

Paper-ID: VGI_191335



Ueber die Berichtigung der Grundbücher in der Bukowina

Heinrich Bresnitz ¹

¹ *k. k. Grundbuchsberichtigungs-Geometer in Czernowitz*

Österreichische Zeitschrift für Vermessungswesen **11** (8), S. 249–255

1913

Bib_TE_X:

```
@ARTICLE{Bresnitz_VGI_191335,  
  Title = {Ueber die Berichtigung der Grundb{\u}cher in der Bukowina},  
  Author = {Bresnitz, Heinrich},  
  Journal = {{\u}sterreichische Zeitschrift f{\u}r Vermessungswesen},  
  Pages = {249--255},  
  Number = {8},  
  Year = {1913},  
  Volume = {11}  
}
```



stücken, alten Grenzsteinen mit Wappen oder Hausmarken etc. Kenntnis erlangen, diese Veränderungen in den Operaten festzusetzen und unter Beischluß einer kleinen Skizze den betreffenden Landeskonservator bzw. Denkmalpfleger von denselben in Kenntnis zu setzen.

Der k. k. Sektionschef:
Globočnik m. p.

Ueber die Berichtigung der Grundbücher in der Bukowina.

Vortrag, gehalten von k. k. Grundbuchsberichtigungs-Geometer **Heinrich Bresnitz** bei der Landesversammlung in Czernowitz am 5 April 1913.

Mit dem Gesetze vom 11. Dezember 1906 wurde die Berichtigung der Grundbücher in Galizien und in der Bukowina angeordnet. Während in Galizien diese Berichtigungsarbeiten schon seit mehr als fünf Jahren in vollem Gange sind, wurde in der Bukowina mit diesen Arbeiten erst im April 1912 begonnen. Derzeit erstreckt sich die Grundbuchsberichtigung auf sechs Gerichtsbezirke, und zwar: Czernowitz, Suczawa, Sadagora, Radautz, Gurahumora und Zastawna. Wahrscheinlich werden sukzessive alljährlich in diese Berichtigungsarbeiten weitere Gerichtsbezirke einbezogen werden, so daß nach Ablauf einer Reihe von Jahren sich diese Arbeiten über die ganze Bukowina erstrecken werden.

Das Grundbuchsberichtigungsgesetz zerfällt in drei Abschnitte.

Nach dem I. Abschnitt dieses Gesetzes werden alle Liegenschaften behandelt, die in einem Grundbuchskörper vereinigt sind, in der Natur aber keine Einheit bilden, sondern nach physischen Teilen mehreren Personen gehören. Nach dem II. Abschnitte werden jene Grundbuchskörper behandelt, die wenngleich dieselben nicht faktisch geteilt sind, sondern zur Gänze der in einzelnen ideellen Anteilen einem anderen als den grundbücherlichen Eigentümer gehören. In diesen Fällen ist also bloß eine Berichtigung der Eigentumsanschiebung notwendig, ohne daß eine Änderung im Umfange des Grundbuchskörpers einzutreten hat.

Der III. Abschnitt, d. i. die Neuanlegung von Grundbüchern oder Grundbuchsteilen wird dort anzuwenden sein, wo zwischen den grundbücherlichen Eintragungen und den Darstellungen in den Mappen einerseits und der wirklichen Rechtslage andererseits eine derartige Nichtübereinstimmung vorliegt, daß auf das Grundbuch oder einem Grundbuchsteile kein Verlaß mehr ist. Wenn also die Beseitigung dieser Unrichtigkeiten nach dem I. und II. Abschnitte des Grundbuchsberichtigungsgesetzes unthunlich ist, oder mit großen Schwierigkeiten und Kosten verbunden ist, so ist der Fall der Neuanlegung gegeben. Durch einen Beschluß des Oberlandesgerichtes, welcher vom Justizministerium genehmigt sein muß, wird die Notwendigkeit der Neuanlegung eines Grundbuches oder Grundbuchteiles festgestellt.

Zur Durchführung der Grundbuchsberichtigungsarbeiten wurden in jedem einzelnen Gerichtssprengel richterliche Beamte ernannt, denen zur ständigen Mitwirkung Evidenzhaltungsorgane beigegeben wurden. Der Wirkungskreis des Evidenzhaltungsgeometers ist im § 15 der Vollzugsvorschriften zum Grundbuchs-

berichtigungsgesetze genau umschrieben. Seine Aufgabe besteht somit in der Durchführung der notwendigen Vermessungen und örtlichen Erhebungen, in der Anfertigung der Mappenkopien oder Skizzen, in der Berichtigung der Grundbuchsmappe nach dem Ergebnisse der Vermessungen und wenn es unbedingt notwendig ist, bei der Vergleichung des Grundbuches mit dem Kataster Beihilfe zu leisten.

