

beiter und gering besoldete Beamte des Reichs ist das Erbbaurecht schon angewandt worden. Ferner hat unlängst der preußische Fiskus bei Aufteilung der Domäne Dahlem bei Berlin mit dem Beamtenwohnungsvereine einen Erbbauvertrag geschlossen. Die bestehenden Erbbauverträge enthalten mancherlei Sondervorschriften wegen der Gestaltung und Behandlung der Gebäude usw. Die Dauer des Erbbaurechts ist sehr verschieden. Die Stadt Leipzig hat sie auf 100 Jahre festgesetzt, der Vertrag der Aktiengesellschaft für kleine Wohnungen in Frankfurt a. M. auf 80 Jahre, der preußische Fiskus und die Stadt Halle a. S. auf 70 Jahre, die Reichsverwaltung auf 65, die Stadt Frankfurt a. M. auf 35 Jahre usw. Nach Ablauf der Frist gehen die Gebäude auf den Bodeneigentümer über gegen eine Entschädigung; die Entschädigung ist z. B. nach dem Verträge des preußischen Fiskus 20 % des alsdann vorhandenen Gebäudewertes, nach Verträgen der Reichsverwaltung und der Stadt Halle a. S. $\frac{1}{4}$ des vollen Material- und Bodenwertes, nach den Bestimmungen der Stadt Frankfurt a. M. die Differenz zwischen den Gesamtbaukosten und den auf dem Erbbaurecht ruhenden Hypotheken usw. Der Erbbauzins ist zum Teil in Prozenten des Bodenwertes festgestellt — z. B. im preußischen Vertrag 2 %, nach den Frankfurter Bestimmungen $2\frac{1}{2}$ % —, zum Teil auch in einem festen Satz für die Flächeneinheit — z. B. 8,5 Pf. für 1 qm beim Reichsfiskus, 12 Pf. für 1 qm bebauter Fläche in Leipzig, 10—15 Pf. für 1 qm in Halle a. S. — usw. Auch Abreden über Vorkaufsrecht, Höhe der Mieten usw. finden sich in den Verträgen.

Im ganzen scheinen die Erbbauverträge noch eine große Bedeutung gewinnen zu sollen. Erwähnung verdient, daß der Anwalt des allgemeinen Verbandes der Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften in seinem Referat für den 6. Internationalen Wohnungskongreß zu Düsseldorf (1902) der Vereinbarung des Erbbaurechtes für einen längeren Zeitraum durch Baugenossenschaften Bedenken entgegenstellt, weil die Übernahme so lange dauernder Verpflichtungen mit der Rechtsnatur der Genossenschaft nicht verträglich sei. Erwähnt sei weiter noch, daß schon 1901 Bestrebungen zur Verpflanzung des Erbbaurechtes nach Österreich begonnen haben.

Eine volle und lückenlose Beseitigung der Wohnungsmißstände ist natürlich auch durch Eingengung der Bodenspekulation ebenso wie durch alle anderen besprochenen Mittel nicht zu ermöglichen. Aber zur Besserung der Verhältnisse kann viel beigetragen werden, wenn man die als gangbar zu bezeichnenden Wege mit Energie, aber ohne Überstürzung und unter Anpassung an die besonderen Verhältnisse und Bedürfnisse beschreitet. Nur die wichtigsten dieser Wege konnten hier in den Grundzügen besprochen werden. Im übrigen gibt die umfangreiche Literatur über alle Einzelheiten reichlich Auskunft.