

**Begründung**  
**zur Verordnung über das Erbbaurecht**  
 vom 15. Januar 1919.

Bei Ausarbeitung des Entwurfs zum Bürgerlichen Gesetzbuch ist dem Ausbau des aus den Vorurteilen der römisch-rechtlichen Superficies und der mittelalterlichen Bodenteile entstehenden Erbbaurechts keine größere wirtschaftliche Bedeutung beigemessen worden, weil — wie die Motive zum B.G.B. (Bd. 3 S. 487) hervorheben — die Superficies nur vorwiegend vorkommt und gewöhnlich nur verhältnismäßig geringe Parzellen belastet. So erklärt sich die knappe Regelung dieser Rechts-einrichtung in nur sechs Paragraphen (§§ 1012 bis 1017 B.G.B.). Nach dem Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuches jedoch zeigte sich, daß das Erbbaurecht nicht nur der Ueberrest eines verfallenen Rechtsinsinstituts war, sondern es gewann neues Leben. Der rasche und ungeheubre Aufschwung des gesamten Wirtschaftslebens im Deutschen Reich und die starke Bevölkerungszunahme, insbesondere das Ausblühen der Industrie und das damit verbundene rasche Wachstum der Städte führten zu Mißständen im städtischen Wohnungswesen, deren Behebung schon vor dem Kriege im Mittelpunkt der Sozialpolitik stand. In dem Erbbaurecht erblickten die sog. Wohnungsreformer alsbald einen der Mittel, die den unbefriedigten Zuständen, der Wohnungsnot und der Wohnungssteuerung Abhilfe verschaffen oder doch ihnen entgegenwirken sollten. Namentlich wurden dabei folgende Vorteile des Erbbaurechts hervorgehoben: Das Erbbaurecht bietet einerseits dem Berechtigten die Möglichkeit, auf fremdem Grund und Boden ein Haus zu haben — sei es ein Eigenheim, sei es ein Miethaus zur Benutzung auch für andere —. Er braucht demnach den Grund und Boden nicht käuflich zu erwerben und sich zu diesem Zweck mit einer Kapitalschuld zu belasten. Seine Verpflichtung gegenüber dem Grundstückseigentümer beschränkt sich in der Regel vielmehr auf die Einrichtung eines Wohnzweckes, des sogenannten Bauzweckes, als Entgelt für die Gestattung der Bodenbenutzung. Statt das „Kapital“ für den Bodenpreis zu entlehnen, entlehnt er den „Boden selbst“ und hat daher nur die Mittel für die Baukosten aufzubringen. Für die Dauer des Erbbaurechts waltet der Erbbaurechtsnehmer gleichwohl in jenem Hause wie ein anderer Eigentümer, dem auch der Grund und Boden gehört. Für den Grundeigentümer andererseits wird der Vorteil des Erbbaurechts insbesondere darin gesehen, daß er seinen Grundbesitz zu Wohnungszwecken 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 dem Eigentümer wieder zur freien Verfügung und mit der Beendigung der Abzahlung des Erbbaurechts etwa an sich und durch den Zuwachs des Baumwerts erfahren hat. Das Erbbaurecht ist hiernach ein Mittel, Bodenflächen auch dann für Bauzwecke nutzbar zu machen, wenn der Eigentümer seine Grundstücke nicht verkaufen darf oder will. Insbesondere können die öffentlichen Behörden, wenn sie über einen größeren Grundbesitz verfügen, sich durch Erbbaurecht einen erhöhten Einfluß auf die Gestaltung der Boden- und Mietpreise, wie auch auf die Art der Bebauung und auf die Bauweise innerhalb ihres Bezirks sichern. Aus dem angegebenen Grunde haben denn auch das Reich, die Bundesstaaten, Gemeinden und gemeinnützige Gesellschaften Erbbaurechte zu Wohnungszwecken bestellt.

Die praktische Anwendung dieser Form der Bodenbenutzung bietet jedoch Schwierigkeiten, die zum Teil auf wirtschaftlichen, in der Hauptsache aber auf rechtlichen Gebieten liegen. Nicht nur, daß das Bürgerliche Gesetzbuch wichtige Fragen des Erbbaurechts unangewandt läßt, geben auch die wenigen vorhandenen Vorschriften zu Zweifeln Anlaß. Diese Rechtsunsicherheit verleiht sich denn, wenn das Baurecht — was die Regel ist — erst nach Bestellung des Erbbaurechts von dem Erbbauberechtigten errichtet werden soll. Verwickelte Vereinbarungen sind notwendig, um die rechtlichen Schwierigkeiten nur einigermaßen zu beseitigen.

Fehlt es auch nicht an Stimmen, die dem Erbbaurecht jeden wohnungspolitischen Erfolg absprechen oder gar in der zu solchen Zwecken angewandten Einrichtung eine für die Volkswirtschaft schädliche Rechtsform erblicken wollen, so kann dieser Umstand für die Frage, ob eine Umgestaltung oder Neuregelung des Erbbaurechts in die Wege zu leiten ist oder nicht, um so weniger ins Gewicht fallen, als keinerlei Anhaltspunkte dafür vorhanden sind, daß die bisherige Anwendung des Erbbaurechts solche Folgen zeitigt hat. Bei dem Ueberblick der Meinungen ist im Auge zu behalten, daß das Erbbaurecht kein dem Deutschen Rechte fremdes Gebilde, sondern im Bürgerlichen Gesetzbuch bereits anerkannt ist, und daß daher nur in Frage steht, die Rechtsentwicklung weiter auszubauen oder sie in ihrem bisherigen lückenhaften Zustande zu belassen. Die Möglichkeit, daß die Anzulänglichkeiten und Unvollkommenheiten der heutigen Erbbaurechts-Praxis auf die derzeitige ungünstige gesetzliche Ausgestaltung des an sich vielleicht lebens- und entwicklungsfähigen Bodenlebens zurückzuführen sind, ist jedenfalls nicht ohne weiteres von der Hand zu weisen. Mit Recht hat der 31. Deutsche Juristentag betont, daß sein Mittel untersucht gelassen werden darf, das zur Förderung des Wohnungswesens auch nur geeignet sein kann. Im übrigen weist die Tatsache, daß trotz der entgegenstehenden rechtlichen Schwierigkeiten von dem Erbbaurecht schon bisher in beachtenswürdigem Umfange Gebrauch gemacht worden ist, auf das Vorhandensein eines wirtschaftlichen Bedürfnisses hin, das sich nach dem Kriege unter Umständen in verstärktem Maße ergeben kann. Die Forderung, die gerügten rechtlichen Mängel des Erbbaurechts zu beseitigen und das Erbbaurecht durch weiteren Ausbau für den praktischen Gebrauch wirksamer zu gestalten, erscheint danach berechtigt.

Was die Art und die Ziele eines solchen gesetzlichen Neubaus des Erbbaurechts anbelangt, so muß in formeller Hinsicht vor allem Wert darauf gelegt werden, daß die neuen erbbaurechtlichen Vorschriften möglichst einheitlich und übersichtlich zusammengestellt werden. Der vorliegende Entwurf sieht daher ein Sondergesetz der Art vor, das unter Aufhebung der §§ 1012 bis 1017 des Bürgerlichen Gesetzbuches und im wesentlichen unbedingter Uebernahme dieser Bestimmungen in das neue Gesetz das Erbbaurecht für sich geregelt wird. Dafür, daß das Erbbaurecht gerade in dem Bürgerlichen Gesetzbuch geregelt wird, sind zwingende Gründe nicht anzuerkennen. Es soll daher aus ihm herausgehoben und für sich behandelt werden. Daraus tritt das Sondergesetz nicht als Ergänzungsgesetz neben das Bürgerliche Gesetzbuch, sondern umgekehrt: Das Bürgerliche Gesetzbuch gilt, wie bei jedem sonstigen Rechtsgesetz, als Ergänzungsgesetz neben dem neuen Sondergesetz über das Erbbaurecht.

Die Neuregelung in materiell-rechtlicher Hinsicht wird bei dem Auseinandergehen der Interessen des Erbbauberechtigten, des Grundstückseigentümers und des Hypothekengläubigers, namentlich aber der Belastung der beiden letzteren untereinander, in der Weise erfolgen müssen, daß zum Ausgleich der Interessen eine mittlere Linie eingehalten wird.

Das Hauptgewicht ist auf die Hebung der Parteilichkeit und Belebungsfähigkeit des Erbbaurechts zu legen. In diesem Behufe muß die Stellung des Erbbauberechtigten möglichst der des Grundstückseigentümers angenähert, insbesondere sichergestellt werden, daß alle Vermögenswerte, die mit dem Erbbaubetrieb in Verbindung stehen, den Hypothekengläubigern in gleicher Weise lasten wie beim Grundstückseigentum. Zugleich ist darauf zu sorgen, daß diese dingliche

Sicherung nicht durch vorzeitige Beendigung des Erbbaurechts erlischt. Namentlich muß es Aufgabe des neuen Gesetzes sein, die Rechtsverhältnisse am Baurecht übersichtlich zu regeln und an Stelle der Verfallklauseln ein Heimfallrecht einzuführen, bei dessen Ausübung das Fortbestehen der Hypotheken, Grund- oder Rentenschulden und Realoffenheiten gesichert ist. Ferner ist die Frage der Mündelsicherheit von Erbbaurechtshypotheken und die Belohnungsmöglichkeit durch Hypothekensachen und private Versicherungsgesellschaften und ähnliche gesetzlich gebundene Kreditinstitute zu regeln und damit dem Erbbaurecht der große Markt der Grundstammhypotheken zu erschließen. Des weiteren muß in Interesse der Allgemeinheit die ordnungsmäßige Instandhaltung der errichteten Wohngebäude hinreichend gewährleistet werden. Dies soll geschehen durch Leistung einer Entschädigung für das Baurecht bei Ablauf des Erbbaurechts und durch Gewährung einer Vergütung für das Erbbaurecht beim Heimfalle. Damit wird der Erbbaurechtsnehmer bis zum letzten Augenblick der Dauer seines Rechts an der ordnungsmäßigen Instandhaltung des Baurechts interessiert, weil sich die Höhe seines Entschädigungsanspruchs nach dem vorhandenen Werte des Baurechts richtet. Gezeigt wird dieses Interesse, wenn, wie der Entwurf vorsieht, dem Erbbauberechtigten ein Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts nach dessen Ablauf eingeräumt werden kann. Auch hierdurch sollen Zustände des Verfalls und der Verwahrlosung vermieden werden, wie sie sich bei der englischen building lease gezeigt haben.

Für eine Beschränkung des Erbbaurechts auf Grundstücke der öffentlichen Hand liegt kein Anlaß vor. Gerade da, wo gebundener Besitz in Frage steht (Fideikommiss insbesondere) oder doch ein Besitz, der aus sonstigen sich regen Gründen, namentlich zum Zwecke der späteren eigenen Benutzung festgehalten wird — zu denken ist hier an den oft sehr ausgedehnten und kräftigsten Besitz der Kirchengemeinden und der Bergwerke —, wird das Erbbaurecht auch für den Privaten eine gewisse Bedeutung erlangen können. In anderen Staaten hat sich die Beschränkung auf Grundstücke der öffentlichen Hand bereits als hemmend gezeigt, und es ist angeregt worden, die Beschränkung wieder fallen zu lassen oder wenigstens Fideikommiss und Private insoweit zur Erbbaurechtsbestellung zuzulassen, als dieselben ein Zeugnis der Landesbehörde heibringen, in dem auf Grund des abgeschlossenen Erbbaurechtvertrages bestätigt wird, daß die Bestellung des Rechts im Einzelfalle dem öffentlichen Interesse nicht widerspricht. Die weit überwiegende Zahl der Schriftsteller, die sich mit der Frage eines Ausbaus des Erbbaurechts befassen, lehnt denn auch eine Einschränkung im angegebenen Sinne ab. Auch der frühere Staatssekretär des Innern, Staatsminister Graf Josadowski-Wehner, hat sich in der Reichstagsdebatte vom 19. April 1907 für die Bestellung von Erbbaurechten durch Private erklärt. Was Bedenken, daß die Bestellung von Erbbaurechten durch private Grundbesitzer einen größeren, vielleicht gar volkswirtschaftlich schädlichen Umfang annehmen und daß sich daraus eine Art Spekulation entwickeln könnte, kann zurückgestellt werden. Private Grundbesitzer werden sich zur Bestellung langjähriger Erbbaurechte nur in seltenen Fällen bereit finden, ihren Boden vielmehr möglichst bald durch Bebauung oder Verkauf nutzbringend verwerten wollen. Zudem erleichtert das geordnete deutsche Grundbuch- und Hypothekensystem es dem privaten Grundeigentümer jederzeit „Käufer“ zu finden. Da nun ferner Erbbaurechte in Zukunft nur an erster Stelle eingetragen werden können, Privatgrundbesitz aber regelmäßig nicht unbelastet zu sein pflegt, so müßte der Erbbaurechtsnehmer in fast allen Fällen bei Abschluß des Erbbaurechtvertrages beratige Kapitalaufwendungen auf sich nehmen, daß die auf dem Grundstück lastenden Hypotheken abgelöst werden können. Das dürfte aber den Kreis der Erwerbwilligen nicht unwesentlich einschränken. Die Gefahr, daß das Erbbaurecht zu einer neuen Form der Boden-Spekulation werden könne, ist somit nicht zu fürchten; andererseits wird aber das Erbbaurecht bei der im Entwurf vorgesehenen Fassung größere Bedeutung für gemeinnützige Erbbaubetriebe gewinnen und den gebundenen Grundbesitz (insbesondere Fideikommiss) gewinnen können.

