das ist eine Frage zweiten Ranges.

Pachtzins. Wird ein Grundstück durch Verkauf der neuen Bestimmung zugeführt, so kann das Entgelt nur der augenblicklichen Marktlage entsprechen. Das Entgelt einer Verpachtung dagegen kann der wechselnden geschäftlichen Situation des Pächters angepasst werden: die ersten Jahre,

in denen der Erbpachtberechtigte durch den Bau und die ersten Einrichtungen ausserordentlich in Anspruch genommen ist, kann die Pacht noch niedrig gehalten werden, um dann, wenn der Pächter erst in den Vollgenuss seines Unternehmens eintritt, die volle Höhe zu erreichen.

So waren z. B. die Pachtzinsen, für die die Basler Nachkriegs-Wohngenossenschaften aufzukommen hatten, abgestuft: im ersten Jahr 20 Rp./m² des gepachteten Bodens, im zweiten Jahr 30, dann 40 und 50 Rp./m², um erst im fünften Jahr die volle und als definitiv anzusehende Höhe zu erreichen. Dort, wo eine steigende Prosperität angenommen werden darf, wird die Staffelung noch weiter fortgesetzt: Der Vertrag der Schweizer Schleppschiffahrtsgesellschaft in Basel sieht eine Erhöhung der Pachtsumme von Jahrfünft zu Jahrfünft vor, um vom 15. Jahr ab gleich zu bleiben. Die Basler Reederei A.-G. hat die ersten zehn Jahre eine feste Summe zu zahlen, die alsdann von 11. bis 25. und von 25. bis 35. Jahr erhöht wird, um im 35. Jahr die endgültige Höhe zu erreichen.

Die Terminbemessung der Verträge der Basler Wohngenossenschaften — erst 40 Jahre, dann 30 Jahre — verfolgt den selben Zweck: die Möglichkeit einer angemessenen Steigerung des Pachtzinses nach Ablauf einer Reihe von Jahren.

Die 99 Jahre lautenden englischen Pachtverträge lauten auf einen festen Pachtzins: bei Erneuerung der Pacht erst wird der Zins der dannzumaligen Marktlage entsprechend heraufgesetzt, z. B. im „Fall Corringe", (Buckingham Palace Road, London) von 395 auf 4000 £. Die Willkür dieser grösseren oder kleineren Staffelung des Pachtzins vermeidend, ist die Gesellschaft „Bureauhaus am Alexanderplatz", Berlin, neben einer festen jährlichen Pachtsumme zur Zahlung von 10% des Reinertrags aus der Vermietung verpflichtet worden.

Selbstverständlich spielt bei so langfristigen Verträgen die Sicherheit der Währung, in der die Pachtzinse zu zahlen sind, eine bedeutende Rolle. So haben (nach Alb. Gut) unter anderen Frankfurt a/M und Kiel besondere Ausschüsse vorgesehen, die bei Veränderung der Währungsverhältnisse die Erbbauzinsen neu festzulegen haben.

Einfacher und konsequenter lautet die Regelung, die der Kanton Baselstadt in seinem Vertrag mit der Fiat-Garage 1926 getroffen hat; da heisst es: „bei erheblicher Aenderung der Kaufkraft des Geldes ist der Mietpreis entsprechend zu ändern". Dass eine derartige Klausel mehr als platonischen Wert hat, zeigt ein Blick auf den Lebenskostenindex, den Barometer der Kaufkraft des Geldes, der z. B. seit Abschluss dieses dreissigjährigen Vertrages — nach Ablauf der ersten fünf Jahre — schon um 12% gesunken ist.

Der Heimfall. Von jeher hat der Heimfall der Bodenrechtsparzelle samt den darauf errichteten Baulichkeiten Befremden erregt: ein Haus, das mit eigenem Geld gebaut und Jahrzehnte hindurch in der gleichen Familie geblieben ist, als wertvolles Vermögensstück[1]) soll von einem Tag auf den anderen, ohne dass der bisherige Besitzer Entschädigung noch Dank erwarten darf, der Gemeinde überlassen werden! Die entscheidende Frage auch hier: ist das nicht wider alle Vernunft? Ist das wirklich natürlich?

