

weitere acht Jahre. Eine Rückgabe findet nur bei Tod oder Verziehen statt. Reparaturen nimmt das Machsen vor, wovon 6% der Kosten zu bezahlen sind. Wenn nach 16 Jahren nach marokkanischer Auffassung dann der Baupreis amortisiert ist, geht das Grundstück aber nicht etwa in das Eigentum des Fremden über, sondern der Mietzins ist auch dann weiter zu entrichten<sup>1</sup>. Die Bestimmung der Rückgabe bei Tod oder Verziehen ist jedoch in den meisten Fällen übergangen worden, indem in der Praxis die Gebäude gegen Zahlung eines „Kaufpreises für den Schlüssel“ häufig in andere Hände übergingen. Im Grunde genommen konnte dies dem Eigentümer nur erwünscht sein in Anbetracht dessen, daß die den europäischen Lebensgewohnheiten angepaßten Gebäude doch nur an Ausländer hätten weitervermietet werden können. Diese Tatsache sowohl wie die, daß das Machsen prinzipiell nicht vor den Konsulargerichten klagt, ließ die Bildung derartiger Gewohnheiten nie wirksam unterbrechen, zumal da gefällige lokale Behörden zu finden waren, die das Recht des Schlüsselverkaufs direkt oder indirekt anerkannten. Der Grundeigentümer (Machsen oder Habus) kümmert sich in der Tat wenig um die stattfindenden Übertragungen, die sich nach allgemeiner Ansicht formlos vollziehen können und hält sich nach Ablauf der 16 Jahre ausschließlich an den jeweiligen Inhaber<sup>2</sup>. Die dem ursprünglichen Kontrakt gemäß vom Machsen vorzunehmenden Reparaturen wurden späterhin wohl in allen Städten von den Inhabern selbst ausgeführt, wie sie ebenso Um- und Anbauten selbst vornahmen, ohne den Eigentümer um die Vornahme zu ersuchen oder seine spezielle Erlaubnis einzuholen. So hat diese ursprünglich als Miete gedachte Form des Wohnungsrechtes im Laufe der Entwicklung dazu geführt, daß die Inhaber derartiger Bauten sich heute ein dingliches Recht zuschreiben<sup>3</sup>. Der Zinsfuß von 6% des Kaufpreises und 6% der Kosten für Reparaturen, falls der Eigentümer solche vorgenommen hat, ist im Vertrag festgelegt und kann somit trotz aller dahinzielender Bemühungen des Machsen nicht gesteigert werden. Wäre letzteres der Fall, und zwar in unbeschränktem Maße, so käme die mit Mühe errungene Sicherheit eines dauernden Besitzes damit in Gefahr, insofern der Eigentümer den Mietzins derartig in die Höhe schrauben könnte, daß der Inhaber der Nutzung aus wirtschaftlichen Gründen

<sup>1</sup> Kaulisch S. 467.

<sup>2</sup> Steinführer S. 56.

<sup>3</sup> *ibid.* und Kaulisch S. 466.