Im einzelnen ist zu den Vorschlägen des Entwurfs folgendes zu bemerken:

**Zu § 1.**

Die Absätze I und II enthalten die gleichlautenden Bestimmungen der §§ 1012 und 1014 des Bürgerlichen Gesetzbuches, der Absatz III gibt den §§ 1013 in etwas veränderter Fassung wieder. Während nämlich bisher eine Erstreckung des Erbbaurechts auf andere Grundstücksteile nur erfolgen konnte, wenn sie für die Benutzung des Baurechts Vorteile bot, ist diese Einschränkung in dem Entwurf fallen gelassen. Es soll damit dem Inhaber eines Erbbaubauses die notwendige Nutzung des Hofraumes oder auch eines größeren Gartens oder Ackerstücks im Erbbaurecht ermöglicht werden, ohne daß in eine als unangenehme Prüfung der Frage nach den Vorteilen für das Recht eingetreten zu werden braucht. Um jedoch zu verhindern, daß auf dem Umwege über das Erbbaurecht die von dem Bürgerlichen Gesetzbuch abgeschaffte Erbpacht wieder eingeführt werden könnte, ist in Absatz I darauf abgestellt, daß das Baurecht im Verhältnis zum Grundstück wirtschaftlich die Hauptsache bleiben muß. Diese Feststellung ist jederzeit leicht zu treffen. Es darf sich nicht um einen Garten mit Haus handeln, sondern der nicht bebauete Teil des Grundstücks muß an wirtschaftlicher Bedeutung hinter dem Baurecht zurücktreten. An einer Garinerlei wird daher z. B. ein Erbbaurecht nicht bestellt werden können, wohl aber an einem Willen Grundstück, zu dem ein größerer Park gehört.

Ob Erbbaurechte „auf Zeit“ bestellt werden können, ist vereinigt bestritten, von der allgemeinen Uebung aber unbedingt bejaht worden. In Uebereinstimmung mit dem bisherigen Recht nimmt der Entwurf von der Bestimmung einer Höchstzahl für das Erbbaurecht Abstand. Der vielfach vorgeklagten gesetzlichen Begrenzung der Dauer des Erbbaurechts auf etwa 80 bis 100 Jahre stehen nämlich erhebliche Bedenken entgegen. Erbbaurechte werden nicht nur für Wohnzwecke, sondern auch zur Errichtung von anderen Baurechten, wie z. B. Museen, Kirchen, Denkmälern usw. bestellt, für die eine solche Frist zu kurz sein dürfte. Andererseits ist es heute wohl ausgeschlossen, daß ein Grundeigentümer seinen Boden mit Erbbaurechten auf „ewige Zeiten“ belasten wird. Nur die Aussicht, das Grundstück in vorzuversichtlicher Zeit wieder zur freien Verfügung zurückzubekommen, wird häufig den Grundbesitz zur Bestellung von Erbbaurechten bestimmen können. Die Befürchtung, daß durch die Zulassung von Erbbaurechten mit einer Dauer von mehr als 100 Jahren das Eigentumsrecht am Grundstück jede Bedeutung verlieren könnte, erscheint umso weniger begründet, als auch unter der Herrschaft des Bürgerlichen Gesetzbuches, das Erbbaurechte für ewige Zeiten zuließ, nicht ein einziger zeitlich unbegrenzter Privatwerbbaurechtvertrag zur Kenntnis der Reichsleitung gekommen ist.

Auf eine Begrenzung der Erbbaurechtsdauer nach unten hin ist gleichfalls Bedacht zu nehmen, zumal ein kurzfristiges Erbbaurecht nur eine minderwertige Kreditunterlage darstellen und deshalb von den Beteiligten praktisch kaum angewendet werden dürfte, so daß ein bedeutender Nachteil dieser Richtung im Interesse der Beleihbarkeit nicht erforderlich ist. In der Regel wird sich der Erbbaurechtsnehmer, der Gebäude auf dem Grundstück errichten will, schon selbst versehen, daß die zeitliche Dauer seines Rechts für die Abschreibung der Baukosten und die Abtragung der Hypotheken ausreichend erscheint. Bei bereits bebauten Grundstücken liegt aber überhaupt kein Bedürfnis für die Festlegung einer Mindestdauer vor.

Nach dem geltenden Recht ist nicht unbestritten geblieben, ob das Erbbaurecht beschränkt oder unter einer auflösenden Bedingung bestellt werden kann. Die Praxis und das Reichsgericht bejahen jedenfalls die Frage. Soweit jedoch durch die auflösende Bedingung eine Veräußerung verhindert werden soll, wird sie von der überwiegenden Meinung für unzulässig gehalten, weil das Erbbaurecht nach § 1012 begrifflich ein veräußerliches Recht ist. Eine Bedingung, die eine Veräußerung verhindern soll, daher dem Wesen des Erbbaurechts widerspricht. Mit dem Eintritt der auflösenden Bedingung erlischt das Erbbaurecht, mit dem Erlöschen des Erbbaurechts gehen aber auch die Belastungen, insbesondere die Hypotheken unter, die etwa auf dem Rechte ruhen, da ihnen durch den Untergang des Erbbaurechts die Grundlage entzogen ist. Dieser Rechtszustand bringt Gefahren für den Hypothekengläubiger, weil der Eintritt des Erlöschensgrundes in der Regel außerhalb seiner Einwirkungsmöglichkeit liegt. Die Wirkung wäre eine Ermöherung der Beleihbarkeit des Erbbaurechts.

In den wirtschaftlichen Folgen ebenso zu beurteilen ist ein anderer mehrfacher beschränkter Weg: Es wird statt der auflösenden Bedingung vereinbart, daß der Grundstückseigentümer im Falle der Nichterfüllung der Verpflichtungen durch den Erbbauberechtigten besagt sein soll, die Aufhebung des Erbbaurechts zu verlangen. Dieser bedingte Anspruch auf Löschung des Erbbaurechts wird in das Grundbuch als Vormerkung im Sinne der §§ 883 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuches eingetragen. Auch hier hat die Aufhebung des Erbbaurechts zur Folge, daß die Belastungen, insbesondere die Hypotheken, erlöschen.

Der Nachteil wird vermieden, wenn — wie es meistens geschieht — statt der Befugnis einer auflösenden Bedingung oder des Anspruchs auf Aufhebung des Erbbaurechts vereinbart wird, daß der erbbaurechtsbestellende Grundstückseigentümer die Uebertragung des Erbbaurechts verlangen kann, wenn der Erbbauberechtigte die Verpflichtungen nicht erfüllt, insbesondere das Erbbaurecht ohne die Genehmigung des Grundstückseigentümers veräußert. Diese Rechtsform bietet den großen Vorteil, daß das Erbbaurecht nicht erlischt, sondern als Eigentümererbaurecht fortbarrt, und daß damit auch die Hypothek in ihrer Geltung unberührt bleibt, vorausgesetzt allerdings, daß sie bei der Vormerkung im Range vorgeht.

Wie schon hervorgehoben, empfiehlt es sich zur Hebung der Beleihbarkeit des Erbbaurechts jedenfalls, die Zahl der Vormerkungsmittel nach Möglichkeit zu verringern und die Beschränkung des Erbbaurechts durch auflösende Bedingungen oder durch Uebernahme der Verpflichtung zur Ubergabe des Rechts zu vermeiden. Zugelassen ist daher nur noch eine Vereinbarung über die Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Uebertragung des Erbbaurechts beim Eintreten bestimmter Voraussetzungen (Heimfall). Gleichzeitig ist eine Vorschrift in den Entwurf aufgenommen, nach der die Hypotheken, Grund- oder Rentenschulden bei Uebertragung des Erbbaurechts auf Grund einer solchen Verpflichtung ohne Rücksicht auf ihren Rang bestehen bleiben, soweit sie nicht dem Erbbauberechtigten selbst zuteilen (§ 33). Damit wird auch zugleich die mit der auflösenden Bedingung verbundene Rechtsunsicherheit ausgeglichen.

**Zu § 2.**

Die Vereinbarungen der Parteien über ihre einzelnen Rechte und Pflichten sind zunächst rein obligatorischer Natur, wirken also zunächst nur für und gegen den Erbbaurechtsnehmer einseitig und für und gegen den Erbbaurechtsbesteller andererseits sowie beider untereinander. Zugelassen sind für und gegen Dritte aber nur die Vereinbarungen, die als Inhalt des Erbbaurechts anzusehen sind und daher als Inhaltsbestandteile des Rechts im Grundbuche — dem vollen Inhalte nach oder durch Bezugnahme auf die Erbbaurechtsvereinbarung (§ 874 B.G.B.) — zum Ausdruck gelangen können. Im Gegensatz zum Grundstückskauf werden beim Erbbaurecht die beiden Vertragsparteien auf lange Zeit — in der Regel auf einige Menschenalter — aneinandergegliedert, so daß ihre Interessen auszugleichen sind. Dies nötigt die Parteien, die Vertragsbestimmungen weit eingehender und vorsichtiger zu regeln als beim Kaufe. Solange beide Beteiligten dieselben bleiben, mag ein zeitweises nur obligatorisches Vertragsverhältnis hinreichen. Bei längerer Zeitdauer — wie sie für Erbbaurechte allein in Frage kommt — ist aber mit dem Wechsel der Parteien bestimmt zu rechnen, namentlich auf Seite des Erbbauberechtigten. Der Grundstückseigentümer ist zurzeit in den überwiegenden Fällen eine juristische Person, unsein freiwilliger Verkauf des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks wird überdies selten vorkommen, da der Grundstückseigentümer ja gerade über das Grundstück im Erbbaurecht vergibt, um das Eigentum zu behalten. Aus dem obligatorischen Verhältnis erwächst dem erbbaurechtsbestellenden Grundstückseigentümer, wenn spätere Käufer des Erbbaurechts die Verpflichtung nicht einhalten, nur ein Schadenersatzanspruch gegen den ersten Erbbauberechtigten (den seinerzeitigen Erbbaurechtsnehmer) oder dessen Erben. Ganz abgesehen von den großen Schwierigkeiten, die mit der Verfolgung eines solchen Rechtsanspruches verbunden wären, würde dem Grundstückseigentümer mit einem Schadenersatzanspruch überhaupt nicht gebient sein. Die Parteien müssen verlangen können, daß Verpflichtungen, die der eine Vertragspartei eingegangen ist, während der ganzen Dauer des Erbbaurechts von dem jeweiligen Erbbauberechtigten oder Grundeigentümer eingehalten werden müssen und daß, soweit das Recht hier überhaupt eine Zwangsandrohung zuläßt, die Erfüllung der Verpflichtungen auch zwangsweise erzwungen werden kann. Besonders schwerwiegend zeigt sich die praktische Folge, wenn — womit der Grundstückseigentümer immer rechnen muß — die Zwangsverflegerung in das Erbbaurecht betrieben wird. Hier gehen auf den Erfleger des Erbbaurechts nur diejenigen Verpflichtungen des bisherigen Erbbauberechtigten über, die einen Inhaltsbestandteil des Erbbaurechts bilden und als solche in das Grundbuch eingetragen sind.

Dem Bedürfnis hat sich nach dem geltenden Recht auch nicht dadurch abhelfen lassen, daß alle das Erbbaurecht einschneidenden Verpflichtungen als Belastungen des Rechts in das Grundbuch eingetragen werden. Dem steht entgegen, daß nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch für die dinglichen Rechte nicht Vertragsfreiheit besteht, sondern daß nur bestimmte Arten dinglicher Belastungen zugelassen sind, daß unter diese geschlossene Zahl dinglicher Rechte sich aber die verschiedenen Belastungen nur schwer einordnen lassen.