Dass ein Bau nach Ablauf von 70 oder 80 Jahren, vielleicht schon vorher niedergelegt werden muss, ist gewiss natürlich, und ebenso natürlich ist es, dass unter Umständen eine ganze Reihe von Bauten gleichzeitig niedergelegt werden müssen, um einem grösserem Komplex Platz zu machen, selbst wenn sich darunter noch einige recht gut erhaltene befinden sollten.

Indessen soll ein Bau aber, der seine 80 Jahre gedient hat, nicht mehr verschuldet sein, er soll so vollständig abgeschrieben sein, wie ein Fabrikationsgebäude, selbst wenn er noch einige Jahre benützbar wäre, also noch einen gewissen Ertrag bringt. So lange aber Haus und Grund und Boden als Einheit betrachtet werden, solange der Hausbesitzer auch Grundstückbesitzer ist, wird diese klare Scheidung nie durchgeführt werden; der Hypothekargläubiger verlangt ja nur seine Deckung, ob Haus, ob Land als Pfand gilt, gilt ihm gleich.

Noch ein zweiter Punkt: das Haus wird bis zum letzten Augenblick vor dem Abbruch gebrauchsfähig erhalten, genau wie eine Maschine, ein Schiff, ein Eisenbahnwagen, dann macht ein einziger Augenblick aus diesem nutzbaren und nutzbringendem Objekt einen fast wertlosen Schutthaufen. Der Umstand, dass das Haus nach einem fast vollwertigen Dienst *vollständig* ausser Gebrauch gesetzt werden muss, hat von jeher gewisse Schwierigkeiten mit sich gebracht.

Die Anwendung des Erbbaurechts führt beide Schwierigkeiten zu einer natürlichen Lösung: Die Trennung von Bau und Boden führt zur Finanzierung des Baues durch eine Amortisationshypothek — das Haus wird gleichzeitig verbraucht *und* entschuldet. Die Begrenzung des Erbbaurechts auf die ungefähre Lebensdauer des zu errichtenden Bauwerks stellt einen Termin fest, mit dem man rechnen kann, der bei jedem Erbgang, bei jedem Verkauf eine klare Situation schafft.

Das alles kann man sich leicht vorrechnen und wird trotzdem rein gefühlsmässig den entschädigungslosen Heimfall des Grundstückes samt dem darauf errichteten Bau als stossend empfinden. So ist denn, zumal auf dem Kontinent, die Frage der Entschädigung zum Kardinalpunkt erhoben worden. Es sind Verträge abgeschlossen worden, die eine Abfindung entsprechend dem dannzumaligen Marktpreis des Gebäudes vorsehen, andere, zumal Verträge mit Amortisationsverpflichtung, schlagen den vollen Buchwert als Entschädigung vor. Damit hat aber der Bodeneigentümer unter Umständen noch hohe Aufwendungen zu machen für Bauten die er — im Normalfall einer umfassenden Neubebauung — überhaupt nicht brauchen kann, die er niederlegen muss. So dürfte denn die in Wien geübte Praxis einer gesunden und natürlichen Erledigung des Falles am dienlichsten sein: Die Stadt Wien entschädigt den Erbbauberechtigten beim Heimfall des Grundstückes mit $^1/_5$ des geschätzten Erstellungspreises seines Bauwerks.

Die Anwendung des Erbbaurechts auf Grundstücke in Privatbesitz ist selbstverständlich ebenso möglich als auf Grundstücken in öffentlichem Besitz. Es fehlt nicht an Beispielen, leider: der Grossteil der Baulichkeiten in England ist auf dem Boden privater Landlords errichtet. Die Unnatur des privaten Bodenbesitzes tritt bei dieser Form der Bodennutzung nur umso deutlicher hervor.

