

Werk

Titel: Zur Lage des Denkmalschutzes in Preußen. II.

Untertitel: Das Erbbaurecht und die Denkmalpflege

Autor: Polenz, D.

Ort: Berlin

Jahr: 1902

PURL: https://resolver.sub.uni-goettingen.de/purl?523137273_0004|log51

Kontakt/Contact

[Digizeitschriften e.V.](#)
SUB Göttingen
Platz der Göttinger Sieben 1
37073 Göttingen

✉ info@digizeitschriften.de

nach der Buchstabenfolge der Kreisstadt angereicht sind. Die Ortschaften, Burgen usw. des Gaues, dessen landschaftlicher Begriff sich übrigens im wesentlichen mit dem des heutigen politischen Kreises deckt, sind vielmehr ihrer geographischen Lage nach gruppenweise in Capitel zusammengefasst, wodurch dem Leser abgerundete und anschauliche Bilder gegeben werden konnten. So bilden z. B. Lorch mit Ruine Nolling und Lorchhausen, Geisenheim mit Johannisberg und den Klöstern Notgottes und Marienthal, die Burgen des Wisperthales, Rüdeshheim mit Eibingen, Ehrenfels und dem Mäusethurm zusammenhängende Gruppen, deren Geschlossenheit die Uebersicht über die gegenseitigen Beziehungen nicht unwesentlich erleichtert. Für die bequeme Auffindbarkeit der einzelnen Orte usw. ist dabei selbstverständlich durch ein sorgfältiges Inhaltsverzeichniß gesorgt. Willkommen gewesen wäre noch eine Karte des Gaukreises. Vielleicht entschlossen sich die Herausgeber dazu, beim Abschlusse ihres Gesamtwerkes eine solche beizugeben und sie als Denkmälkarte, d. h. durch entsprechende Bezeichnungen

beschreibender Art; die Kritik tritt dem Zwecke des Denkmälerwerkes entsprechend zurück. Die Abbildungen sind, von einigen Licht- und Farbendruck abgesehen, theils Flächenätzungen nach Photographie, theils Zinkhochätzungen, denen zumeist Zeichnungen und Aufnahmen von der Hand Luthmers, zum kleinen Theile auch ältere, facsimile wiedergegebene Darstellungen zu Grunde gelegt sind. Die Eigenschaft des Verfassers als ausübender Künstler läßt es natürlich erscheinen, daß gerade auf diesen Theil der Bearbeitung besondere Sorgfalt verwandt worden ist. Der Leser erhält Gelegenheit, sich an der Hand der dieser Anzeige beigedruckten Probestücke (Abb. 1 bis 7) über die Art und Güte der Abbildungen-Ausstattung ein eigenes Urtheil zu bilden.

Dem vorliegenden Bande sollen in etwa zweijährigen Zwischenräumen vier weitere Theile folgen, von denen der erste den Ober-Taunuskreis, die Kreise Usingen und Höchst und den Landkreis Frankfurt, der zweite den Kreis Limburg und den Unter- und

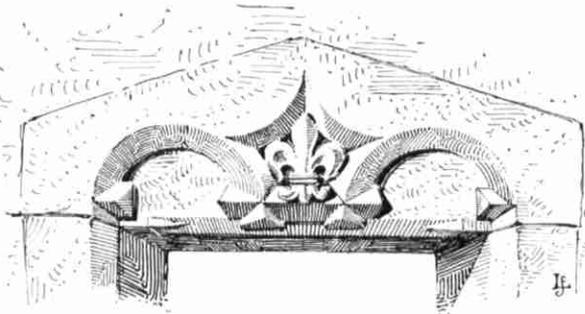


Abb. 3. Thürsturz im Hilchenhaus in Lorch.



Abb. 4. Pfarrkirche in Kidrich. Gewölbeconsole im nördl. Seitenschiff.



Abb. 5. Chorstuhlwange aus der Pfarrkirche in Rüdeshheim.