Daher erscheint es zweckmäßig, den zulässigen „Inhalt“ des Erbbaurechts durch besondere gesetzliche Vorschriften zu erweitern. Dies geschieht in den §§ 2 und 5 des Entwurfs (vgl. auch §§ 27, 32). Gewisse Rechte und Pflichten des Erbbauberechtigten und des Grundstückseigentümers müssen in jedem Erbbaurechtsvertrage vorgegeben werden, für andere ist angeordnet, daß sie, wenn sie getroffen sind, zum Inhalt des Erbbaurechts gehören. Dadurch werden sie mit der erforderlichen dinglichen Wirkung versehen und es tritt bei jeder Art von Wechsel in der Person des Erbbauberechtigten und des Grundstückseigentümers (sonach auch im Falle der Zwangsverflegerung des Erbbaurechts über das Grundstück) der Erwerber in die Rechte und Pflichten seines Rechtsvorgängers ein. Die bisherige Einziehung der Verpflichtungen des Erbbauberechtigten in Realoffenheiten und Dienstbarkeiten kommt in Wegfall; das Grundstücksblatt des Erbbaurechts wird entlastet und übersichtlicher, die Beleihung des Erbbaurechts erleichtert. Dies ist nun so wichtiger, als nach Artikel 113 bis 115 des Grundgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche die Landesgerichte die Begründung von Realoffenheiten überhaupt verboten oder in der dort näher bezeichneten Art erschweren oder einschränken können und hiervon in dem Grundgesetze nichts anderes bestimmt ist.



Die nähere Bestimmung des Inhalts des Erbbaurechts überläßt der Entwurfs- oder Uebereinstimmung mit dem bürgerlichen Gesetzbuch den Beteiligten zu Vereinbarung. Die Absichten können je nach dem Zweck, dem das Erbbaurecht dient, insbesondere je nach den sozialen Verhältnissen, die der Grundstückseigentümer mit der Bestimmung des Rechts verbindet, sehr verschieden sein. Für den im Vordergrund des Interesses stehenden Zweck der Errichtung von Wohnbauten, Häusern, Werksstätten u. dgl. ist in § 1 Abs. 1 des Entwurfs (1912 BGB.) hat der Erbbaurechtnehmer das Recht, ein Bauplatz auf fremdem Grund und Boden zu haben; daß er, wenn das Erbbaurecht auf unbautem Boden bestellt wird, die Pflicht hat, zu bauen, ist nicht gesagt. Die Bestellung des Erbbaurechts erfolgt hier aber gerade und nur zu dem Zweck, das Kleinwohnungs- gebäude zu bauen. Es muß daher die Möglichkeit bestehen, dem Erbbaurechtnehmer mit dinglicher Wirkung die Pflicht abzuliegen, binnen einer bestimmten Frist Bauten zu errichten, die Bauten nach bestimmten Plänen herzustellen und selbige nicht ohne Genehmigung des Grundstückseigentümers wesentlich zu verändern.

Aus dem mit solchem Erbbaurecht verfolgten Zwecke, der Wohnungsunterstützung, ergibt sich die weitere, dem Erbbaurechtnehmer häufig anliegende Verpflichtung, die Gebäude in stets ordnungsmäßigem Zustand zu erhalten, sie gegen Brand zu versichern, im Falle eines Brandes wieder in Stand zu setzen, oder, wenn sie zerstört sind, wieder aufzubauen. Auf die wirtschaftliche Bedeutung der Unterhaltungsverpflichtung, an der der Grundstückseigentümer sowohl von seinem ursprünglichen wirtschaftlichen Standpunkt, wie auch von den Verhältnissen der Erbbaurechtsgewinnung, ein erhebliches Interesse haben, kann nicht einwirklich genau hingewiesen werden. Der soziale Zweck, der hier verfolgt wird, beruht nicht selten auch auf der Verpflichtung, die Mietpreise in bestimmten Grenzen zu halten, oder sie nicht ohne Genehmigung des Grundstückseigentümers zu erhöhen, ferner in der Bestimmung, die Wohnräume gewisse Grenzen einzubalten und herzustellen zu lassen.

Die Bestimmung, in der Festlegung der Mietpreise, hat aber weiter nicht nur die Bedeutung, daß für den Personalkreis, für den die Wohnungen bestimmt sind, preiswerte Wohnungen zur Verfügung gehalten werden; sie verfolgt auch den Zweck, eine speculative Ausnutzung des Erbbaurechts zu verhindern. Dieser Gesichtspunkt tritt in erheblichem Maße hervor, wo der Erbbaurechtsteller, wie es bei der Bestellung von Erbbaurechten zu Kleinwohnungszwecken häufig der Fall ist, mit der Übergabe von Grund und Boden zu Erbbaurecht im öffentlichen Interesse steht. Hier muß verhindert werden, daß der Erbbaurechtnehmer die in gemeinnütziger Weise gemachten Aufwendungen, wozu auch der Verzicht auf gewinnbringendere Verwertung des Grund und Bodens fällt, zu eigennützligen Zwecken ausnützt.

In der Regel und zweckmäßigerweise wird der Erbbaurechtsvertrag auch Bestimmungen darüber enthalten, wer die öffentlichen Steuern und Abgaben zu tragen hat. Im Übrigen sind die Erbbaurechtnehmer einen Einwirkung in alle wirtschaftlichen Verhältnisse zu erfüllen, wie ferner in Nach dem Erbbaurecht des Grundstückseigentümers bei Nicht-enthaltung der vom Erbbaurechtnehmer übernommenen Pflichten schuldhaft zu werden. Der Vertrag ist oder die vorübergehende oder dauerhafte Veräußerung des Erbbaurechts vereinbart. Weiterhin das Gesetz in einzelnen Fällen soll, kann namentlich im Hinblick auf das formale Übergangsrecht des Grundstückseigentümers (§ 2 Nr. 4) zweifelhaft sein. Es könnte hier etwa daran gedacht werden, nach dem Wuster der Übergangsverhältnisse vom 8. Juni 1912 (R. 1912, S. 451) zugunsten des Erbbaurechtlichen ein richterliches Gutachten und Milderungsrecht einzuführen. Der Entwurf glaubt jedoch davon Abstand nehmen zu können, weil als Erbbaurechtsteller in der Hauptsache die öffentlichen Ämter in Frage kommen werden und bei diesen eine allzu strenge Handhabung der Heimfallklausel nicht zu befürchten sein dürfte.

Im Interesse einer festdauernden ordnungsmäßigen Instandhaltung des Bauplatzes gestattet der Entwurf, dem Erbbaurechtnehmer im Falle der Beendigung des Erbbaurechts nach dessen Ablauf zu überlassen.

In § 2 des Entwurfs werden nun alle Parteivereinbarungen über die näheren Umstände des Erbbaurechts erklärt und erhalten damit, vom Augenblick der Eintragung ab, dingliche gegen jedermann geltende Wirkung. Gleichfalls wird damit auch die eingetragene für wünschenswert erklärte Bindung der Rechtsnachfolger an die Vereinbarungen erreicht.

Die Zulässigkeit der Vererbung, dinglicher Vorverkaufes — gemäß § 1074 BGB., ist es zugunsten des Grundstückseigentümers am Erbbaurecht; ist es zugunsten des Erbbaurechtnehmers am Grundstücke, wird durch den Entwurf nicht berührt. Denn einmal kann der Grundstückseigentümer ein Interesse daran haben, den Übergang des Erbbaurechts an einen Außenstehenden zu verhindern und selbst in den Kaufvertrag einzutreten, wenn die Persönlichkeit des Käufers ihm nicht die Gewähr zu bieten scheint, daß die übernommenen Verpflichtungen zuverlässig erfüllt werden. Dies ist namentlich für diejenigen Erbbaurechtsteller von Bedeutung, in denen ein gemeinnütziger Zweck verfolgt wird. Andererseits aber wird auch der Kreis der Erbbaurechtlichen dadurch gehoben, daß ihnen bei Bestellung des Erbbaurechts ein dingliches Verkaufrecht an dem belasteten Grundstück eingeräumt werden kann. Dies ist wieder von hervorragender Wichtigkeit für die Lösung der Marktgängigkeit und damit der besseren Verletzbarkeit des Erbbaurechts.

Bei der Festlegung eines dinglichen Verkaufes des Erbbaurechtlichen am Grundstück ist mit Rücksicht auf die Verhältnisse der örtlichen Verhältnisse Abstand zu nehmen.

**Zu § 3.** Im Interesse der Beteiligten erhebt es sich zweifelhaft die Unmöglichkeit des Verkaufs des Grundstückes des Grundstückseigentümers vom Eigentum am Grundstück auszusprechen, um einer Verwicklung der Rechtsnachfolger zu vermeiden, wie sie sonst zu befürchten wäre, ein für allemal vorübergehend. Auch mußte es zwecks Vermeidung einer unbilligen Belastung des Grundbuchs und zur Erhaltung von Kosten ermächtigt werden, beim Erlösche des Erbbaurechts den Umweg der Übertragung auf den Grundstückseigentümer zu vermeiden, wenn dieser das Recht nicht für sich zu behalten, sondern einem Dritten zu übertragen beabsichtigt.

**Zu § 4.** Mit Rücksicht darauf, daß bei dem Heimfallstrafe sowohl, wie bei dem Antrug auf Zahlung einer Verfallstrafe nicht nur die für die Verjährung obligatorischer Ansprüche gegebene Verjährungsfrist, sondern auch die Vorschriften über die Verjährung eingetragener Rechte (§ 902 BGB.) in Frage kommen könnten, war eine besondere Regelung dieser Verjährungsfrage erforderlich.

**Zu §§ 5 und 6.** In zahlreichen Fällen wird der Grundstückseigentümer verhindern wollen, daß der Erbbaurechtliche sein Recht zu Spekulationszwecken veräußert. Auch abgesehen hiervon ist es für ihn von Belang, daß das Erbbaurecht nicht ohne Gefahr belastet wird, da bei einem etwaigen vorzeitigen Heimfall des Rechts nach dem Entwurf die auf dem Erbbaurecht lastenden Hypotheken, Grund- oder Pfandschulden und Wechsel nicht erlöschen, sondern auf den Grundstückseigentümer mit Übergang fallen. Aus diesen Gründen ist eine Vorfrist erforderlich, nach der die Bestimmung und die hypothekensrechtliche Belastung des Erbbaurechts von der Zustimmung des Grundstückseigentümers hermit abhängig gemacht werden kann, doch eine vertragliche Verpflichtung oder Bestimmung ohne solche Zustimmung unzuverlässig ist. Der bisher zur Errichtung dieses Zweckes notwendige Umweg der Vererbung des Erbbaurechts für den Fall der Heimfallstrafe ist damit überflüssig. Einer entsprechenden Bestimmung ist durch § 6 Abs. 1 des Entwurfs zum Ausdruck die Möglichkeit gegenüber dem Erbbaurechtlichen gegeben, daß der Erbbaurechtliche, wenn nicht die Pflichten des Grundstückseigentümers übertragen, sich ihm in gewissen Grenzen ein Rechts-

entzug auf die Zustimmung des Grundstückseigentümers zur Veräußerung oder hypothekensrechtlicher Belastung des Erbbaurechts ausüben (vergl. § 7 des Entwurfs).

**Zu § 7.** Mit Rücksicht auf die Bestimmungen des Entwurfs zugestimmten Vermögensbeschränkungen könnte der Grundstückseigentümer die Freiheits- und wirtschaftliche Freiheit des Erbbaurechtlichen in unzulässiger Weise einschränken und ihm unter Umständen jede Benutzung des nach dem Erbbaurecht veräußerten Vermögensgegenstandes zur Kreditgewinnung verweigern. Im Interesse weiterer Entwicklung der Sache, als auch der Verständigung und Verbreitung des Erbbaurechts erweist es daher dringendes wünschenswert, eine Veräußerung und Belastung des Erbbaurechts, trotz entgegenstehender Vertragsbestimmungen oder der Bestimmung der Genehmigung durch den Grundstückseigentümer, unter Umständen zu ermöglichen. Der § 7 sucht den Interessenskonflikt zwischen dem Beteiligten dadurch anzugleichen, daß er die strikte Bindung des Erbbaurechtnehmers abschwächt und ihm unter gewissen Voraussetzungen einen gesetzlichen Anspruch auf die Zustimmung des Grundstückseigentümers gewährt. Maßgeblich für die Beurteilung der Fälle im Einzelnen sind nicht nur die von dem Grundstückseigentümer bei der Bestellung des Erbbaurechts verfolgten privaten oder öffentlichen Interessen, sondern auch die des Erbbaurechtlichen bei der Bestellung des Erbbaurechts der wirtschaftlichen Verhältnisse.