Mit der Anwendung des Erbbaurechts gewinnt die Oeffentlichkeit, die Stadtverwaltung ein Mittel in die Hand, das sie instand setzt, die Rente ihrer Grundstücke dauernd der öffentlichen Kasse zuzuleiten. Gleichzeitig kann sie als Landlord auf die Bebauung einen starken Einfluss ausüben und schliesslich erleichtert sie sich die notwendigen Sanierungen der überalteten Quartiere ganz ausserordentlich. — Das Mittel des Erbbaurechts erlaubt das Aufstecken viel weiterer und höherer Ziele, als sie bisher je erreicht werden konnten. Sie ermöglicht eine regelrechte periodische Erneuerung des Stadtganzen, wobei dann derlei Sanierungen nicht mehr auf das Verlust-, sondern auf das Gewinnkonto der Städte gebucht werden dürfen.

III. Ein grosstädtisches Beispiel.

Wie ein für komplizierte Grosstadtverhältnisse im Jahre 1929 abgeschlossener Erbbauvertrag aussieht, mögen nachstehende Einzelheiten zeigen aus dem Vertrag, den die Stadt Berlin, vertreten durch die Berliner Verkehrs-Aktiengesellschaft, mit der „Bureauhaus am Alexanderplatz A.-G.", abgeschlossen hat. Das in Rede stehende Gelände gehört zu den besten Lagen der Stadt. Es wird von der Untergrundbahn angeschnitten und ist mit besonderen Bauvorschriften ausgestattet. Der Bau ist durch amerikanisches Kapital finanziert worden.

[1]) *Weit* mehr als das: als *eigener Herd* das örtliche Zentrum der Familie, das deren Zusammenhang, das Heimatgefühl erhält! C. J.

Auszug aus dem Erbbau-Vertrag zwischen der Berliner Verkehrs-A.-G. und der G. m. b. H. Bureauhaus am Alexanderplatz.

Aus § 2: Das Erbbaurecht beginnt mit dem Tage der Eintragung im Grundbuch und endet mit dem 30. Juni 1980. . . .

Die „B. V.-A. G." oder ihre Rechtsnachfolger im Eigentum des Grundstücks können auch schon vor dem 30. Juni 1980 die Zustimmung der Erbbauberechtigten zur Uebertragung des Erbbaurechts auf die Grundstückseigentümerin (Heimfall) verlangen, und zwar

a) am 30. Juni 1965 gegen Zahlung des neunfachen durchschnittlichen Reinertrages, den die Erbbauberechtigte während der letzten sechs Jahre erzielt hat.

b) am 30. Juni 1970 gegen Zahlung des achtfachen durchschnittlichen Reinertrages, den die Erbbauberechtigte während der letzten sechs Jahre erzielt hat.

c) am 30. Juni 1975 gegen Zahlung des vierfachen durchschnittlichen Reinertrages, den die Erbbauberechtigte während der letzten sechs Jahre erzielt hat. . . .

Die B. V.-A. G. oder ihre Rechtsnachfolger im Eigentum des Grundstücks haben ferner das Recht, wenn die Stadt Berlin den Abriss der auf dem Erbbaugelände errichteten Gebäude verlangen sollte, um eine Aenderung der Oberfläche des Alexanderplatzes herbeizuführen, zum 30. Juni 1955, und nur zu diesem Termin, die Uebertragung (Heimfall) des Erbbaurechtes, auf die Grundstückseigentümerin zu verlangen. — Die Erklärung darüber, dass von diesem Recht Gebrauch gemacht werde, muss der Erbbauberechtigten bis zum 30. Juni 1950 einschliesslich zugehen. Wird von dem Rechte Gebrauch gemacht, so hat die Grundstückseigentümerin der Erbbauberechtigen die Kosten der Erbauung der auf dem Erbbaugelände errichteten Bauwerke als Entschädigung für die Uebertragung des Erbbaurechts zu erstatten und Zug um Zug gegen diese Uebertragung zu zahlen. . . .