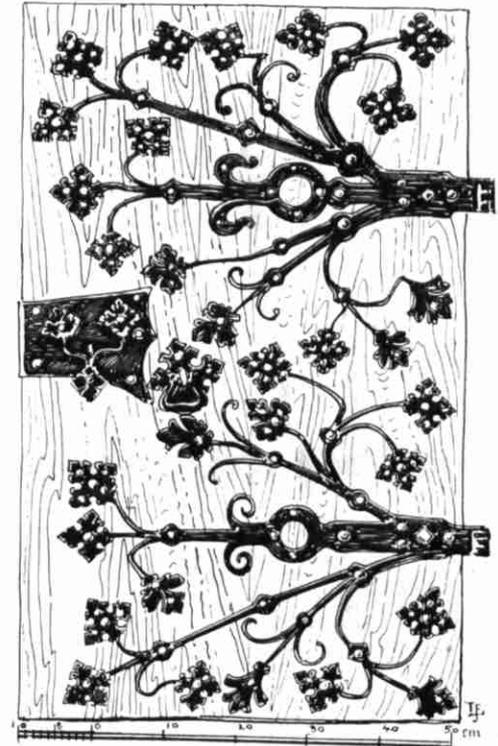


Abb. 6. Pfarrkirche in Hattenheim. Alte Thür hinter dem Altar.

(farbige Unterstreichung u. dgl.) so einzurichten, daß man sich aus ihr leicht darüber belehren kann, wo im Lande sich die Kunstdenkmäler der verschiedenen Zeitabschnitte vorfinden.

Auf den Inhalt einzelner Capitel näher einzugehen, würde hier zu weit führen. Bemerkenswert sei im allgemeinen nur, daß jedesmal einer kurzen, sondergeschichtlichen Einführung die Baudenkmäler mit ihrer Ausstattung derart angereicht sind, daß die kirchlichen den profanen Bauten vorangehen. Ueber verschwundene Bauwerke werden kurze Mittheilungen gemacht. Der auf Grund sorgfältiger Studien der archaischen Quellen und der einschlägigen Litteratur flüssig geschriebene, sehr angenehm zu lesende Text ist im wesentlichen berichtender und

Oberlahnkreis, der dritte den Kreis Biedenkopf, den Oberwesterwald- und Dillkreis, der vierte endlich den Kreis St. Goarshausen, den Unterwesterwald- und Untertaunuskreis, sowie den Stadt- und Landkreis Wiesbaden enthält. Den Herausgebern ist aufrichtig zu wünschen, daß ihnen für die Durchführung dieses Planes die frische Kraft, die der Bearbeiter des ersten Bandes trotz seiner schon vorgerückten Jahre besitzt, ungeschwächt erhalten bleibt. Luthmer hat die richtige Art getroffen, mit seinem Buche, wie er wünscht und hofft, die Freude an der Heimath und ihren Denkmälern in einem möglichst weiten Leserkreise zu wecken und zu befestigen.

Hd.

Zur Lage des Denkmalschutzes in Preußen. II.

Vom Geheimen Oberregierungsrath a. D. Polenz in Hirschberg i. Schl.

(Fortsetzung aus Nr. 5 d. Jahrg.)

Das Erbbaurecht und die Denkmalpflege.

Weit mehr die grundsätzliche, als die örtliche Bedeutung der Sache war es, welche zur Durchführung des unter I erörterten Rechtsstreites der Stadt Loewenberg, von der hier noch einige Ansichten Platz finden mögen (Abb. 1 bis 3), und zur Beleuchtung desselben an dieser Stelle Anlaß gegeben hat. Die Rolle des Conservators ist zwar immer und überall zunächst eine vermittelnde; wenn ihm aber Uebelwollen, Gleichgültigkeit oder Eigennutz entgegengetreten, so muß er auch genau wissen, was auf dem Gebiet

der Denkmalpflege Rechtens ist oder m. a. W. welcher Schutz der Denkmäler erzwingbar ist, es sei auf dem gerichtlichen oder auf dem Verwaltungswege. Und von diesem Gesichtspunkte aus bietet auch noch der Ausgang jenes Rechtsstreites — die Executionsinstanz — manches Bemerkenswerthe.