Da es sich in § 7 um Vorschriften des bürgerlichen Rechts handelt, so würde die Durchführung der Anträge an und für sich im öffentlichen Rechtsbereich erfolgen müssen. Die Interessen des Erbbaurechtnehmers eintreten jedoch eine möglichst schnelle und einfach herbeizuführende Entscheidung. Daher sieht der Entwurf vor, daß die Zustimmung des Grundstückseigentümers auf Antrag des Erbbaurechtlichen durch das Amtsgericht der belegenen Gegend erteilt werden kann. Hinsichtlich des Verfahrens dürfte der Zeitpunkt der Rechtswirksamkeit der antwortlichen Verfügung festgelegt und mit Rücksicht auf die auf dem Spiele stehenden erheblichen Interessen der Beteiligten ein Beschwerderecht eingeführt werden.

**Zu § 8.** Als notwendige Ergänzung zu § 7 ergibt sich das Erfordernis, den Bestand des Erbbaurechts von einem auf Grund wie immer gearteter Ansprüche — betr. ebenen Zwangsversteigerung unberührt zu lassen. Damit wird die Verletzbarkeit des Erbbaurechts ganz erheblich gesichert. Die Bestimmung wirkt insbesondere die Möglichkeit der Umgebung der durch den Erbbaurechtnehmer übernommenen der igitlichen Verpflichtungen auszuschließen. Dies könnte sonst a. B. dadurch erreicht werden, daß der Erbbaurechtnehmer gegen sich ein vollstreckbares Schuldtitel erwirkt, auf Grund dessen der Gläubiger entweder das Erbbaurecht erlösen oder sich eine Zwangshypothek eintragen lassen kann.

**Zu § 9.** Nach den Motiven zum bürgerlichen Gesetzbuch gehört die Verpfändung zur Verfügung eines Erbbaurechts nicht zum Wesen des Erbbaurechts. In dem Sinne, daß die Bestellung eines solchen Rechts von einer Gegenleistung abhängig sein soll, oder nicht, ist also Sache der freien Parteivereinbarung. Diesen Standpunkt behält auch der vorliegende Entwurf bei. In Erbbaurecht kann daher auch in Zukunft entgeltlich oder unentgeltlich bestellt werden. Wird es entgeltlich bestellt, so haben es die Parteien in der Hand, vertraglich eine einseitige Abfindung oder auch in bestimmten Zeitabschnitten fallende oder regelmäßige wiederkehrende Leistungen vorzusehen. Die allgemein übliche Form der Verpfändung ist allerdings die des Erbkaufes und wird es wohl auch weiterhin bleiben.

Als die geeignete und zweckmäßigste Form der Verpfändung zur Zahlung eines wiederkehrenden Erbbaurechts galt bisher in der Praxis die Realoffense (§ 1105 BGB.). Zur Vermeidung zahlreicher Streitigkeiten und zur Vereinfachung des Rechtsverkehrs (in einzelnen Punktebestimmungen ist die Bestimmung von Realoffense nicht, sondern nur unter gewissen Einschränkungen zulässig) wird der Entwurf jetzt das im Hinblick auf die Erbbaurechtsausübung nicht, falls die Bestimmungen über die Realoffense Anwendung zu finden haben. Die aus den Verhältnissen der Verpfändung bestehenden Vorbehalte werden insoweit außer Kraft gesetzt. Die gesetzliche Regelung der Zwangsverpfändung als Realoffense bringt für die Beteiligten nach den bisherigen Verhältnissen, daß sie für die Verpfändung vor dem Zins überlassen können. Dies ist für sie um so wichtiger, als gewisse Kreditanstalten nach den für sie geltenden Bestimmungen hypothekendarlehen nur vergeben dürfen, wenn der Hypothekentitel der Belastung des Erbbaurechts im Umlauf vorliegt. Diese Anstalten verlangen daher, daß der Hypothek der Vorrang vor allen übrigen eingetragenen Verpflichtungen, also auch vor dem Erbkauf einträgen wird.

Das Interesse an der besseren Verletzbarkeit des Erbbaurechts liegt es auch als unzulässig erscheinen, die Erbbaurechtspflicht — wie von einigen Seiten vorgetragen worden ist — zum „Inhalt“ des Rechts zu erklären. Damit wäre ein Zurücktreten des Erbbaurechts hinter die Hypothek ausgeschlossen und die hypothekensrechtliche Belastung der überliegenden Zahl von Erbbaurechten unzulässig erachtet worden.

Nach dem Entwurf muß der Erbkauf für die ganze Dauer der Erbbaurechtszeit nach Höhe und Fälligkeit im voraus bestimmt sein. Während der Dauer des Erbbaurechts sind daher Erbkaufen der anfänglich gezahlten Einbeträge nur zulässig, wenn und soweit sie von vornherein vertraglich festgelegt und ihrer Höhe nach ziffermäßig genau bestimmt sind. Würden andere geartete Erbkaufes zugelassen, so wäre die Folge eine völlige Unterbindung der Verletzbarkeit des Erbbaurechts, da jede Wertveränderung dann unmöglich sein würde. Einer nachträglichen Abminderung des Zinses durch neue Abrechnungen steht die Vorschrift n. u. m. Wege. In Ausführung einer bezüglich der Realoffense des bürgerlichen Gesetzbuches bestehenden Streitfrage bestimmt der Entwurf, daß der Anspruch des Grundstückseigentümers auf Einziehung des Erbkaufes in Ansehung noch nicht fälliger Leistungen nicht den dem Eigentum an dem Grundstück getrennt werden kann. Damit wird einer ungewünschten Verwicklung der Rechtsnachfolger vorgebeugt.

Die sozialen Zwecke des Erbbaurechts erfordern, daß der Erbbaurechtliche — wie gegen eine willkürliche Erhöhung des Erbkaufes — so auch beim Verzuge mit der Leistung der einzelnen Erbkaufleistungen gegen eine allzustrengere Handhabung der Heimfallklausel geschützt wird. Dadurch wird seine wirtschaftliche Lage erheblich gebessert.

**Zu § 10.** Die Vorschrift, daß das Erbbaurecht nur zur ersten Rangstelle im Grundbuch eingetragen und daß kein Rang auch nachträglich nicht geändert werden kann, bildet eine der wichtigsten Grundregeln für die Verletzbarkeit des Rechts. Damit im Zusammenhang mit § 2 des Entwurfs ist der Bestand des Erbbaurechts und somit auch der Vorkauf bei einer Zwangsversteigerung des Grundstücks wegen einer dem Erbbaurecht im Range vorgehenden oder gleichstehenden Belastung gesichert. Rechte die der Eintragung nicht bedürfen und daher leicht überleben werden können, wie z. B. die Notwendigkeit und Überdauerung (§§ 114, 117 BGB.) bleiben nach Abs. 1 Satz 2 bei Bestellung der Rangstelle außer Betracht.

Infolge des Erbbaurechts der ersten Rangstelle können sich der Begründung von Erbbaurechten aber leicht wirtschaftlich nicht zu rechtfertigenden Schwierigkeiten entgegenstellen. Zu denken ist hier vornehmlich an die Vermögensbeschränkungen bei dem gebundenen Grundbesitz — Lebens-, Familienheimstätten- und Stammgütern —, sowie an vorkaufrechtliche Rechte, die den Bestand des Erbbaurechts nicht gefährden können. Die Meinung, daß d. rüthige Vermögensbeschränkungen in keinem Rangverhältnis zu den Eintragungen in Abs. 11 und 111 des Grundbuchs stehen können, ist nicht unbestritten. Glaubt man nun der entgegenstehenden Ansicht aus, so kann dies dazu führen, daß z. B. Erbbaurechte an Familienheimstätten nicht bestellt werden können, weil, falls ein Rangverhältnis zwischen der eingetragenen Familienheimstätten an der Rangfolge mit dem Erbbaurecht ausgenommen wird, der Grundbuchnehmer aber die Hypothekensverpflichtung im

Rang nicht verändert werden kann. Eine Vorleistung (Erbkauf) daher erforderlich; zugleich ist die Möglichkeit vorzusehen, daß eine Abänderung der Vermögensbeschränkungen die Bestellung von Erbbaurechten an gebundenem Besitz nicht ausschließt. Es empfiehlt sich dabei, die den wirtschaftlichen Zweck der Erbbaurechte dienende Grundstücke zu verzeichnen. Der Entwurf sieht dementsprechend vor, daß die auf welchem Wege durch landesrechtliche Verwertung eine Befreiung des dem Erbkauf der ersten Rangstelle in bestimmten Fällen vorzusehen werden darf.

**Zu § 11.** Im Gegensatz zu dem bisherigen Rechtszustande sieht der Entwurf für die Begründung und Übertragung von Erbbaurechten nicht die Form der Veräußerung und Übertragung des Eigentums an Grundstücken, sondern diejenige der Belastung von Grundstücken vor. Es genügt also in Zukunft zur Begründung und Übertragung von Erbbaurechten die Eintragung des Berechtigten in das Grundbuch sowie die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch. Die gleichzeitige Anwesenheit beider Teile vor dem Grundbuchamt ist dagegen nicht mehr erforderlich. Zu beachten ist jedoch, daß die für die Eintragung einer Hypothek hinreichende einseitige Eintragungsbewilligung des Grundstückseigentümers allein beim Erbbaurecht auch nur für die arbeitsmäßige Eintragung nicht genügt, da § 20 der Grundbuchordnung, nach dem dem Grundbuchamt die Eintragung beider Teile nachzuweisen ist, in Kraft bleiben soll.

Nach dem bisherigen Recht bestanden Zweifel, ob ein einseitiger Verzicht des Erbbaurechtlichen auf sein Recht zulässig sei. Für den Verzicht auf das Erbbaurecht konnten einerseits die Vorschriften der §§ 875, 876 des bürgerlichen Gesetzbuchs (einseitige Erklärung des Erbbaurechtlichen; daß er das Erbbaurecht „abgibt“ und Fälligkeit des Erbbaurechts im Grundbuch; bei Belastung des Rechts mit Rechten Dritter Notwendigkeit ihrer Zustimmung) in Frage kommen, andererseits aber auch auf Grund des § 1017 Abs. 1 des BGB. Anwendung finden (Derektion des Erbbaurechts und Anrechnung der Rechte des Erbbaurechtnehmers nach dem Erbbaurecht in Betracht kommen). Die Frage hat um deswillen besondere Bedeutung, weil in Uebereinstimmung mit den Motiven (Rand. III Seite 460 und 474) angenommen wird, daß im Falle der Verektion Unterhalt des Erbbaurechts durch Verektion mit dem Eigentum eintreten, das Erbbaurecht nach Erlösche würde, ohne daß hierzu die Zustimmung der Beteiligten, die ein Recht am Erbbaurecht haben, also insbesondere der Erbbaurechtliche erforderlich wäre.

Die herrschende Meinung verneint die Anwendbarkeit des § 924 des bürgerlichen Gesetzbuchs überhaupt, da nach § 1017 Abs. 11 nur die für den „Gewerb“, nicht auch die für den Verlust des Eigentums an Grundstücken geltenden Vorschriften auf das Erbbaurecht entsprechende Anwendung zu finden haben. Für die Zukunft jeden Zweifel zu beheben, schlägt der Entwurf ausdrücklich aus, daß durch die Wirkung einer einseitigen rein einseitigen Willenserklärung auf das Erbbaurecht verzichtet werden kann. Auch dadurch wird der Bestand des Erbbaurechts gesichert und der Hypothekensgläubiger vor einer in der Willkür des Erbbaurechtnehmers liegenden Beeinträchtigung seiner Hypothek gesichert.

Im übrigen stellt auch der neue Entwurf das Erbbaurecht in Bezug auf seine rechtliche Behandlung den Grundstücken möglichst gleich. Das geltende Recht ließ es fraglich erscheinen, inwieweit mit Rücksicht auf § 1017 BGB. die Vorschrift des § 313 BGB. auf das Erbbaurecht Anwendung zu finden hat. Nach § 313 Satz 1 bedarf ein Vertrag, durch den sich der eine Teil verpflichtet, das Eigentum an einem Grundstück zu übertragen, der gerichtlichen oder notariellen Beurkundung. Daß diese Vorschrift auf die Übertragung eines bereits bestehenden Erbbaurechts Anwendung findet, ist unbestritten. Dagegen ist zweifelhaft, ob dies auch schon auf die Veräußerung eines Erbbaurechts zutrifft. Die Frage wäre von untergeordneter Bedeutung, wenn feststände, daß im Falle der Anwendung des § 313 Satz 1 auf die Bestellung eines Erbbaurechts auch der Satz 2 des § 313 maßgeblich ist, wonach ein ohne Beobachtung dieser Form geschlossener Vertrag seinem vollen Inhalte nach gültig wird, wenn die Auflassung und die Eintragung in das Grundbuch erfolgen. Dem wird aber von einem Teil derjenigen, die sich für die Anwendung des § 313 Satz 1 aussprechen, entgegengehalten, daß nach § 1015 BGB. die Bestimmung des Erbbaurechts zwar in der Form der Auflassung zu erfolgen habe, daß diese Förmlichkeit in § 1015 aber nicht als Auflassung bezeichnet sei. Demgemäß könne der Mangel der Form des Erbbaurechtsvertrages nicht durch die Eintragung des Erbbaurechts gebührt werden. Es ist ohne weiteres klar, welche Rechtsunsicherheit es bedeutet, wenn Erbbaurechte auf Grund solcher Verträge in das Grundbuch eingetragen werden, freier aber die letztgenannte Rechtsauffassung durchzuführen sollte. Daher muß der Entwurf Klarheit auch in dieser Beziehung schaffen.