Aus § 3: Die Erbbauberechtigte wird bei der Bebauung des Geländes die bestmögliche wirtschaftliche Ausnutzung anstreben. — Die auf dem Grundstück zu errichtenden Baulichkeiten sind wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts. — Der Bau von Gebäuden zu Wohnungszwecken oder von einzelnen Wohnungen ist der Erbbauberechtigten untersagt; lediglich die notwendigen Dienstwohnungen dürfen errichtet und als solche benutzt werden. . . .

Aus § 4: Der Erbbauberechtigten steht das Recht zu, alle für eine bessere wirtschaftliche Ausnutzung des Gebäudes ihr zweckmässig erscheinenden baulichen Veränderungen vorzunehmen, um das Grundstück wirtschaftlich möglichst günstig ausnutzen zu können. Insoweit hierdurch die äussere Form berührt wird, bedarf es in allen Fällen der ausdrücklichen Zustimmung der Grundstückseigentümerin. Was den Innenausbau betrifft, so bedarf es zu allen wesentlichen Aenderungen an den errichteten Bauwerken dieser Zustimmung. . . .

Unter der Oberfläche sollen zwei Kellergeschosse vorgesehen werden. Ihre Gründungstiefe (von Strassenoberkante bis Unterkante der Bodenplatte gemessen) beträgt etwa 9,36 m. Die Stärke der Bodenplatte wird etwa 1,20 m sein. Es ist notwendig, in die Kellerfundamente und Kellerumfassungsmauern Ueberkragekonstruktionen dort einzubauen, wo das Grundstück über die an ihm vorbei führenden Tunnel der Unterpflasterbahnen hinüberragt. Diese Kragekonstruktionen sind so zu berechnen, dass sie die Belastung mit acht Stockwerken sicher aufnehmen können. — Die gesamten Fundamente einschliesslich der Kragekonstruktionen werden von der Grundstückseigentümerin durch die Berliner Nordsüdbahn-A. G. zu Berlin hergestellt und der Erbbauberechtigten nach Fertigstellung bis einschliesslich der Decken (jedoch ohne den darauf anzubringenden Fussboden) über dem oberen Kellergeschoss gegen Erstattung der reinen Selbstkosten bis zum Höchstbetrage von 312,50 RM/m² Grundstücksfläche hergestellt und geliefert. . . .

Aus § 5: Die Erbbauberechtigte räumt den jeweiligen Konzessionsinhabern der Schnellbahnen Gesundbrunnen-Neukölln und Potsdamer Platz-Alexanderplatz für die ganze Dauer des Vertrages das Recht ein, auf dem Erbbaugelände auf den in dem überreichten Lageplan gelb bezeichneten Flächen von rund 130 m² beziehungsweise 250 m² Bahnanlagen nebst schalldämpfender Ummantelung anzulegen, dauernd zu haben, zu erhalten und zu benutzen, und daselbst die Bahn zu betreiben, ferner auch auf dem Erbbaugelände einen Zugang im Anschluss an dem im Strassenland vorgesehenen Bahnhofausgang der Unterpflasterbahn am Alexanderplatz zu haben, dessen Lage und Ausmasse erst nach Vorliegen der endgültigen Fluchtlinien, der endgültigen Baupläne für das gesamte Bauprojekt, und der baupolizeilichen Genehmigung festgestellt werden können und daher einer späteren Einigung unter den Parteien vorbehalten bleiben müssen.

§ 6. Die Grundstückseigentümerin verpflichtet sich, die Erbbauberechtigte bei der Erlangung der baupolizeilichen Genehmigungen in jeder möglichen Weise zu unterstützen. — Die Grundstückseigentümerin übernimmt es, nach Möglichkeit eine gleiche Verpflichtung zur Unterstützung des Bauvorhabens von dem Stadthochbaurat von Berlin beizubringen.