Der Käufer der Stadtmauer war wegen Nichtigkeit des Veräußerungsgeschäfts zur Rückgabe (Rückkaufassung) des Erworbenen an die Stadt rechtskräftig verurtheilt. Aus hier nicht interessiren-

den Gründen wollte die Stadt ihm gleichwohl das Eigenthum der Mauer belassen, sich aber an letzterer ein dauerndes Erbbaurecht bestellen lassen, wohl in der Meinung, den Bestand der Mauer damit für die Zukunft gesichert zu haben. Die Aufsichts-Behörde theilte diese Auffassung. Dem hat der Provincialconservator mit Recht und auch mit Erfolg widersprochen: „Die Stadtmauer scheidet mit ihrer Entlassung aus dem Eigenthum der Stadt auch aus dem Bannkreise des § 50 Nr. 2 St.-O. aus, und das an ihre Stelle tretende Erbbaurecht der Stadt tritt in jenen Bannkreis nicht ein, weil § 50 Nr. 2 St.-O. nur körperliche Sachen, nicht aber Rechte an § 16^t Zust.-Ges.“

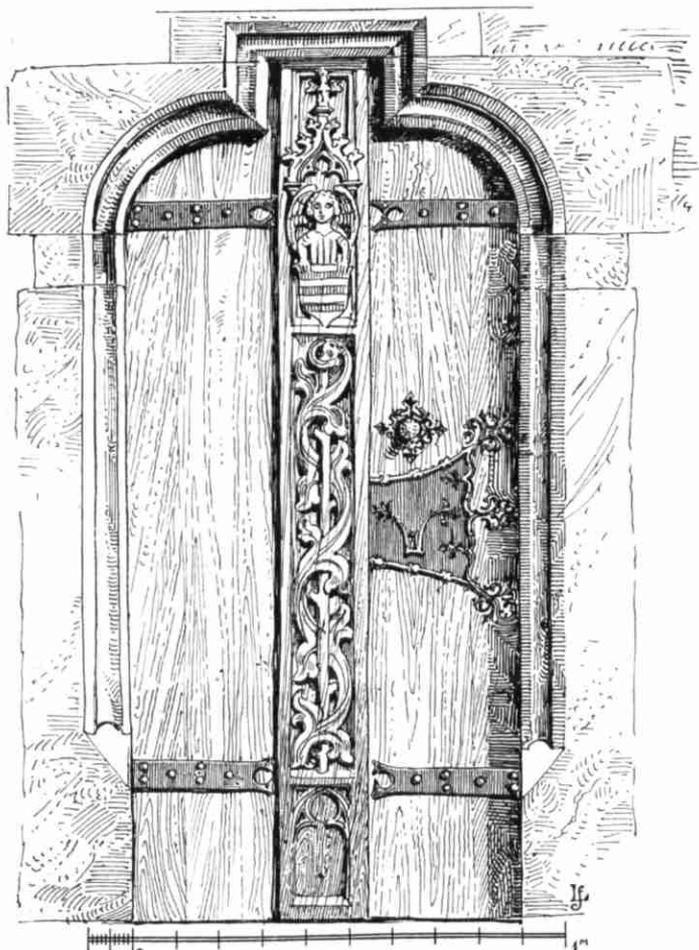


Abb. 7. Pfarrkirche in Lorch. Thür auf der Empore.

einer fremden Sache schützt, auch dann nicht, wenn diese letztere oder das daran eingeräumte dingliche Recht einen noch so besonderen wissenschaftlichen, geschichtlichen oder Kunstwerth haben. Während die Mauer, so lange sie der Stadt gehört, nicht ohne Zustimmung des Regierungs-Präsidenten — als des legalen Organs der staatlichen Denkmalpflege gegenüber den Communen — aus dem Eigenthum der Stadt herausgehen oder verändert werden kann, würden Veräußerung und Veränderung des an ihre Stelle getretenen Erbbaurechts nur der Zustimmung des Bezirks-Ausschusses bedürfen, für dessen Entschliessungen aber ganz andere Gesichtspunkte maßgebend sind als diejenigen, welche im § 50 Nr. 2 St.-O. dazu geführt haben, die Entscheidung ausschliesslich in die Hand der Staatsbehörde zu legen.“