**Zu § 12.** Die Frage nach dem Eigentum am Bauplatz war nach dem bisherigen Recht unstritten. Sie ist entschieden zu beantworten, je nachdem das Erbbaurecht an einem bereits bebauten oder an einem unbauten Grundstück bestellt wird. Ist das Bauplatz schon vor Begründung des Erbbaurechts vorhanden gewesen, so steht es als wesentlicher Bestandteil des Grundstücks im Eigentum des Grundstückseigentümers und bleibt es auch nach Bestellung des Erbbaurechts (§§ 93, 94, 946 BGB.). Gerade dieser Fall dürfte in Zukunft, wenn einmal Erbbaurechte in größerer Zahl ablaufen, häufig eintreten. Vorläufig dagegen ist es noch die Frage, ob der Erbbaurechtliche selbst das Bauplatz erachtet und zwar mit Kosten, die er zu Eigentum einbringen hat. Hier werden die Verhältnisse nicht wesentlicher Bestandteil des Grundstücks (§ 95 BGB.), sondern Eigentum des Erbbaurechtlichen. Diese Rechtsauffassung — bei der die Fälle, daß der Erbbaurechtliche mit fremdem Material baut, oder daß z. B. ein Pächter das Bauplatz errichtet, außer acht gelassen wird — kann im allgemeinen als unbillig gelten, wenn auch die Rechtsauffassungen, die das Eigentum des Erbbaurechtlichen am Bauplatz beweisen sollen sehr verschieden sind. Die überwiegende Meinung fügt sich auf § 94 BGB., wonach das Bauplatz wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts geworden sei, während andere das Eigentum des Erbbaurechtlichen allein aus § 95 folgern, das Bauplatz jedoch auch als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts anerkennen wollen. Vorausgesetzt ist hierbei, daß der Erbbaurechtliche erst nach Bestellung des Erbbaurechts und unter Einhaltung der Vorschriften des Erbbaurechts gebaut hat. Anderwärts, wenn er noch vor Errichten seines Rechts mit dem Bauplatz verbunden, aber erst nach der Begründung den Bau vollendet und namentlich, wenn er unter Nichterhaltung des Erbbaurechts gebaut hat, wird die Frage des Eigentums des Erbbaurechtlichen sehr zweifelhaft. Streng ist weiter, ob das von dem Erbbaurechtlichen errichtete Bauplatz eine bewegliche oder unbewegliche Sache ist. Von einem Schlichter wird es als bewegliche Sache angesehen, teils ohne weiteres, teils nur bedingt, weil es nicht in allen Beziehungen dem Rechte über die beweglichen Sachen unterstellt werden könne. Andere dagegen rechnen diese Bauplatze zu den unbeweglichen Sachen, teilweise wird dabei die Einbeziehung gemacht, daß dies nur für die Zeit des Bestehens des Erbbaurechts gelte. Hierbei ist nun noch jedoch darüber einz. daß die Vorschriften des Immobilienrechts überall da nicht zur Anwendung kommen können, wo ihre Anwendung die Grundbuchfähigkeit des Grundstückes zur Voraussetzung hat. Dies hat insbesondere für die Veräußerung und die Verektion zu gelten. Es muß hier indessen darauf hingewiesen werden, daß alle diese Zweifelsfragen keine eigentlichen Fragen des Erbbaurechts sind, sondern des Eigentums an fremdem Grund und Boden überhaupt. Sie haben ihren Grund in den Bestimmungen des § 95 BGB. Es geht nicht an, ihre Lösung der Praxis zu überlassen, sondern für das Erbbaurecht müssen sie hier geregelt werden.

Umfang und unstritten ist weiter, in welchem Verhältnis das Eigentum am Bauplatz zum Erbbaurecht steht. Die praktische Bedeutung dieser Frage liegt vor allem darin, ob das Bauplatz für die Erbbaurechte



...steht mithin offen, dass zur Zeit der Eintragung des Erbbaurechts bereits vorhandene, im Eigentum der Grundstückeigentümer stehende Häuser in die Mitwirkung von der betreffenden Gemeinde verbleibt. Trifft dies zu, so entfällt der weitere nicht leicht zu beherrschende Zweck, ein Erbbaurechtsauftrag unabhängig vom Erbbaurecht zu lassen, wenn der Grundstückseigentümer das ihm gehörende Haus abbricht. In der Regel wird allerdings in solchen Fällen die Frage der Mitwirkung des Bauwerkes für die Erbbaurechtsabgabe nur von untergeordneter Bedeutung sein, weil eine Heilung des Rechts kaum vorkommen wird. Die Bauwerke bestehen bereits. Dagegen zur Errichtung eines Hauses brauchen daher nicht erst aufgenommen zu werden. Anders dagegen, wenn das Bauwerk erst von Erbbaurechtsberechtigten errichtet wird. Für diesen Fall wird von der herrschenden Meinung die Frage bejaht. Die Begründung ist jedoch eine verschiedene und hat in ihrer Verschiedenheit teilweise auch praktische Folgen.

Durch vertragliche Abreden vermögen die Parteien in alle diese Zweifelsfragen Klarheit zu bringen, da diese obligatorischen Vereinbarungen die Eigentumsverhältnisse nicht berühren, insbesondere nicht geeignet sind, in ihnen irgendwelche Veränderungen hervorzuwerfen. Der Entwurf schaltet die bestehenden Vorschriften aus und schafft neues Recht. Er erklärt das Hauswerk zum wesentlichen Bestandteil des Erbbaurechts, und zwar trifft er diese Regelung für alle Fälle, ohne Unterschied, ob das Erbbaurecht auf bebautem oder unbebautem Boden bestellt wird. Die Festlegung der Baukosten für die Heilung ist damit gesichert, das Eigentumsrecht des Erbbaurechthabers am Grundstück festgelegt. Zugleich bestimmt der Entwurf, dass die Haftung des Bauwerkes für die Befestigung des Grundstücks mit der Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch erlöschen soll. Dadurch wird verhindert, dass Streitigkeiten zwischen den Realgläubigern des Grundstücks und denen des Erbbaurechts entstehen und dass der Erbbaurechtsinhaber von Zufällen, die den Grundstückseigentümer treffen, in Mitleidenschaft gezogen wird.

Des Weiteren bestimmt der Entwurf, dass die Bestimmungen der §§ 94 und 95 BGB. auf das Erbbaurecht entsprechende Anwendung finden sollen. Samen wird daher mit dem Ausführen, eine Pflanzung mit dem Einpflanzen wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts. Wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts sind auch die Erzeugnisse des Grundstücks. Sie alle unterliegen daher auch der Haftung für die Befestigung des Erbbaurechts. Samen, die nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden sind, gehören nicht zu den Bestandteilen des Erbbaurechts, bleiben daher im Eigentum des bisherigen Eigentümers und können also auch für die Haftung auf Grund des Rechts nicht in Betracht.

In der Beurteilung des rechtlichen Schicksals des Bauwerkes nach dem Erlöschen des Erbbaurechts haben sich ebenfalls mehrere Auffassungen herausgebildet. Nach der einen Ansicht wird das Bauwerk von Rechts wegen wesentlicher Bestandteil des Grundstücks nach der anderen bleibt es selbständige Sache. Letzteres kann als die herrschende Meinung gelten, doch besteht hier wieder die weitere Auffassung, dass die Baukosten nur dann wesentlicher Bestandteil des Grundstücks werden, wenn der Grundstückseigentümer das Bauwerk zu Eigentum erwerbt. Die herrschende Meinung hat sich dieser Auffassung allerdings nicht angeschlossen. Die Verantwortlichkeit der Rechtsnachfolger macht sich geltend in den praktischen Folgen, die sich hieraus für den bisherigen Erbbauberechtigten sowie für den Erbbaurechtsbesitzer ergeben. Hat der Erbbauberechtigten nach Erlöschen des Erbbaurechts keinerlei Recht mehr am Gebäude, gehört ihm insbesondere auch keine Entschädigung für die Werte, die er in den Bau gesteckt hat, so mindert sich für ihn leicht das Interesse, das Gebäude solide zu bauen und bis zum Ende des Erbbaurechts in ordentlichem Zustande zu erhalten. Es kann die Gefahr der völligen Vernichtung der Gebäude eintreten, ein Zustand, wie er in England bei der building lease tatsächlich bestanden und zu verhängnisvollen Umständen im Wohnungswesen geführt hat. Des Weiteren ist klar, dass hierunter auch die Verjährungsfähigkeit des Erbbaurechts leidet.

Diese Schwierigkeiten und Nachteile, die man in der Praxis auf verschiedenen Wegen zu überwinden und auszugleichen gesucht; sie kennzeichnen zugleich selbst wieder die Schwierigkeiten und Unklarheiten über die Rechtsauffassung der Parteien selbst, die sich aus der Unausgeglichenheit der Rechtsnormen ergeben. Insbesondere erweist es sich schon hervorgehoben, höchst fraglich, ob durch eine entsprechende Regelung — selbst wenn die Eintragung dieser Bestimmungen im Grundbuch zugelassen werden und zulässig sein sollte — die Wirkung herbeigeführt werden kann, dass das Bauwerk mit dem Erlöschen des Erbbaurechts von Rechts wegen — ohne weiteres Zutun der Parteien — Eigentum des Grundstückseigentümers wird.

Der Entwurf sieht vor, dass das Bauwerk mit dem Erlöschen des Erbbaurechts Bestandteil des Grundstücks werden und damit in das Eigentum des Grundstückseigentümers übergehen soll.

#### Zu § 13.

In § 13 wird die Bestimmung des § 1018 BGB. unterändert wiederholt. Nach der richtigen Meinung sind abweichende Abreden zulässig — vgl. D.R.G. 18, 144.

#### Zu §§ 14-17.

Für jedes Erbbaurecht muss in Zukunft ein besonderes Grundbuchblatt angelegt werden; dieses (das „Erbbaugrundbuch“) ist für das Erbbaurecht, das Grundbuch im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuches und der Grundbuchordnung. Die bisherigen Inangriffschriften, die sich aus der Ordnungsvorschrift des § 7 G.B.D. ergeben haben, sollen damit beenden werden.

Zur Entschädigung gelangt das Erbbaurecht nach wie vor mit der Eintragung im Grundbuch des Grundstücks. Gleichzeitig mit ihr ist das Erbbaugrundbuch anzulegen, und in dieses werden die für den Inhalt des Rechts maßgebenden Bestimmungen einzutragen. Die Eintragung im Grundbuchblatt kann sich darauf beschränken, die einfache Angabe über die Bestellung des Erbbaurechts zu geben. Maßgebend für den Inhalt des Erbbaugrundbuchs ist daher in Zukunft nur das Erbbaugrundbuch, dessen Inhalt in dieser Hinsicht auch bei Abweichungen zwischen den Eintragungen im Grundstücksblatt und dem Erbbaugrundbuch vorgeht.

Die Ordnungsverschriften der §§ 15, 16 und 17 sind im Interesse der Beteiligten erforderlich.

#### Zu § 18.

Eine der wichtigsten Fragen des Erbbaurechts ist die nach seiner Vererbbarkeit. Das Erbbaurecht mit Hypothek belastet werden können, steht auch schon nach dem geltenden Recht im Hinblick auf § 1017 Abs. 1 BGB. (§ 11 Abs. 1 des Entwurfs) außer Zweifel. Gleichwohl bezeugt die Beschaffung des Hypothekendarlehns bislang den größten Schwierigkeiten; das Privatkapital verbielt sich völlig zurückhaltend und auch die öffentlichen Korporationen und Anstalten gingen nur zögernd an die Bestellung heran. Die Gründe sind teils rechtlicher, teils wirtschaftlicher Natur. Im Mittelpunkt steht die Frage der wirtschaftlichen Sicherheit, die im Rechtsverkehr meist auf die Frage der Mündelsicherheit der Hypothek hinausläuft.

