

eines für das Bauwerk nicht erforderlichen Teiles des Grundstückes erstreckt werden, wenn sie für die Benutzung des Bauwerks Vorteil bietet. Die Beschränkung des Erbbaurechts auf einen Gebäudeteil, insbesondere ein Stockwerk, ist unzulässig. Eigentümer und Erwerber des Grundstückes müssen sich über die Bestellung des Erbbaurechts und dessen Eintragung in das Grundbuch einigen, und diese Einigung muß bei Anwesenheit beider Teile vor dem Grundbuchamte erklärt werden. Durch den Untergang des Bauwerks erlischt das Erbbaurecht nicht. Für das Erbbaurecht gelten die sich auf Grundstücke beziehenden Vorschriften. Die für den Erwerb des Eigentums und die Ansprüche aus dem Eigentum geltenden Vorschriften finden auf das Erbbaurecht entsprechende Anwendung.

Innerhalb dieses gesetzlichen Rahmens bleibt noch Spielraum genug für die Anpassung an örtliche Verhältnisse. Besondere Bedingungen über Beschaffenheit, Behandlung, Beaufsichtigung und Versicherung der zu errichtenden Gebäude, über deren hypothekarische Belastung, über die Höhe der Mietpreise, über die Dauer des Erbbaurechts, über das Vorkaufsrecht des Staates oder der Gemeinde bei Veräußerungen, über Höhe und Gestaltung des Erbbauzinses, über den späteren Heimfall des Gebäudes an Gemeinde oder Staat usw. können dem Erbbauvertrage auf Grund der Vereinbarung der Parteien einverleibt werden. Das Erbbaurecht hat — auf Boden der Gemeinde, des Staates usw. angewandt — die Wirkung, daß es den Wohnboden im Eigentum der öffentlichen Gewalt läßt, aber seine Verwertung zum Wohnbau seitens des Erbbauberechtigten ermöglicht. Die von diesem errichteten Gebäude sind sein Eigentum und können von ihm verkauft oder sonstwie veräußert, mit Hypotheken belastet werden usw. Wird das Erbbaurecht ohne Befristung vereinbart, so würde es die Eigenschaft einer Reallast annehmen und ablösbar sein. Es wird deshalb für eine im voraus festgesetzte Zeit vereinbart. Nach deren Ablauf geht das Gebäude auf den Bodeneigentümer über und zwar — je nach der Vereinbarung — entweder unentgeltlich oder gegen Entschädigung. Das Erbbaurecht läßt sich sowohl dem Bau von Miethäusern als auch dem Bau von kleinen Erwerbshäusern dienstbar machen. Sein praktischer Wert wird wesentlich von dem Inhalt des im einzelnen Falle geschlossenen Vertrages abhängen, kann aber unter Umständen sehr bedeutend sein.

Bereits im Jahre 1900 hat die Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen in Frankfurt a. M. einen Erbbauvertrag geschlossen. Im Jahre 1901 haben u. a. die Städte Halle a. S., Frankfurt a. M., Leipzig, Mannheim die Anwendung des Erbbaurechts beschlossen. Auch bei den Baudarlehen der Invalidenversicherungsanstalt Hannover und bei Verwendung der im Etat des Reichsamts des Innern vorgesehenen Beträge zur Förderung der Herstellung von Kleinwohnungen für Ar-