Man hat alsdann geglaubt, diese gesetzliche Rechtslage ändern zu können durch Uebernahme einer vertraglichen Verpflichtung seitens der Stadt, das ihr gehörige Erbbaurecht nicht ohne die Genehmigung des Regierungs-Präsidenten zu veräußern oder zu verändern; aber auch das ist ein Irrweg. Denn der Regierungs-Präsident als solcher kann aus Vereinbarungen Dritter weder ein Privatklagerecht (auf Rückgabe des Veräußerten), noch eine amtliche Genehmigungsfunktion übernehmen, wenn sie ihm nicht nach dem Gesetz ohnehin zusteht. Zudem kommt eine vertragsmäßige Ausschließung der Veräußerungsbefugnis in ihrer Wirkung dem gesetzlichen Veräußerungs-Verbot nicht gleich, denn letzteres ergreift die Sache selbst und hebt die Gültigkeit des Veräußerungsgeschäfts auf; die Verletzung bloßer Vertragspflichten führt nur

zur Schadensklage und geeignetenfalls zu disciplinärer Rüge. Als Ergebniss für die Denkmalpflege folgt:

Der Eintausch eines Erbbaurechts an einem Baudenkmal seitens einer Commune (oder Kirche oder Stiftung) an Stelle des von ihr aufzugebenden Eigenthums bildet nach Lage der zeitigen Gesetzgebung keine Sicherheit dafür, das das Baudenkmal in der Hand der Commune (Kirche, Stiftung) verbleibt, und es ist daher einem solchen Geschäft immer zu widersprechen.

Für die Denkmalpflege ist übrigens das Erbbaurecht noch in anderer Richtung beachtenswerth, und da es neuerdings wieder mehrfach auf der Bildfläche erscheint, so mag demselben noch die nachfolgende Betrachtung gewidmet werden.

Das Bürgerliche Gesetzbuch hat in den §§ 1012–1017 ein Rechtsinstitut übernommen, welches im Gebiete des Gemeinen Rechts und des Allgemeinen Landrechts schon seit der Mitte des vergangenen Jahrhunderts als veraltet und so ziemlich außer Gebrauch gekommen zu bezeichnen war: die Superficies, d. i. das Recht, auf fremdem Grund und Boden eine Baulichkeit zu haben, sie zu erhalten und über dieselbe gleich einem Eigenthümer schalten zu dürfen. Das Recht ist veräußerlich und vererblich und wird selbst wie ein vom Grund und Boden getrennt gehaltenes Grundstück behandelt. Das Bürgerliche Gesetzbuch nennt es „Erbbaurecht“. Der Ausdruck könnte zu der Annahme führen, als handle es sich bei der Einräumung eines Erbbaurechts immer nur um die seitens eines Grundstückseigentümers an einen Fremden ertheilte Erlaubnis, auf seinem Grund und Boden ein Gebäude oder ein anderes Bauwerk zu errichten und dasselbe fortan wie eine vom Baugrunde ganz unabhängige Sache im Eigenthum und Sachbesitz zu haben und zu benutzen, — im Effect um eine Ausnahme von der Regel, das was organisch mit dem Grund und Boden verbunden wird, dem Eigenthümer des letzteren zugehörig wird. Dies würde aber den Begriff des Erbbaurechts nicht erschöpfen. Ein Erbbaurecht kann auch an einer schon vorhandenen Baulichkeit eingeräumt werden, und zwar sowohl an einem Bauwerk, das dem Eigenthümer des Grund und Bodens gehört, auf welchem sich das Bauwerk befindet, als auch an einer Baulichkeit, die schon im Eigenthum des Erbbauberechtigten steht, aber auf ihm nicht gehörigen Baugrunde, sei es irrtümlich, sei es in Ueberschreitung der Grenze, errichtet worden ist, — in beiden Fällen wiederum eine Ausnahme von dem gesetzlichen Regelzustand, das Baugrund und Gebäude ein Ganzes ausmachen, an dessen Theilen gesonderte Rechtsverhältnisse nicht bestehen können.