Die Gemeinden, die Landesversicherungsanstalten und auch die öffentlichen Sparkassen sind im allgemeinen gehalten, ihre Kapitalien mündelsicher anzulegen. Nach § 18 Abs. 1 ist die Bestellung der Eintragung von Mündelgeldern u. a. nur erfolgen in Form der Eintragung in eine sichere Hypothek. Grundstücks- oder Rentenschuld an einem inländischen Grundstück besteht. Das Erbbaurecht ist nicht ausdrücklich genannt und auch die in § 1807 Abs. 2 erlassenen Landesgesetze erwähnen es nicht. Es fragt sich daher, ob das Erbbaurecht auf Grund des § 1017 Abs. 1 BGB. (§ 11 Abs. 1 des Entwurfs) auch für die Vorschriften des § 1807 als Grundstück gilt, und weiter, wenn diese Frage bejaht wird, ob dann zur Beurteilung der Sicherheit der Hypothek auf dem Erbbaurecht die landesgesetzlichen Grundgesetze über die Sicherheit einer Hypothek an Grundstücken zu gelten haben.

In gesetzliche Schranken in der rechtlich-faktischen Bestellung von Grund und Boden sind ferner gebunden die Hypothekendarlehen und die pignoralen Versicherungsunternehmungen. Auch hier sind zahlreiche

Weder über die rechtliche Zulässigkeit der Eintragung von Erbbaurechten in Grundbüchern durch die vorgenannten Korporationen und Anstalten aufgetragen. Für die Hypothekendarlehen sind insbesondere §§ 10, 11 und 12 des Hypothekendarlehngesetzes. Die Bestellung ist danach auf inländische Grundstücke beschränkt und darf die Regel nach nur zur ersten Stelle erfolgen, auch die ersten drei Drittel des Wertes des Grundstücks nicht übersteigen. Es jedoch das regelmäßig „reell begrenzte“ Erbbaurecht von Hypothekendarlehen abgegrenzt werden kann, ist mit Rücksicht auf die Bestimmung des § 12 des Hypothekendarlehngesetzes freier gegeben, wonach die zu befristenden Hypothekendarlehen einen „dauernden“ Beitrag abwerfen müssen. Welches liegen die Rechtsverhältnisse bei den privaten Versicherungsunternehmungen nach dem Rechtsgebot vom 12. Mai 1901. Nach § 30 dieses Gesetzes kann die Eintragung der den Prämiereferentats bildenden Bestände — die in der Hauptsache die Mittel für die Beilehnungsfähigkeit der Versicherungsunternehmungen bilden — gleichfalls in der für die Eintragung von Mündelgeld vorgeschriebenen Weise erfolgen, also insbesondere auch in Form der Eintragung in eine sichere Hypothek an einem inländischen Grundstück. Die Grundfrage, nach denen die Sicherheit einer solchen Hypothek festzustellen ist, bestimmt das Gesetz in Anlehnung an die betreffenden Vorschriften des Hypothekendarlehngesetzes.

Die Bedenken über die rechtliche Zulässigkeit der Eintragung von Erbbaurechten in Grundbüchern durch die vorgenannten Korporationen und Anstalten, wie von Mündelgeldern überhaupt in Grundbüchern überhaupt, würden sich vielleicht auch nach dem bisherigen Recht überwinden lassen. Sie aber sind es wohl auch nicht so sehr, wie das Kapital bisher von der Einlage von Darlehen auf Erbbaurechte zurückgehalten haben. Die Schwierigkeit liegt vielmehr in der Frage nach der wirtschaftlichen Sicherheit der Hypothek. Diese liegt das Vorhandensein eines jederzeit zu verwirklichenden Wertes voraus, der zur Befriedigung des Gläubigers ausreicht und nach menschlicher Voraussicht auch während der ganzen Dauer des Erbbaurechts vorhanden ist. Es kommt hierbei in Betracht, dass zwischen dem Volleigentum und dem doch regelmäßig befristeten Erbbaurecht ein weitgehender rechtlicher und wirtschaftlicher Unterschied besteht. Beim Volleigentum handelt es sich um ein zerstörbares Gebäude ein unzerstörbarer Grund, der überdies im allgemeinen die Nutzung einer Wertanlage ist. Bei dem befristeten Erbbaurecht dagegen handelt es sich um einen allmählichen Abnutzung unterliegenden Gebäude ein zeitlich begrenztes Recht, dessen Bewertung wesentlich von dem Inhalt und Umfang des Erbbaurechts abhängt, und das in seinem Werte abnimmt, und zwar um so rascher, je mehr es sich seinem Ende nähert. Wegen die Gefahren, die ihm infolge der zunehmenden Entwertung des Erbbaurechts drohen, kann sich der Hypothekengläubiger nur dadurch schützen, dass er von vornherein auf rechtzeitige Rückzahlung des gewählten Darlehns bedacht ist. Praktisch kommt für die Bestellung des Erbbaurechts daher allein die Form der Tilgungshypothek in Betracht.

Hierbei ausgehend bestimmt der Entwurf, dass eine Hypothek an einem Erbbaurecht auf einem inländischen Grundstück für die Eintragung von Mündelgeld als sicher anzusehen ist, wenn sie eine Tilgungshypothek ist und den weiteren in den §§ 19 und 20 aufgestellten Erfordernissen entspricht. Die Fassung des § 18 musste sich nach Möglichkeit den in anderen Gesetzen bestehenden Vorschriften anschließen, um zu erreichen, dass alle diejenigen Korporationen und Anstalten, für die bisher die Vorschriften über die Eintragung von Mündelgeldern maßgebend waren, nunmehr ohne weiteres Erbbaurechte bestellen könnten. Damit ist selbstverständlich die Frage nicht porregriffen, ob in großem Umfange sogenannte echte Mündelgelddarlehen in Tilgungshypothek auf Erbbaurecht angelegt werden sollen. Der Entwurf hat bei der Eintragung von Geldern in ein Grundbuch neben der Sicherheit auch darauf Bedacht zu nehmen, dass sein Mündel möglichst bald nach Eintritt der Volljährigkeit oder Wiederaufhebung der Mündelhaftigkeit über das Kapital verfügen kann. Damit wird sich die Eintragung in Tilgungshypothek, bei denen regelmäßig die Auszahlung des Kapitals auf absehbare Zeit, vielleicht bis zum Lebensende des Mündels, ausgeschlossen ist, in der Regel nicht vereinzeln lassen.

#### Zu § 19.

Bei der Festlegung des Beilehnungswertes von Erbbaurechten ist davon auszugehen, dass eine sichere Grundlage für die Wertbemessung nur der jährliche Reinertrag bilden kann, den die auf Grund des Erbbaurechts errichteten Gebäude mit den etwaigen übrigen Anlagen bei ordnungsmäßiger Nutzung jedem Besitzer bauern zu gewähren können. Gleichwohl muss auf die bauliche Beschaffenheit des Bauwerkes Rücksicht genommen werden, um zu vermeiden, dass Erbbaurechte mit hohen Erträgen, aber geringem baulichem Wert hoch beliehen werden, und das bei einer etwaigen unvorhergesehenen Minderung des jährlichen Reinertrags der Hypothekengläubiger gefährdet wird. Der einer Beilehnung zugrunde zu legenden Wert ist daher nach dem Entwurf angenommen gleich dem arithmetischen Mittel aus Bauwert und kapitalisiertem Mieterertrag. Die Feststellung des Bauwerkes wird im allgemeinen keine erheblichen Schwierigkeiten machen. Hinsichtlich der Berechnung des Mieterertrags ist folgendes zu sagen: Bei der Verschiedenheit der örtlichen Verhältnisse empfiehlt es sich nicht, diejenigen Beträge, welche für Abgaben, Verwaltung, Instandsetzung, Abreibung und etwaige Rücklagen von den Bruttomieten in Abzug zu bringen, ein für allemal festzusetzen; die Festlegung des für diese Abzüge angemessenen (Bombardier-)Satzes ist vielmehr der sorgfältigen Ermittlung im Einzelfalle zu überlassen. Stehen die sogenannten Nebenabgaben fest, so ist der Ertragswert des Erbbaurechts durch Kapitalisierung der Nettomieteerträge leicht zu errechnen. Von der Einführung eines für allemal festbestimmten Kapitalisierungsfaktors hat der Entwurf Abstand genommen. Dadurch wird die Möglichkeit einer Anpassung an den wechselnden allgemeinen Zinssatz gewährleistet. Das dieser Zinssatz einem gewissen Wechsel unterliegt, hat sich im Laufe der letzten Jahrzehnte wiederholt gezeigt und ist auch namentlich durch den Krieg wieder in die Erscheinung getreten. Während nämlich in der Zeit vor dem Kriege der allgemeine Zins niedrig war, so war er während des Krieges auf diesen Satz und darüber hinaus gestiegen. Auf welcher Höhe sich der Zins nach Friedensschluss bewegen wird, lässt sich mit Rücksicht auf die Unbestimmtheit der künftigen wirtschaftlichen Verhältnisse zurzeit noch nicht übersehen.

Recht der Hypothek ein Erbbauzins im Range vor, so ist sie um den Kapitalbetrag des Zinses zu kürzen. Sofern nicht der Grundstückseigentümer sich bereit findet, sollte der eintragenden Hypothek mit seinem Erbbauzins den Vorrang einräumen. Reicht der Erbbauzins den ersten Rang, so ist eine Befreiung der Hypothek im Zwangsversteigerungsfalle dann nicht zu befürchten, da der Erbbauzins bei der Zwangsversteigerung des Erbbaurechts nicht vom vollen Kapital betrage fällig werden kann. Der Erbbauer des Erbbaurechts, also auch der Hypothekengläubiger, wenn er seine Hypothek selbst ausbietet, braucht also nur mit der Zahlung der bereits fälligen oder jeweils fällig werdenden Erbbauzinsen zu rechnen und kann nicht gezwungen werden, die bei der Mentenschuld zu bewerkstelligende — Verpflichtung zur Auszahlung des Kapitalwertes gestellt werden.

#### Zu § 20.

Was die Bemessung der Höhe der Tilgung anbetrifft, so ist vor allem darauf Bedacht zu nehmen, dass bei in den Tilgungsplan nicht einbezogene Zeitraum der Restdauer des Erbbaurechts (die sogenannten Restjahre) so rechtlich bemessen wird, dass die Tilgung menschlicher Voraussicht nach noch vor Ablauf des Erbbaurechts erfolgen kann, selbst wenn der Erbbauzins mit einigen Tilgungsbeiträgen im Rückstände bleibt und der Gläubiger von einer Zwangsversteigerung des Erbbaurechts zur Vortreibung der Tilgungsbeiträge absteht. Andererseits muss die Höhe der Tilgung, mit dem baulichen Zustande der auf dem Erbbaugelände errichteten Gebäude, und den wirtschaftlichen Zwecken des Erbbaurechts in Einklang gebracht und angepasst gehalten werden, dass nicht ein herabgeringer Verlust des Bauwerkes eintritt kann, dass der Darlehensgeber dadurch gefährdet wird. Es ist vielmehr die Bestimmung, den Beginn der ordnungsmäßigen Tilgung

...wird, wenn der Grundstückseigentümer das Hauswerk zu Eigentum erwerbt. Die herrschende Meinung hat sich dieser Auffassung allerdings nicht angeschlossen. Die Verantwortlichkeit der Rechtsnachfolger macht sich geltend in den praktischen Folgen, die sich hieraus für den bisherigen Erbbauberechtigten sowie für den Erbbaurechtsbesitzer ergeben. Hat der Erbbauberechtigten nach Erlöschen des Erbbaurechts keinerlei Recht mehr am Gebäude, gehört ihm insbesondere auch keine Entschädigung für die Werte, die er in den Bau gesteckt hat, so mindert sich für ihn leicht das Interesse, das Gebäude solide zu bauen und bis zum Ende des Erbbaurechts in ordentlichem Zustande zu erhalten. Es kann die Gefahr der völligen Vernichtung der Gebäude eintreten, ein Zustand, wie er in England bei der building lease tatsächlich bestanden und zu verhängnisvollen Umständen im Wohnungswesen geführt hat. Des Weiteren ist klar, dass hierunter auch die Verjährungsfähigkeit des Erbbaurechts leidet.