Mit anderen Arbeiten, die nicht in das Berichtigungsgesetz fallen, hat sich der Geometer gemäß Bestimmung des Punktes 3 der Erläuterungen und Zusätze zum Grundbuchsberichtigungsgesetze nicht zu befassen. Seine Aufgabe ist demnach an die Tätigkeit des Berichtigungskommissärs streng gebunden.

Das Gesetz schreibt wohl im allgemeinen alle Fälle vor, die einer Berichtigung zu unterziehen sind, überläßt aber die Entscheidung der Frage, ob ein Fall in das Berichtigungsverfahren gehört oder nicht, ausschließlich dem Berichtigungskommissär. Der Geometer darf laut Punkt 24 der Erläuterungen und Zusätze zum Grundbuchsberichtigungsgesetze seine Mitwirkung in keinem Falle versagen.

Über die Notwendigkeit und Wichtigkeit der Übereinstimmung des Grundbuches mit dem faktischen Stande einerseits und dem Katasterstande andererseits noch viele Worte zu verlieren, wäre doch ganz zwecklos. Eine wesentliche Bestimmung des Evidenzhaltungsgesetzes vom 23. Mai 1883, R.-G.-Bl. Nr. 83, weist doch ausdrücklich darauf hin, daß das Grundbuch mit dem Kataster in steter Übereinstimmung zu führen ist.

Zur ordentlichen Rechtspflege gehört auch ein geordneter Grundbuchsstand und die Erhaltung desselben bildet eine Hauptaufgabe eines Rechtsstaates. Speziell in der Bukowina, wo der Grund und Boden der bäuerlichen Bevölkerung ein fortwährendes Tausch- und Kaufobjekt bildet, also eine Art Zahlungsmittel darstellt, ist ein geordneter Grundbuchsstand von größter Wichtigkeit, denn sonst leidet nicht nur der Hypothekarkredit darunter, sondern auch die Rechtssicherheit der erworbenen bürgerlichen Rechte wird dadurch illusorisch. Es darf aber andererseits nicht verkannt werden, daß bei einem starken Realverkehr und häufigen Besitzwechsel ein geordneter Grundbuchstand schwer zu erhalten ist. Speziell in diesem Lande, wo noch die Mehrzahl der Landbevölkerung Analphabeten sind.

Seit der Grundbuchsanlage (in der Bukowina im Jahre 1873) sind genau 40 Jahre verflossen und die unhaltbaren Zustände haben eben Anlaß zur Erlassung des Grundbuchsberichtigungsgesetzes gegeben. Denn $\frac{3}{4}$ sämtlicher Eigentumsprozesse sind auf die Unrichtigkeit und Unverläßlichkeit des Grundbuches zurückzuführen.

Bei richtiger Anwendung des Grundbuchberichtigungsgesetzes muß eine Ordnung des Grundbuchsstandes herbeigeführt werden. Natürlich darf man sich nicht immer an den toten Buchstaben des Gesetzes, sondern muß sich immer die Intentionen des Gesetzgebers vor Augen halten. Bei richtiger Interpretierung des Gesetzes ist dem Berichtigungskommissär der weiteste Spielraum für sein juristisches Können und Wissen gelassen.

Inwieweit also die Grundbuchsberichtigungskommission der ihr gestellten Aufgabe nachkommt, will ich nach den bisher gemachten Wahrnehmungen näher beleuchten.