Mit der neuen Gesetzgebung hat merkwürdigerweise das Institut neues Leben gewonnen, vielleicht im Zusammenhange mit der unverkennbaren Richtung der Gegenwart, die sich von der früher beliebten Mobilisirung des Grundbesitzes und der Persönlichkeit wieder lossagt und zum Zwecke seifhafter und dauernder Verhältnisse auch vor weitgehender dinglicher Belastung des Grundeigenthums nicht zurückschreckt.

Für die Denkmalpflege hat das Erbbaurecht ein zweifaches Interesse. Einmal kommt die Erwerbung eines Erbbaurechts als ein gutes und verhältnißmäßig leichter (als der volle Eigenthümerwerb) zu erlangendes Mittel zur Sicherung des dauernden Bestandes eines Baudenkmals in Betracht. Soll — was ja heute an der Tagesordnung ist — auf fremdem Grund und Boden ein Bauwerk, etwa eine Statue, ein Monument (Bismarcksäule), ein Epitaphium usw. errichtet werden, so wird die Erlaubnis hierzu in manchen Fällen minder schwer und mit geringeren Geldopfern zu erlangen sein, wenn der Eigenthümer den Baugrund behält, die Abschreibung im Grundbuche und die Entpfindung nicht erforderlich wird und nur die Belastung des Grundbesitzes mit einem im Grundbuche zu vermerkenden Erbbaurecht erfolgt. Die Dauer dieser Belastung kann auf Zeit, beispielsweise auf „100 Jahre“ oder „so lange der Erbbauberechtigte das Denkmal ordnungsmäßig unterhält“ eingeschränkt werden. Das Erbbaurecht fällt dann mit Eintritt dieses Zeitpunktes bzw. dieser auflösenden Bedingung von selbst fort und das Grundeigenthum wird wieder frei. Auch steht nichts entgegen, das dem Erbbauberechtigten die vertragliche Verbindlichkeit auferlegt wird, das ihm einzuräumende Erbbaurecht nicht an Dritte zu veräußern. Da endlich (nach § 1013 B. G. B.) das Erbbaurecht auf Theile des fremden Grundstücks erstreckt werden kann, welche zwar für das Bauwerk selbst nicht erforderlich, aber für seine Benutzung von Vortheil sind, so kann auch zweckmäßig für den nöthigen Zugangsweg, sowie für eine würdige Umgebung des zu errichtenden Baudenkmals gesorgt werden, ohne das dieserhalb Eigenthümerswerbungen stattfinden müssen. Das kann namentlich auch für die Erhaltung vorgeschichtlicher Denkmäler von Werth werden. Fiscus, communale Verbände und private Vereine haben vielfach, besonders in den Provinzen Hannover und Schleswig-Holstein, mit

größerer Geldaufwendungen megalithische Denkmäler, Steinsetzungen, Hünengräber, Bohlwege, Pfahlbauten usw. zur Sicherung deren Erhaltung eigenthümlich erworben, Umfriedigungen und Zugangswege geschaffen. Für alles dies ist in dem Rahmen eines bloßen Erbbaurechts Raum, weil es auch ein unter der Erde befindliches Bauwerk zum Gegenstand haben kann (§ 1012 B.G.B.). In Fällen endlich, wo im Privatbesitz befindliche, wichtige Baudenkmäler gefährdet sind, z. B. weil der Eigenthümer sie nicht unterhalten mag oder kann oder sie in zum Verfall führender Weise benutzt oder benutzen läßt, wird nicht selten der Erwerb eines Erbbaurechts gegen Entschädigung (einmalig oder in Rente) der Enteignung des Eigenthümers vorzuziehen sein. Der Erwerber überkommt damit den Sachbesitz und die eigenthumsgleiche Gewalt über das Bauwerk, vor allem die Möglichkeit seiner Erhaltung; gegen Störung und Entziehung stehen ihm die possessorischen und petitorischen Rechtsbehelfe zu; es kann für das Erbbaurecht ein eigenes Grundbuchblatt angelegt werden. In den vorstehend angedeuteten Richtungen kann die Denkmalpflege nur wünschen, dafs das Erbbaurecht recht praktisch werden möge.

Auf der anderen Seite steht eine unverkennbare Gefährlichkeit, derenthalten die den Provincialconservatoren und Pflegern übertragene Denkmalsache scharfen Ausguck zu halten haben wird.