Die Bedenken über die rechtliche Zulässigkeit der Eintragung von Erbbaurechten in Grundbüchern durch die vorgenannten Korporationen und Anstalten, wie von Mündelgeldern überhaupt in Grundbüchern überhaupt, würden sich vielleicht auch nach dem bisherigen Recht überwinden lassen. Sie aber sind es wohl auch nicht so sehr, wie das Kapital bisher von der Einlage von Darlehen auf Erbbaurechte zurückgehalten haben. Die Schwierigkeit liegt vielmehr in der Frage nach der wirtschaftlichen Sicherheit der Hypothek. Diese liegt das Vorhandensein eines jederzeit zu verwirklichenden Wertes voraus, der zur Befriedigung des Gläubigers ausreicht und nach menschlicher Voraussicht auch während der ganzen Dauer des Erbbaurechts vorhanden ist. Es kommt hierbei in Betracht, dass zwischen dem Volleigentum und dem doch regelmäßig befristeten Erbbaurecht ein weitgehender rechtlicher und wirtschaftlicher Unterschied besteht. Beim Volleigentum handelt es sich um ein zerstörbares Gebäude ein unzerstörbarer Grund, der überdies im allgemeinen die Nutzung einer Wertanlage ist. Bei dem befristeten Erbbaurecht dagegen handelt es sich um einen allmählichen Abnutzung unterliegenden Gebäude ein zeitlich begrenztes Recht, dessen Bewertung wesentlich von dem Inhalt und Umfang des Erbbaurechts abhängt, und das in seinem Werte abnimmt, und zwar um so rascher, je mehr es sich seinem Ende nähert. Wegen die Gefahren, die ihm infolge der zunehmenden Entwertung des Erbbaurechts drohen, kann sich der Hypothekengläubiger nur dadurch schützen, dass er von vornherein auf rechtzeitige Rückzahlung des gewählten Darlehns bedacht ist. Praktisch kommt für die Bestellung des Erbbaurechts daher allein die Form der Tilgungshypothek in Betracht.

Hierbei ausgehend bestimmt der Entwurf, dass eine Hypothek an einem Erbbaurecht auf einem inländischen Grundstück für die Eintragung von Mündelgeld als sicher anzusehen ist, wenn sie eine Tilgungshypothek ist und den weiteren in den §§ 19 und 20 aufgestellten Erfordernissen entspricht. Die Fassung des § 18 musste sich nach Möglichkeit den in anderen Gesetzen bestehenden Vorschriften anschließen, um zu erreichen, dass alle diejenigen Korporationen und Anstalten, für die bisher die Vorschriften über die Eintragung von Mündelgeldern maßgebend waren, nunmehr ohne weiteres Erbbaurechte bestellen könnten. Damit ist selbstverständlich die Frage nicht porregriffen, ob in großem Umfange sogenannte echte Mündelgelddarlehen in Tilgungshypothek auf Erbbaurecht angelegt werden sollen. Der Entwurf hat bei der Eintragung von Geldern in ein Grundbuch neben der Sicherheit auch darauf Bedacht zu nehmen, dass sein Mündel möglichst bald nach Eintritt der Volljährigkeit oder Wiederaufhebung der Mündelhaftigkeit über das Kapital verfügen kann. Damit wird sich die Eintragung in Tilgungshypothek, bei denen regelmäßig die Auszahlung des Kapitals auf absehbare Zeit, vielleicht bis zum Lebensende des Mündels, ausgeschlossen ist, in der Regel nicht vereinzeln lassen.

Bei der Festlegung des Beilehnungswertes von Erbbaurechten ist davon auszugehen, dass eine sichere Grundlage für die Wertbemessung nur der jährliche Reinertrag bilden kann, den die auf Grund des Erbbaurechts errichteten Gebäude mit den etwaigen übrigen Anlagen bei ordnungsmäßiger Nutzung jedem Besitzer bauern zu gewähren können. Gleichwohl muss auf die bauliche Beschaffenheit des Bauwerkes Rücksicht genommen werden, um zu vermeiden, dass Erbbaurechte mit hohen Erträgen, aber geringem baulichem Wert hoch beliehen werden, und das bei einer etwaigen unvorhergesehenen Minderung des jährlichen Reinertrags der Hypothekengläubiger gefährdet wird. Der einer Beilehnung zugrunde zu legenden Wert ist daher nach dem Entwurf angenommen gleich dem arithmetischen Mittel aus Bauwert und kapitalisiertem Mieterertrag. Die Feststellung des Bauwerkes wird im allgemeinen keine erheblichen Schwierigkeiten machen. Hinsichtlich der Berechnung des Mieterertrags ist folgendes zu sagen: Bei der Verschiedenheit der örtlichen Verhältnisse empfiehlt es sich nicht, diejenigen Beträge, welche für Abgaben, Verwaltung, Instandsetzung, Abreibung und etwaige Rücklagen von den Bruttomieten in Abzug zu bringen, ein für allemal festzusetzen; die Festlegung des für diese Abzüge angemessenen (Bombardier-)Satzes ist vielmehr der sorgfältigen Ermittlung im Einzelfalle zu überlassen. Stehen die sogenannten Nebenabgaben fest, so ist der Ertragswert des Erbbaurechts durch Kapitalisierung der Nettomieteerträge leicht zu errechnen. Von der Einführung eines für allemal festbestimmten Kapitalisierungsfaktors hat der Entwurf Abstand genommen. Dadurch wird die Möglichkeit einer Anpassung an den wechselnden allgemeinen Zinssatz gewährleistet. Das dieser Zinssatz einem gewissen Wechsel unterliegt, hat sich im Laufe der letzten Jahrzehnte wiederholt gezeigt und ist auch namentlich durch den Krieg wieder in die Erscheinung getreten. Während nämlich in der Zeit vor dem Kriege der allgemeine Zins niedrig war, so war er während des Krieges auf diesen Satz und darüber hinaus gestiegen. Auf welcher Höhe sich der Zins nach Friedensschluss bewegen wird, lässt sich mit Rücksicht auf die Unbestimmtheit der künftigen wirtschaftlichen Verhältnisse zurzeit noch nicht übersehen.

Recht der Hypothek ein Erbbauzins im Range vor, so ist sie um den Kapitalbetrag des Zinses zu kürzen. Sofern nicht der Grundstückseigentümer sich bereit findet, sollte der eintragenden Hypothek mit seinem Erbbauzins den Vorrang einräumen. Reicht der Erbbauzins den ersten Rang, so ist eine Befreiung der Hypothek im Zwangsversteigerungsfalle dann nicht zu befürchten, da der Erbbauzins bei der Zwangsversteigerung des Erbbaurechts nicht vom vollen Kapital betrage fällig werden kann. Der Erbbauer des Erbbaurechts, also auch der Hypothekengläubiger, wenn er seine Hypothek selbst ausbietet, braucht also nur mit der Zahlung der bereits fälligen oder jeweils fällig werdenden Erbbauzinsen zu rechnen und kann nicht gezwungen werden, die bei der Mentenschuld zu bewerkstelligende — Verpflichtung zur Auszahlung des Kapitalwertes gestellt werden.

Was die Bemessung der Höhe der Tilgung anbetrifft, so ist vor allem darauf Bedacht zu nehmen, dass bei in den Tilgungsplan nicht einbezogene Zeitraum der Restdauer des Erbbaurechts (die sogenannten Restjahre) so rechtlich bemessen wird, dass die Tilgung menschlicher Voraussicht nach noch vor Ablauf des Erbbaurechts erfolgen kann, selbst wenn der Erbbauzins mit einigen Tilgungsbeiträgen im Rückstände bleibt und der Gläubiger von einer Zwangsversteigerung des Erbbaurechts zur Vortreibung der Tilgungsbeiträge absteht. Andererseits muss die Höhe der Tilgung, mit dem baulichen Zustande der auf dem Erbbaugelände errichteten Gebäude, und den wirtschaftlichen Zwecken des Erbbaurechts in Einklang gebracht und angepasst gehalten werden, dass nicht ein herabgeringer Verlust des Bauwerkes eintritt kann, dass der Darlehensgeber dadurch gefährdet wird. Es ist vielmehr die Bestimmung, den Beginn der ordnungsmäßigen Tilgung

...wird, wenn der Grundstückseigentümer das Hauswerk zu Eigentum erwerbt. Die herrschende Meinung hat sich dieser Auffassung allerdings nicht angeschlossen. Die Verantwortlichkeit der Rechtsnachfolger macht sich geltend in den praktischen Folgen, die sich hieraus für den bisherigen Erbbauberechtigten sowie für den Erbbaurechtsbesitzer ergeben. Hat der Erbbauberechtigten nach Erlöschen des Erbbaurechts keinerlei Recht mehr am Gebäude, gehört ihm insbesondere auch keine Entschädigung für die Werte, die er in den Bau gesteckt hat, so mindert sich für ihn leicht das Interesse, das Gebäude solide zu bauen und bis zum Ende des Erbbaurechts in ordentlichem Zustande zu erhalten. Es kann die Gefahr der völligen Vernichtung der Gebäude eintreten, ein Zustand, wie er in England bei der building lease tatsächlich bestanden und zu verhängnisvollen Umständen im Wohnungswesen geführt hat. Des Weiteren ist klar, dass hierunter auch die Verjährungsfähigkeit des Erbbaurechts leidet.

Die Bedenken über die rechtliche Zulässigkeit der Eintragung von Erbbaurechten in Grundbüchern durch die vorgenannten Korporationen und Anstalten, wie von Mündelgeldern überhaupt in Grundbüchern überhaupt, würden sich vielleicht auch nach dem bisherigen Recht überwinden lassen. Sie aber sind es wohl auch nicht so sehr, wie das Kapital bisher von der Einlage von Darlehen auf Erbbaurechte zurückgehalten haben. Die Schwierigkeit liegt vielmehr in der Frage nach der wirtschaftlichen Sicherheit der Hypothek. Diese liegt das Vorhandensein eines jederzeit zu verwirklichenden Wertes voraus, der zur Befriedigung des Gläubigers ausreicht und nach menschlicher Voraussicht auch während der ganzen Dauer des Erbbaurechts vorhanden ist. Es kommt hierbei in Betracht, dass zwischen dem Volleigentum und dem doch regelmäßig befristeten Erbbaurecht ein weitgehender rechtlicher und wirtschaftlicher Unterschied besteht. Beim Volleigentum handelt es sich um ein zerstörbares Gebäude ein unzerstörbarer Grund, der überdies im allgemeinen die Nutzung einer Wertanlage ist. Bei dem befristeten Erbbaurecht dagegen handelt es sich um einen allmählichen Abnutzung unterliegenden Gebäude ein zeitlich begrenztes Recht, dessen Bewertung wesentlich von dem Inhalt und Umfang des Erbbaurechts abhängt, und das in seinem Werte abnimmt, und zwar um so rascher, je mehr es sich seinem Ende nähert. Wegen die Gefahren, die ihm infolge der zunehmenden Entwertung des Erbbaurechts drohen, kann sich der Hypothekengläubiger nur dadurch schützen, dass er von vornherein auf rechtzeitige Rückzahlung des gewählten Darlehns bedacht ist. Praktisch kommt für die Bestellung des Erbbaurechts daher allein die Form der Tilgungshypothek in Betracht.

Hierbei ausgehend bestimmt der Entwurf, dass eine Hypothek an einem Erbbaurecht auf einem inländischen Grundstück für die Eintragung von Mündelgeld als sicher anzusehen ist, wenn sie eine Tilgungshypothek ist und den weiteren in den §§ 19 und 20 aufgestellten Erfordernissen entspricht. Die Fassung des § 18 musste sich nach Möglichkeit den in anderen Gesetzen bestehenden Vorschriften anschließen, um zu erreichen, dass alle diejenigen Korporationen und Anstalten, für die bisher die Vorschriften über die Eintragung von Mündelgeldern maßgebend waren, nunmehr ohne weiteres Erbbaurechte bestellen könnten. Damit ist selbstverständlich die Frage nicht porregriffen, ob in großem Umfange sogenannte echte Mündelgelddarlehen in Tilgungshypothek auf Erbbaurecht angelegt werden sollen. Der Entwurf hat bei der Eintragung von Geldern in ein Grundbuch neben der Sicherheit auch darauf Bedacht zu nehmen, dass sein Mündel möglichst bald nach Eintritt der Volljährigkeit oder Wiederaufhebung der Mündelhaftigkeit über das Kapital verfügen kann. Damit wird sich die Eintragung in Tilgungshypothek, bei denen regelmäßig die Auszahlung des Kapitals auf absehbare Zeit, vielleicht bis zum Lebensende des Mündels, ausgeschlossen ist, in der Regel nicht vereinzeln lassen.