Nach den Bestimmungen des Punktes 38 der Erläuterungen und Zusätze zum Grundbuchsberichtigungsgesetze hat der Kommissär alle Abweichungen, welche zwischen Grundbuch und tatsächlichen Besitzstand bestehen, zu erheben und dafür zu sorgen, daß diese Fälle dem Berichtigungsverfahren unterzogen werden. Auch die Fälle der Nichtübereinstimmung zwischen dem Grundbuche und dem Kataster bilden einen Gegenstand der Berichtigung, sofern der Katasterstand mit dem faktischen Besitzstand übereinstimmt. Diese Fälle der Nichtübereinstimmung zwischen dem faktischen Stande in der Natur, dem Katasterstande und dem grundbücherlichen Stande rühren meistens davon her, weil die Anmeldebögen, welche den Gerichten zur Beamtsbehandlung übermittelt werden, bei der geringsten Schwierigkeit, welche sich deren Erledigung entgegenstellt, entweder unerledigt zurückgestellt werden, oder nach langwierigen Verhandlungen das eingeleitete Verfahren eingestellt wird. Nach § 20 der Vollzugsvorschriften zum Grundbuchsberichtigungsgesetze sind also alle solche nicht definitiv erledigten Anmeldebögen und auch alle mittelst Differenzausweis den Gerichten mitgeteilten Fälle der Nichtübereinstimmung zwischen Grundbuch und Kataster, wofern sie noch nicht bücherlich durchgeführt sind, vom Berichtigungskommissär zu beamtshandeln.

Der Vorgang bei der Erhebung der Abweichung zwischen dem Grundbuch und dem Kataster ist nicht überall gleich. Jeder Kommissär wählt den Vorgang, den er nach seiner Meinung für den besten findet und der ihn am raschesten zum Ziele führt. So z. B. beschränkt sich der Berichtigungskommissär in einem Bezirke bloß auf die Kollationierung des Grundbuches mit dem Kataster in der Kanzlei. Jede Differenz wird notiert und gelegentlich der Amtshandlung in der Gemeinde wird diese Differenz im Beisein der Beteiligten meistens aber auch in der Kanzlei, und nicht wie es vorgeschrieben ist, an Ort und Stelle behoben.

Daß mit der bloßen Kollationierung des Grundbuches mit dem Kataster nicht alle Differenzen behoben werden können, ist ja klar. Die Eintragungen im Grundbuch können mit jenen im Kataster vollkommen übereinstimmen, auch die Konfiguration der Grundbuchsmappe stimmt mit der in der Evidenzhaltungsmappe überein, während der tatsächliche Besitzstand weder mit dem Grundbuchstande, noch mit dem Katasterstande übereinstimmt. Um also das Grundbuch mit dem faktischen Besitzstande in Einklang zu bringen, müssen alle Parteien nach den Besitzbögen vorgeladen werden. Es wird ihnen der in den Besitzbögen und auch im Grundbuche enthaltene Stand der Parzellen unter Angabe des Flächenmaßes auf der Mappe vorgezeigt. Bei schwierigen Fällen, wo die Angaben der Parteien über den faktischen Besitzstand mit den Aufschreibungen des Grundbuches und des Katasters nicht übereinstimmen, sind die Erhebungen an Ort und Stelle im Beisein aller Interessenten vorzunehmen. Dadurch würden also solche Differenzen hervorkommen, über die weder das Grundbuch noch der Kataster Aufschluß geben können.

Auch hat die Partei in den meisten Fällen keine Ahnung, daß ihre Liegenschaft oder Teile der Liegenschaft im Grundbuch oder Kataster unrichtig eingetragen sind.

So z. B. erbt ein Bauer von seinem Vater eine Liegenschaft. Er erhält eine Einantwortungsurkunde, der er, da er des Lesens und Schreibens unkundig ist, keine weitere Beachtung schenkt. Er ist der Meinung, daß er einen geordneten Besitzstand übernommen hat. Nun hat aber sein Vater noch zu Lebzeiten einem Nachbar außerbücherlich einen Teil dieser Liegenschaft verkauft. Der Käufer ist faktischer Besitzer, während im Grundbuch und Kataster der frühere Besitzer auf diesen Liegenschaftsteil eingetragen ist. Oder ein anderer Fall: Eine Partei besitzt laut Grundbuch und Kataster eine Liegenschaft im Ausmaße von $2\frac{1}{2}$ ha. Sowohl Evidenzhaltungsmappe als auch Grundbuchsmappe stimmen in der Konfiguration überein. Die Liegenschaft hat aber nach dem faktischen Stande in der Natur bloß 2 ha. Es kann hier entweder eine fehlerhafte Aufnahme oder eine einseitige Usurpierung vorliegen. Wie soll eine Partei eine derartige Differenz anmelden? So weit sich die Partei zu erinnern weiß, hat sich die Parzelle nicht geändert. Nur dem bloßen Zufalle bleibt es überlassen, daß solche Differenzen aufkommen.