Aus § 7: Sollte die vorgesehene Bebauung des Erbbaugeländes mit mindestens acht nutzbaren Geschossen über der Erdoberfläche nicht genehmigt und nur eine Bebauung des Geländes mit insgesamt wenigstens sieben nutzbaren Geschossen über der Erdoberfläche erlaubt werden, so hat die Erbbauberechtigte das Recht, von der Grundstückseigentümerin eine entsprechende Herabminderung des zu zahlenden Erbbauzinses zu verlangen. — Wird jedoch nur eine Bebauung mit weniger als sieben nutzbaren Geschossen über der Erdoberfläche genehmigt, so hat die Erbbauberechtigte das Recht, von diesem Vertrage zurückzutreten. In diesem Falle hat die Grundstückeigentümerin der Erbaubberechtigten die aus Anlass des Vertragsabschlusses aufgewendeten Kosten zu erstatten. . . . .

Aus § 9: Die Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die errichteten Bauwerke nebst Zubehör stets in baulich gutem Zustande zu erhalten, sie nach ihrem vollen versicherbaren Werte gegen Wasserschäden, Brandschäden und Explosion zu versichern, fortdauernd versichert zu halten und den Nachweis hierüber der Grundstückseigentümerin jederzeit auf Verlangen zu führen. — Bei Beendigung des Erbbaurechts haftet die Erbbauberechtigte jedoch nicht für eine durch ordnungsmässige Benutzung herbeigeführte Abnutzung. . . .

Aus § 13: Die Erbbauberechtigte muss bei der Aufnahme des Darlehens mit dem Geldgeber oder den Geldgebern ferner vereinbaren, dass die Grundschuld durch regelmässig fortlaufende Amortisationszahlungen zu tilgen ist und zwar derart, dass mit dem 30. Juni 1965 nicht weniger als 75 %, mit dem 30. Juni 1970 nicht weniger als 85 % und spätestens mit dem 30. Juni 1975 der gesamte Betrag der Grundschuld getilgt ist. . . .

Aus § 17: Die Erbbauberechtigte hat der jeweiligen Grundstückseigentümerin für die Zeit vom 1. Juli 1931 ab einen Erbbauzins zu zahlen. Dieser beträgt für die Zeit vom 1. Juli 1931 bis zum 30. September 1950 Goldmark 177,50 pro m² Grundstücksfläche und für die Zeit vom 1. Oktober 1950 bis zum 30. Juni 1980 Goldmark 192,50 pro m² Grundstücksfläche. Der Erbbauzins ist in vierteljährlichen, am Ersten eines jeden Kalendervierteljahres im Voraus fälligen Raten an die Grundstückseigentümerin zu entrichten. — Eine Goldmark im Sinne dieser Bestimmung entspricht dem Preise von $^1/_{2790}$ Kilogramm Feingold, mindestens aber einer Reichsmark. — Die Verpflichtung zur Entrichtung des Erbbauzinses wird hiermit als Dienstbarkeit zu gunsten der jeweiligen Eigentümerin des Grundstücks, an dem das Erbbaurecht bestellt ist und mit der das Erbbaurecht belastet wird, bestellt und ist in das Grundbuch einzutragen.

Die Erbbauberechtigte hat der jeweiligen Grundstückseigentümerin ferner für die Zeit vom 1. Juli 1931 ab eine Beteiligung an dem von ihr erzielten Reinertrag zu gewähren. Dieser Reinertrag ist zu errechnen aus dem Ueberschuss der Einnahmen an Mieten und Pachten über sämtliche Ausgaben an Hausunterhaltungskosten, Steuern, Abgaben, Zinsen, Gehältern und sonstigen Handlungsunkosten. Die der Grundstückseigentümerin zu gewährende Gewinnbeteiligung beträgt 10 % des Reinertrages. . . .

§ 19. Die Grundstückseigentümerin wird sich bemühen, nach Möglichkeit dafür zu sorgen, dass von anderen Anliegern am Alexanderplatz, soweit sie von der Grundstückseigentümerin kontrolliert werden, oder die Grundstückseigentümerin einen Einfluss ausüben kann, bei der Vermietung von Räumen keine niedrigeren Mieten vereinbart werden, als sie im Hinblick auf die zur Zeit der Vermietung bestehenden Verhältnisse angemessen und ortsüblich sind.