Bei der Festlegung des Beilehnungswertes von Erbbaurechten ist davon auszugehen, dass eine sichere Grundlage für die Wertbemessung nur der jährliche Reinertrag bilden kann, den die auf Grund des Erbbaurechts errichteten Gebäude mit den etwaigen übrigen Anlagen bei ordnungsmäßiger Nutzung jedem Besitzer bauern zu gewähren können. Gleichwohl muss auf die bauliche Beschaffenheit des Bauwerkes Rücksicht genommen werden, um zu vermeiden, dass Erbbaurechte mit hohen Erträgen, aber geringem baulichem Wert hoch beliehen werden, und das bei einer etwaigen unvorhergesehenen Minderung des jährlichen Reinertrags der Hypothekengläubiger gefährdet wird. Der einer Beilehnung zugrunde zu legenden Wert ist daher nach dem Entwurf angenommen gleich dem arithmetischen Mittel aus Bauwert und kapitalisiertem Mieterertrag. Die Feststellung des Bauwerkes wird im allgemeinen keine erheblichen Schwierigkeiten machen. Hinsichtlich der Berechnung des Mieterertrags ist folgendes zu sagen: Bei der Verschiedenheit der örtlichen Verhältnisse empfiehlt es sich nicht, diejenigen Beträge, welche für Abgaben, Verwaltung, Instandsetzung, Abreibung und etwaige Rücklagen von den Bruttomieten in Abzug zu bringen, ein für allemal festzusetzen; die Festlegung des für diese Abzüge angemessenen (Bombardier-)Satzes ist vielmehr der sorgfältigen Ermittlung im Einzelfalle zu überlassen. Stehen die sogenannten Nebenabgaben fest, so ist der Ertragswert des Erbbaurechts durch Kapitalisierung der Nettomieteerträge leicht zu errechnen. Von der Einführung eines für allemal festbestimmten Kapitalisierungsfaktors hat der Entwurf Abstand genommen. Dadurch wird die Möglichkeit einer Anpassung an den wechselnden allgemeinen Zinssatz gewährleistet. Das dieser Zinssatz einem gewissen Wechsel unterliegt, hat sich im Laufe der letzten Jahrzehnte wiederholt gezeigt und ist auch namentlich durch den Krieg wieder in die Erscheinung getreten. Während nämlich in der Zeit vor dem Kriege der allgemeine Zins niedrig war, so war er während des Krieges auf diesen Satz und darüber hinaus gestiegen. Auf welcher Höhe sich der Zins nach Friedensschluss bewegen wird, lässt sich mit Rücksicht auf die Unbestimmtheit der künftigen wirtschaftlichen Verhältnisse zurzeit noch nicht übersehen.

Recht der Hypothek ein Erbbauzins im Range vor, so ist sie um den Kapitalbetrag des Zinses zu kürzen. Sofern nicht der Grundstückseigentümer sich bereit findet, sollte der eintragenden Hypothek mit seinem Erbbauzins den Vorrang einräumen. Reicht der Erbbauzins den ersten Rang, so ist eine Befreiung der Hypothek im Zwangsversteigerungsfalle dann nicht zu befürchten, da der Erbbauzins bei der Zwangsversteigerung des Erbbaurechts nicht vom vollen Kapital betrage fällig werden kann. Der Erbbauer des Erbbaurechts, also auch der Hypothekengläubiger, wenn er seine Hypothek selbst ausbietet, braucht also nur mit der Zahlung der bereits fälligen oder jeweils fällig werdenden Erbbauzinsen zu rechnen und kann nicht gezwungen werden, die bei der Mentenschuld zu bewerkstelligende — Verpflichtung zur Auszahlung des Kapitalwertes gestellt werden.

Was die Bemessung der Höhe der Tilgung anbetrifft, so ist vor allem darauf Bedacht zu nehmen, dass bei in den Tilgungsplan nicht einbezogene Zeitraum der Restdauer des Erbbaurechts (die sogenannten Restjahre) so rechtlich bemessen wird, dass die Tilgung menschlicher Voraussicht nach noch vor Ablauf des Erbbaurechts erfolgen kann, selbst wenn der Erbbauzins mit einigen Tilgungsbeiträgen im Rückstände bleibt und der Gläubiger von einer Zwangsversteigerung des Erbbaurechts zur Vortreibung der Tilgungsbeiträge absteht. Andererseits muss die Höhe der Tilgung, mit dem baulichen Zustande der auf dem Erbbaugelände errichteten Gebäude, und den wirtschaftlichen Zwecken des Erbbaurechts in Einklang gebracht und angepasst gehalten werden, dass nicht ein herabgeringer Verlust des Bauwerkes eintritt kann, dass der Darlehensgeber dadurch gefährdet wird. Es ist vielmehr die Bestimmung, den Beginn der ordnungsmäßigen Tilgung

...wird, wenn der Grundstückseigentümer das Hauswerk zu Eigentum erwerbt. Die herrschende Meinung hat sich dieser Auffassung allerdings nicht angeschlossen. Die Verantwortlichkeit der Rechtsnachfolger macht sich geltend in den praktischen Folgen, die sich hieraus für den bisherigen Erbbauberechtigten sowie für den Erbbaurechtsbesitzer ergeben. Hat der Erbbauberechtigten nach Erlöschen des Erbbaurechts keinerlei Recht mehr am Gebäude, gehört ihm insbesondere auch keine Entschädigung für die Werte, die er in den Bau gesteckt hat, so mindert sich für ihn leicht das Interesse, das Gebäude solide zu bauen und bis zum Ende des Erbbaurechts in ordentlichem Zustande zu erhalten. Es kann die Gefahr der völligen Vernichtung der Gebäude eintreten, ein Zustand, wie er in England bei der building lease tatsächlich bestanden und zu verhängnisvollen Umständen im Wohnungswesen geführt hat. Des Weiteren ist klar, dass hierunter auch die Verjährungsfähigkeit des Erbbaurechts leidet.

Die Bedenken über die rechtliche Zulässigkeit der Eintragung von Erbbaurechten in Grundbüchern durch die vorgenannten Korporationen und Anstalten, wie von Mündelgeldern überhaupt in Grundbüchern überhaupt, würden sich vielleicht auch nach dem bisherigen Recht überwinden lassen. Sie aber sind es wohl auch nicht so sehr, wie das Kapital bisher von der Einlage von Darlehen auf Erbbaurechte zurückgehalten haben. Die Schwierigkeit liegt vielmehr in der Frage nach der wirtschaftlichen Sicherheit der Hypothek. Diese liegt das Vorhandensein eines jederzeit zu verwirklichenden Wertes voraus, der zur Befriedigung des Gläubigers ausreicht und nach menschlicher Voraussicht auch während der ganzen Dauer des Erbbaurechts vorhanden ist. Es kommt hierbei in Betracht, dass zwischen dem Volleigentum und dem doch regelmäßig befristeten Erbbaurecht ein weitgehender rechtlicher und wirtschaftlicher Unterschied besteht. Beim Volleigentum handelt es sich um ein zerstörbares Gebäude ein unzerstörbarer Grund, der überdies im allgemeinen die Nutzung einer Wertanlage ist. Bei dem befristeten Erbbaurecht dagegen handelt es sich um einen allmählichen Abnutzung unterliegenden Gebäude ein zeitlich begrenztes Recht, dessen Bewertung wesentlich von dem Inhalt und Umfang des Erbbaurechts abhängt, und das in seinem Werte abnimmt, und zwar um so rascher, je mehr es sich seinem Ende nähert. Wegen die Gefahren, die ihm infolge der zunehmenden Entwertung des Erbbaurechts drohen, kann sich der Hypothekengläubiger nur dadurch schützen, dass er von vornherein auf rechtzeitige Rückzahlung des gewählten Darlehns bedacht ist. Praktisch kommt für die Bestellung des Erbbaurechts daher allein die Form der Tilgungshypothek in Betracht.



Für den Fall, dass die...  
wird zu werden, da bei seinem...  
besonderer Wertigkeiten nicht vor...

### Zu § 21.

Die Zulassung eines...  
nach Ablauf des alten...  
wird als in dem der...  
wird als in dem der...  
wird als in dem der...

Für den Fall der...  
das die Zulassung...  
wird als in dem der...  
wird als in dem der...  
wird als in dem der...

### Zu §§ 22 und 23.

Beim Fall des...  
wird als in dem der...  
wird als in dem der...  
wird als in dem der...

nicht bloß das...  
wird als in dem der...  
wird als in dem der...  
wird als in dem der...

Dass die...  
wird als in dem der...  
wird als in dem der...  
wird als in dem der...

Im Interesse der...  
wird als in dem der...  
wird als in dem der...  
wird als in dem der...

zu beachten ist...  
wird als in dem der...  
wird als in dem der...  
wird als in dem der...

### Zu § 24.

Das gegenüber dem...  
wird als in dem der...  
wird als in dem der...  
wird als in dem der...

### Zu §§ 25 bis 29.

Die in den §§ 25...  
wird als in dem der...  
wird als in dem der...  
wird als in dem der...

- 1. Unterjuchungs...
- 2. Aufgebote, Verlust- und Fundfachen, Zustellungen u. dergl.
- 3. Veräußerung, Verpfändungen, Verbindungen u.
- 4. Veräußerung u. von Wertpapieren.
- 5. Kommanditgesellschaften auf Aktien u. Aktiengesellschaften.

## Öffentlicher Anzeiger.

Anzeigenpreis für den Raum einer 5 gespaltigen Einheitszeile 50 Pf.  
Außerdem wird auf den Anzeigenpreis ein Erneuerungszuschlag von 20 Pf. erhoben.

- 6. Erwerb- und Wirtschaftsgenossenschaften.
- 7. Nieberlassung u. von Rechtsanwaltschaft.
- 8. Unfall- und Unfallversicherungs- u. Versicherungen.
- 9. Bankausweise.
- 10. Verbriefliche Bekanntmachungen.

## 1) Untersuchungs- sachen.

[67544] **Stechbrief.**  
Gegen den unter...  
wird als in dem der...  
wird als in dem der...  
wird als in dem der...

[67545] **Verfügung.**  
Die...  
wird als in dem der...  
wird als in dem der...  
wird als in dem der...

[67547] **Verfügung.**  
Die...  
wird als in dem der...  
wird als in dem der...  
wird als in dem der...

[67546] **Verfügung.**  
Die...  
wird als in dem der...  
wird als in dem der...  
wird als in dem der...

[67545] **Verfügung.**  
Die...  
wird als in dem der...  
wird als in dem der...  
wird als in dem der...

[67550] **Zwangsvollstreckung.**  
Im Wege der...  
wird als in dem der...  
wird als in dem der...  
wird als in dem der...

[67551] **Zwangsvollstreckung.**  
Im Wege der...  
wird als in dem der...  
wird als in dem der...  
wird als in dem der...

[67549] **Zwangsvollstreckung.**  
Im Wege der...  
wird als in dem der...  
wird als in dem der...  
wird als in dem der...

[67579] **Aufgebot.**  
Der...  
wird als in dem der...  
wird als in dem der...  
wird als in dem der...

[67554] **Aufgebot.**  
Die...  
wird als in dem der...  
wird als in dem der...  
wird als in dem der...

[67774] **Bekanntmachung.**  
Dem am 8. Dezember...  
wird als in dem der...  
wird als in dem der...  
wird als in dem der...

[67553] **Bekanntmachung.**  
Auf Antrag der...  
wird als in dem der...  
wird als in dem der...  
wird als in dem der...

[67713] **Bekanntmachung.**  
Abhanden gekommen...  
wird als in dem der...  
wird als in dem der...  
wird als in dem der...

[67715] **Aufgebot.**  
Als abhanden...  
wird als in dem der...  
wird als in dem der...  
wird als in dem der...

[67716] **Bekanntmachung.**  
Folgende...  
wird als in dem der...  
wird als in dem der...  
wird als in dem der...

[67714] **Aufgebot.**  
Am 21. Januar...  
wird als in dem der...  
wird als in dem der...  
wird als in dem der...

[67717] **Bekanntmachung.**  
Abhanden...  
wird als in dem der...  
wird als in dem der...  
wird als in dem der...

[67559] **Aufgebot.**  
Der...  
wird als in dem der...  
wird als in dem der...  
wird als in dem der...

[67560] **Aufgebot.**  
Der...  
wird als in dem der...  
wird als in dem der...  
wird als in dem der...

[67559] **Aufgebot.**  
Der...  
wird als in dem der...  
wird als in dem der...  
wird als in dem der...

[67559] **Aufgebot.**  
Der...  
wird als in dem der...  
wird als in dem der...  
wird als in dem der...

[67559] **Aufgebot.**  
Der...  
wird als in dem der...  
wird als in dem der...  
wird als in dem der...

[67555] **Aufgebot.**  
Der...  
wird als in dem der...  
wird als in dem der...  
wird als in dem der...

[67562] **Aufgebot.**  
Der...  
wird als in dem der...  
wird als in dem der...  
wird als in dem der...

[67561] **Aufgebot.**  
Der...  
wird als in dem der...  
wird als in dem der...  
wird als in dem der...

[67561] **Aufgebot.**  
Der...  
wird als in dem der...  
wird als in dem der...  
wird als in dem der...

[67560] **Aufgebot.**  
Der...  
wird als in dem der...  
wird als in dem der...  
wird als in dem der...

[67566] **Aufgebot.**  
Der...  
wird als in dem der...  
wird als in dem der...  
wird als in dem der...

[67559] **Aufgebot.**  
Der...  
wird als in dem der...  
wird als in dem der...  
wird als in dem der...

## 2) Aufgebote, Ver- lust- und Fundfachen, Zustellungen u. dergl.

[67551] **Zwangsvollstreckung.**  
Im Wege der...  
wird als in dem der...  
wird als in dem der...  
wird als in dem der...