Auch das Unwesen der Zivilgeometer trägt sehr viel dazu bei, daß das Grundbuch mit dem faktischen Besitzstande nicht übereinstimmt. Den Kauf-, Schenkungs- und Teilungsverträgen liegen oft Pläne von Zivilgeometern bei, die mit dem faktischen Stande in der Natur nicht einmal eine Ähnlichkeit aufweisen. Das Grundbuchsgericht ist nicht in der Lage, den Plan auf seine Richtigkeit zu prüfen und so bildet der falsche Situationsplan die Grundlage für die grundbücherliche Durchführung. Die Richtigstellung solcher unrichtigen Aufnahme seitens des Evidenzhaltungsgeometers stößt dann gewöhnlich auf große Schwierigkeiten. Die verschiedenen Teilparzellen, welche auf dem Plan des Zivilgeometers vorkommen, werden in separaten Einlagen für einzelne Eigentümer verbüchert. Unterdessen tritt auch sehr oft eine Belastung ein, oder es findet eine weitere Transaktion mit dieser vom Zivilgeometer geschaffenen Parzelle statt, die mit der wirklichen Lage und Gestalt in der Natur nicht identisch ist. Ergibt dann die richtige Vermessung, daß ein Teil der einen oder anderen Parzelle abfällt oder zuwächst, so ist schon das Hindernis der verschiedenen Eigentümer und verschiedenen Belastung da.

Um aber doch den faktischen Stand mit dem Grundbuchsstand in Einklang zu bringen, müssen diese Teilstücke Parzellennummern erhalten. Es entstehen dadurch auf der Mappe in ein und demselben Besitztume Parzellen derselben Kultur, die in der Natur gar nicht vorkommen. Dadurch leidet die Mappe, denn sie verliert an Übersichtlichkeit, Deutlichkeit und Wert. Der Evidenzhaltungsgeometer hat auch die zwischen der neuen richtigen Begrenzungslinie und der alten falschen Linie gelegenen Parzellenteile nicht zu parzellieren. Im Punkte 34 der Zusammenstellungen zum Evidenzhaltungsgesetze vom Jahre 1912 heißt es ausdrücklich, daß der Wert und die Brauchbarkeit der Mappe darunter leidet, wenn Parzellen geschaffen werden, die in der Natur gar nicht vorkommen. Eine Unterteilung einer Parzelle ist nur dann zu geben, wenn diese Parzelle durch Neuteilung, durch dauernde Kulturänderung oder ganz neu aufgefunden wurde.

Die Belastung bildet kein Hindernis, um derartige Grenzänderungen bücherlich durchzuführen. Die bücherlichen Rechte dritter Personen gründen sich nur den auf faktischen Besitzstand in der Natur. Auch aus dem F. M. E. vom 2. Juli 1902, Zl. 15.577, ist dies deutlich zu entnehmen. Es wird hier wohl von der Ab- und Zuschreibung des öffentlichen Gutes gesprochen, aber im Absatz C, Punkt 1, heißt es ausdrücklich, daß in allen Fällen, wo es sich um die Ab- oder Zuschreibung einer Teilfläche einer Parzelle handelt, welche mit einer anderen Parzelle vereinigt ist, mag sie den Gegenstand eines Grundbuches bilden, oder im Verzeichnisse des öffentlichen Gutes eingetragen sein, ist die Numerierung des Trennstückes zu unterlassen. Es genügt, wenn man unter Hinweis auf den beiliegenden Situationsplan dieses Trennstück mit Buchstaben bezeichnet. Auf keinen Fall ist aber der hierüber dem Gerichte vorgelegte Anmeldungsbogen mit der stereotypen und bekannten Klausel: «Wegen verschiedener Belastung undurchführbar» der Evidenzhaltung zurückzustellen. Das Fehlen der Unterteilung eines Parzellenteiles für die Ab- oder Zuschreibung suspendiert die Amtshandlung nicht.

Die Fälle, welche am meisten zur Berichtigung gelangen, sind die Aufhebung der Liegenschaftsgemeinschaften, welche im Grundbuche einen einzigen Grundbuchkörper bilden, tatsächlich jedoch gesondert nach physischen Teilen im Besitze mehrerer Personen stehen. (§ 1 des G.-B.-G.)

