

Das Erbbaurecht

Geschichtlich und wirtschaftlich dargestellt

Von

Daniel Pesl



Duncker & Humblot *reprints*

Das Erbbaurecht.

Geschichtlich und wirtschaftlich
dargestellt

von

Dr. jur. D. Pesl,
Rechtsanwalt am Oberlandesgericht München.



Leipzig,
Verlag von Duncker & Humblot.
1910.

Alle Rechte vorbehalten.

**Altenburg
Pierersche Hofbuchdruckerei
Stephan Geibel & Co.**

Inhaltsverzeichnis.

	Seite
Einleitung	5
I. Geschichte der superficiarischen Verhältnisse vom römischen Altertum bis zur Neuzeit	7
1. im alten Rom	7
2. im deutschen Mittelalter	14
3. in Preußen	35
4. in Bayern	35
5. in Sachsen	37
6. in Frankreich	37
7. in Belgien	39
8. in Italien	40
9. in Holland	40
10. in der Schweiz	41
11. in Schleswig-Holstein	42
12. in Österreich	43
13. in England	48
14. in Rumänien usw.	58
II. Das deutsche Erbbaurecht in wirtschaftlicher Beziehung	58
1. Inhalt des Rechtes	58
2. Dauer des Rechtes	72
3. Erbbauzins	75
4. Beendigung des Rechtes	86
5. Die Gebäude	95
6. Die Mietpreise	117
7. Das Einfamilienhaus	125
8. Das Baudarlehen	141
III. Ergebnis	153
Anhang: Mustererbbauvertrag	156

Einleitung.

Als man daran ging, ein neues Bürgerliches Gesetzbuch für das Deutsche Reich zu schaffen, da wollte man auch die in einigen Staaten vorkommenden superfiziarischen Verhältnisse regeln und zugleich die Möglichkeit bieten, neue solche Rechte begründen zu können. Viele Bestimmungen wurden nicht getroffen, vielleicht weil man damals doch nicht so recht an eine weitere und umfangreichere Verbreitung des Erbbaurechtes glaubte, aber immerhin war es denkbar, daß von diesem Institute hie und da Gebrauch gemacht werde, wenigstens da, wo der Boden unveräußerlich ist. Andererseits gab es allerdings Leute, die in dem einzuführenden Erbbaurechte ein hervorragendes Mittel zur Besserung der Wohnungsnot und des Wohnungswesens erblickten. Freilich als dann das Bürgerliche Gesetzbuch in Kraft trat, wunderten sich diese Leute, daß nur sehr wenig und langsam von dem Erbbaurechte Gebrauch gemacht wurde und gaben dem Gesetze nun schuld, weil es zu wenig Bestimmungen getroffen habe, um das Erbbaurecht lebensfähig zu machen, und jeder Schriftsteller wußte neue Vorschriften zu finden, die notwendig seien. Die Ursache der langsamen Anwendung des Erbbaurechtes lag zum größten Teile nicht auf einer mangelhaften Gesetzgebung, sondern in der völligen Neuheit dieses Instituts; gab es doch juristische und volkswirtschaftliche Schriftsteller, denen ganz unbekannt war, daß es überhaupt noch superfiziarische Verhältnisse in modernen Staaten gibt. Dem Volke selbst

ist das Erbbaurecht durchaus etwas Fremdes, und so ist es nicht zu verwundern, daß sich nur allmählich Leute herbeilassen, vom Erbbaurechte Gebrauch zu machen. Je früher die Kenntnis und Zweckmäßigkeit vom Erbbaurechte in weitere Kreise gedrungen sein wird, desto eher wird es zweifellos Anwendung finden und tatsächlich werden auch immer mehr solche Verträge geschlossen; in einigen Städten ist es schon sogar etwas allgemein Bekanntes und Gewöhnliches geworden.

Gegenstand vorliegender Arbeit ist, zu untersuchen, wie die bisher abgeschlossenen Erbbaurechtsverträge rechtlich und wirtschaftlich zu beurteilen sind, ob und in welcher Weise Verbesserungen des Erbbaurechtsinstitutes empfehlenswert sind, möglicherweise unter gesetzlicher Regelung, und unter welchen Voraussetzungen das Erbbaurecht wirklich als ein Mittel gegen die Wohnungsnot in Betracht kommt. Doch bevor ich auf diese wirtschaftliche Seite des Erbbaurechts näher eingehe, habe ich von superfiziären Verhältnissen in älterer Zeit oder in außerdeutschen Staaten zu sprechen, um eine Beurteilung des deutschen Erbbaurechtes zu erleichtern.

I.

Geschichte des Erbbaurechtes.

Bereits im römischen Rechte finden wir das Erbbaurecht als die Superfizies, die auf der Anschauung beruht, daß jemandem ein Bauwerk oder eine sonstige Anlage auf dem Grundstücke eines anderen gehöre. Der eine hat das Eigentum am Grund und Boden, der andere das an dem darauf errichteten Bauwerke¹⁾. Eine solche Auffassung, daß jemandem ein Haus, nicht aber der Boden, auf dem es steht, gehöre, ist eine Neuschöpfung des alten römischen Rechtes, das immer streng an dem Satze „superficies solo cedit“ festhielt²⁾. Nur die praktische Notwendigkeit ließ ein solches dem Geiste und Wesen des römischen Rechtes durchaus fremdes Rechtsgebilde entstehen. So wird die Superfizies zu einem Rechte an fremder Sache, dessen Inhalt aber sehr weit geht und dem Eigentume ziemlich nahe kommt. Natürlich war das Recht der Superfizies nicht sofort ganz ausgebildet, wie es uns später im Codex erscheint, sondern es hatte eine lange Entwicklung durchzumachen. Der Inhalt der Superfizies ist ein unbeschränktes Benutzungsrecht des fremden Bodens; ur-

¹⁾ „Superficiarias aedes appellamus quae in conducto solo positae sunt: quorum proprietas et civilis et naturali jure eius est, cuius et solum.“ (I. 2 D. de superf. 43, 18, Gaius; vgl. I. 86, § 4, D. 30, I. 19 pr. D. 39, 2, I. 49 D. 50, 16, I. 10 D. 10, 2.)

²⁾ „Id quod in solo nostro ab aliquo aedificatum est, quamvis ille suo nomine aedificaverit, jure naturali nostrum fit, quia superficies solo cedit.“ (Gaj. II, 73) und „naturale jus, quod superficies ad dominum soli pertinet“ (I. 50 D. ad leg. Aquil. 9, 2 [Ulpianus]). Vgl. Windscheid, Lehrbuch des Pandektenrechtes. 9. Aufl., Bd. I, § 213, Note 5.