Vor kurzem hat sich das Kammergericht über den Begriff der „Veräußerung“ im Sinn des § 50 Städteordnung ausgesprochen. Es ist dabei zu einer sehr beschränkten Auslegung dieses Wortes und zu dem Satze gelangt:

dafs die Einräumung eines Erbbaurechts (§§ 1012 ff. B.G.B.) an einem städtischen Grundstücke keine Veräußerung einschliesse und daher auch nicht der für Grundstücksveräußerungen vorgeschriebenen Genehmigung der Aufsichtsbehörde bedürfe.¹⁾

Das ist ja zunächst nur für die Fälle der Nr. 1 des § 50 a. a. O. — Veräußerung von städtischen Grundstücken ohne Denkmal-Werth — angenommen; da aber die Nr. 2 a. a. O. im Wortlaut der Nr. 1 völlig parallel geht (ebenso wie die kirchlichen Gesetze nur von „Veräußerung“ schlechthin ohne nähere Begriffsbestimmung reden), so würde der Satz des Kammergerichts folgerichtig auch für communale und kirchliche Grundstücke von wissenschaftlichem, geschichtlichem oder Kunstwerth, also von allen Baudenkmalern im öffentlichen Besitz gelten müssen. Damit kann sich indessen die Denkmalpflege nicht zufrieden geben, weil die communalen und kirchlichen Körperschaften es alsdann platterdings in der Hand hätten, ihre ihnen lästigen²⁾ Baudenkmale, auf dem Umwege der Bestellung eines Erbbaurechts zu gunsten eines beliebigen Dritten, los zu werden und in fremde Hände zu bringen. Der Aufsichtsbehörde verbliebe lediglich das Zusehen. Das wäre nun das gerade Gegentheil von dem, was die Städteordnung, die Landgemeindeordnung und die kirchlichen Veräußerungs-Verbote beabsichtigt haben. Denn alle diese Bestimmungen sind Hemmungsvorschriften wesentlich im Interesse des Staats, weniger zum Schutze des Eigenthums der betreffenden Körperschaften; sie bezwecken in erster Linie nicht eine blofs vermögensrechtliche Beschränkung der Commune und Kirche, indem sie die Verschleuderung

werthvoller Stücke des Gemeindevermögens verhindern, sondern sie wollen aus conservatorischem Gesichtspunkte heraus derartige Sachen im Eigenthum der der Staatsaufsicht unterliegenden Körperschaften festhalten, weil in deren Händen das staatliche Interesse an ihrer Erhaltung und Nichtveränderung gewahrt werden kann, wogegen in Privathänden die Dinge vor Veränderung, Verschlechterung und Untergang schwieriger oder gar nicht zu bewahren sind.³⁾

Das ist bald nach Erlafs der Städteordnung durch das Circular-Rescript vom 5. November 1854 — Ministerial-Blatt d. i. Verwaltung 1855 S. 2 — erläuternd ausgesprochen worden⁴⁾ und erhellt auch daraus, dafs im Gegensatz zu denjenigen Veräußerungen, deren Prüfung als lediglich vermögensrechtlicher Acte der Selbstverwaltungsinstanz (Bezirks-Ausschufs) zugewiesen ist, für die Veräußerung von, kurz gesagt, Denkmalsachen die Genehmigung der Staatsbehörde ausschliesslich gefordert wird; wie denn auch die Regierungs-Präsidenten angewiesen sind, über die Zulassung solcher Veräußerungen und Veränderungen nicht selbständig, sondern nur nach Benehmen mit dem Conservator bzw. dem Minister zu entscheiden. Für die kirchlichen Denkmalsachen ist die Staatsgenehmigung sogar ohne weiteres dem Minister vorbehalten.