Zur Aufteilung bedarf es nicht unbedingt der Zustimmung aller beteiligten Parteien, sie erfolgt auch gegen den Willen der einen oder anderen Partei. Die Liegenschaften werden derart aufgeteilt und verbüchert, wie sie die Parteien zur Zeit der Berichtigung auch tatsächlich in der Natur halten. Wenn der eine oder andere Interessent mit dem aufgeteilten Anteile, der allenfalls dem ideellen Anteile an Wert und Größe nicht nachstehen soll, unzufrieden ist, oder sich verkürzt glaubt, es treten also widerstreitende Parteiansprüche zutage, so werden die betreffenden Parteien in dem vom Berichtigungskommissär zu erlassendem Teilungsbeschlusse auf den Rechtsweg verwiesen. (§ 9 G.-B.-G.) Hält die Partei die im Teilungsbescheide erhaltene Rekursfrist nicht ein oder setzt sie die Klage nicht gehörig fort, so werden alle Beteiligten auf ihre ausgeschiedenen Anteile nach dem vom Geometer erhobenen letzten Stande in neu zu eröffnenden Einlagen verbüchert, sobald der Teilungsbescheid in Rechtskraft erwachsen ist.

Alle Protokolle, Eingaben, Ausfertigungen und Beilagen sofern sie zur Durchführung des Berichtigungsverfahrens bestimmt sind, genießen Stempel- und Gebührenfreiheit. Die Wohltaten dieses Berichtigungsgesetzes kommen der Landbevölkerung und speziell der ärmeren sehr zu statten. Besonders bei Liegenschaften von minderem Werte und geringer Ausdehnung, wo eine grundbücherliche Transaktion und eine etwa noch notwendige Vermessung durch einen Zivilgeometer derartige hohe Kosten verursacht, die zum Werte des betreffenden Grundstückes in gar keinem Einklang stehen, wird diese Rechtswohltat von der bäuerlichen Bevölkerung auch stark in Anspruch genommen und auch entsprechend gewürdigt.

Ein wichtiger Teil der Durchführung der Grundbuchsberichtigung fällt auf den Geometer. Es mußte demnach dem Geometer ein größerer Einfluß auf den

Gang der Arbeiten eingeräumt und auch der Wirkungskreis erweitert werden. Schon die Fassung des Punktes 23 der Erläuterungen und Zusätze zum Grundbuchsberichtigungsgesetze ist eine unglückliche. Dort heißt es, der Geometer hat die technischen Arbeiten so zu verrichten, daß sie nach der vom Kommissär erkannten Sachlage für die Zwecke der Grundbuchsberichtigungsarbeiten geeignet und den Erhebungen des Kommissärs angepaßt seien.

Wenn der Kommissär zuerst mit den Parteien Erhebungen pflegt und das Protokoll darüber verfaßt, der Geometer bei der nachträglichen Vermessung konstatiert, daß die Erhebungen des Kommissärs oder die Angaben der Parteien falsche oder irrige waren, so entstehen fortwährend Divergenzen, die entweder gar nicht, oder nur wieder mit viel Mühe und Zeitverlust behoben werden können.

Ich glaube die oberwähnte Bestimmung des Punktes 23 sollte gerade umgekehrt lauten, und zwar: «Die vom Geometer an Ort und Stelle erhobenen und vermessenen Änderungen im Umfange der Parzellen sollen dem Berichtigungskommissär als Grundlage für die mit den Parteien vorzunehmenden Erhebungen dienen, die sich mit der vom Geometer erhobenen Sachlage zu decken hat.» Diese Fassung würde auch den Erfahrungen der Praxis entsprechen. Denn bevor der Geometer nicht die notwendigen Grundteilungen oder Erhebungen gepflogen hat, ist eine Abfassung des Protokolls schwer möglich. Im Zuge der Vermessung wird konstatiert, daß die ursprüngliche Parzelle, wie sie auf der Grundbuchs- und Evidenzhaltungsmappe vorkommt, von dem faktischen Stande in der Natur abweicht. Das Protokoll muß umgearbeitet oder ergänzt werden und die Parteien müssen nochmals zur Abgabe der notwendigen Erklärungen erscheinen.

Bei allen kommissionellen Verhandlungen ist es nicht nur usuell, sondern sogar vorgeschrieben, daß das Protokoll von sämtlichen Kommissionsmitgliedern unterfertigt wird. Warum gerade bei der Grundbuchsberichtigung von der Mitunterfertigung des Geometers Umgang genommen wird, ist mir unbegreiflich. Der Geometer ist als ständiger Sachverständiger der Kommission beigegeben, er soll auch die Gewähr haben, daß die von ihm erhobenen und vermessenen Fälle im Protokoll richtig dargestellt werden, daß keine Verwechslung in der Person des Besitzers, oder der Parzellen, wie es so häufig vorkommt, stattfindet. Speziell aber diese Protokolle, bei denen der Geometer entweder durch Vermessung oder durch Erhebung oder Identifizierung mitgewirkt hat, wären von demselben zu fertigen. Die Erweiterung des Wirkungskreises des der Grundbuchsberichtigung beigegebenen Evidenzhaltungsgeometers würde auf den Fortgang der Arbeiten einen heilsamen Einfluß ausüben.

Man räume den Geometer diese Stelle ein, die ihm kraft seiner zu leistenden Arbeit gebührt, er wird gewiß die nötige Wirkungskraft finden, um selbst den schwierigsten Anforderungen zu entsprechen. Nach den bisherigen Bestimmungen ist aber der Geometer zu einer Hilfskraft niedrigerer Ordnung degradiert. Seine Tätigkeit ist eng begrenzt und der Erfolg oder Mißerfolg der ganzen Grundbuchsberichtigung fällt nur dem Kommissär zur Last.

Ich hoffe aber, daß, sobald mehr Erfahrungen in dieser Beziehung vorliegen

werden, wird die Generaldirektion und auch die Justizverwaltung sich dazu bequemen müssen, die bisherigen unzulänglichen Bestimmungen über die Rechte und Pflichten der der Grundbuchsberichtigung zugeteilten Evidenzhaltungsorgane zu deren Gunsten zu ändern. Dies wird zur Folge haben, daß auch der Geometer an den Erfolg der Arbeiten ein Interesse haben und seine besten Kräfte mit aller Anspannung in den Dienst dieser Sache stellen wird.

Das Baurecht.

Von Obergemeter **J. Beran**, Mödling.

(Fortsetzung.)

Mit dem am 15. Juni 1912 in Wirksamkeit tretenden Gesetze vom 26. April 1913, G.-B.-Bl. Nr. 86, wurde eine neue Rechtseinrichtung in das österreichische Rechtsleben eingeführt, für deren Verständnis die Kenntnis der gesetzgeberischen Erwägungen, die der Einführung und Regelung im einzelnen zugrunde lagen, von Wert zu sein scheint. Das Justizministerium gab daher mit Erlaß vom 11. Juni 1912*), zum Teil im Anschluß an den Bericht der Kommission des Herrenhauses für Justizgegenstände (Nr. 34 der Beilagen zu den stenographischen Protokollen des Abgeordnetenhauses, XXI. Session 1911) und des Berichtes des Justizausschusses des Abgeordnetenhauses (Nr. 1185 der Beilagen zu den stenographischen Protokollen des Abgeordnetenhauses, XXI. Session 1912), eine Darstellung der Grundgedanken des neuen Gesetzes, um dessen Durchführung zu erleichtern, aber ohne die Gerichte an diese Auffassung irgendwie binden zu wollen.

I. Zweck des Gesetzes.

Das Baurecht dient in erster Linie der Herstellung von billigen und gesunden Wohnungen. Das Baurecht soll die Errichtung von Eigenhäusern oder Häusern mit billigen Wohnungen befördern, indem es dem Bauberechtigten die Möglichkeit bietet, zu bauen, ohne das Kapital für den Erwerb des Baugrundes aufbringen zu müssen. Es will dem Bauberechtigten zwar nicht für immerwährende Zeiten, aber doch für so lange, daß er es für seine wirtschaftliche Berechnung ebenso einschätzt, die eigentumsgleiche Verfügung über den Bau verschaffen, und zwar gegen einen Aufwand, der noch immer billiger zu stehen kommt als der gewöhnliche Mietzins.

Zugleich will das Gesetz die Geneigtheit des Grundeigentümers fördern, mehr Bodenfläche für Wohnungszwecke nutzbar zu machen, weil es ihm die Form bietet, von seinem Grundstücke für die nächste Zeit eine feste, wenn auch nicht große Rente zu beziehen, ohne deshalb auf den Wertzuwachs des Bodens für die weitere Zukunft zu verzichten. Namentlich Gemeinden soll damit ein Mittel an die Hand gegeben werden, Gemeindegrund unmittelbar der Wohnungsproduktion zuzuführen, ohne das Bauland endgültig aus der Hand zu geben und somit auf den Wertzuwachs zu verzichten, der zum großen Teil auf Kosten der

*) Im folgenden bloß auszugsweise mitgeteilt.