Wird dies als klare Absicht des Gesetzes festgehalten, dann mufs der Begriff „Veräußerung“, wenigstens soweit es sich um Nr. 2 des § 50 der Städteordnung handelt, anders verstanden werden, als das Kammergericht für die Nr. 1 daselbst angenommen hat; dann ist der Sprachgebrauch des Allg. Landrechts, zu dessen Zeiten die Erhaltung der Alterthümer noch nicht zu den ausgesprochenen Zielen des Staates gehörte, nicht mehr entscheidend; dann kann man auch nicht aus der Selbständigkeit der Stadtcommunen, die ihnen in vermögensrechtlicher Beziehung durch die Städteordnung eingeräumt ist, argumentiren; dann kann es auch nicht darauf ankommen, ob der Commune neben dem von ihr weggegebenen Erbbaurecht noch das Eigenthum, der Substanz

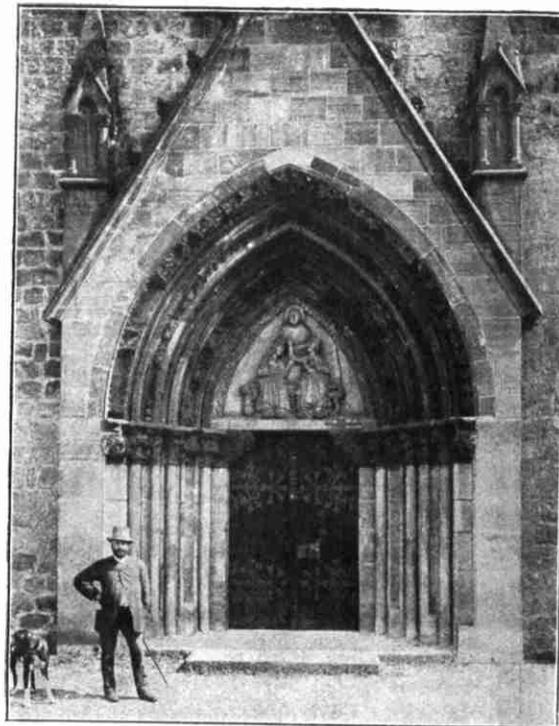


Abb. 1. Hauptportal der kath. Pfarrkirche. Aus Löwenberg i. Schles.

nach (was man früher *nuda proprietatis* nannte), verblieben ist, sondern im Gegentheil darauf, ob dieselbe noch eine tatsächliche Einwirkung auf das von ihr in Erbbaurecht gegebene Baudenkmal, auf seine Erhaltung, Veränderung, Belastung, Vererbung, Veräußerung und seinen etwaigen Untergang behalten hat und auszuüben in der Lage ist. Ist das zu verneinen, so hat sie den ganzen Inhalt der Eigenthumsmacht aus der Hand gegeben, sie hat das Baudenkmal thatsächlich „veräußert“. Und gerade von solchen thatsächlichen Verfügungen, hinsichtlich derer im öffentlichen Interesse der Eigen-

¹⁾ Beschlufs vom 19. November 1900, bei Mugdan u. Falkmann, Rechtsprechung der O.-L.-Gerichte IV. Bd. Nr. 4 S. 66. Dagegen bedarf die Uebertragung eines der Stadt gehörigen Erbbaurechts auf einen Dritten der Genehmigung der Aufsichtsbehörde (§§ 1017 B.G.B. in Verbindung mit § 50¹⁾ der Städteordnung) — eine innerlich nicht begründete verschiedene Behandlung beider Rechtsacte, denn in beiden Fällen sind Summe und Inhalt der von der Stadt aufgegebenen Rechte die gleichen. Vergl. auch Planck, Commentar zu § 1015 B.G.B.: „Die Belastung des Eigenthums mit einem Erbbaurecht kommt der Veräußerung des Eigenthums sehr nahe.“

²⁾ „Lästig“, weil sie zu deren Erhaltung und Unterhaltung bis zu einem gewissen Grade gezwungen werden können.

³⁾ 1) Vergl. Circular-Verfügung vom 19. August 1837 — v. Wussow, Anlagenband Nr. 11 S. 24. „Die Königliche Regierung hat die Genehmigung zur Veräußerung unter sonst angemessenen Bedingungen aber nur dann zu ertheilen, wenn das zu veräußernde Stück an eine andere vaterländische öffentliche Anstalt, sei es Kirche oder Provincial- oder städtisches Museum, Sammlung usw. übergehen soll, Anträge auf den Verkauf an Private abzuweisen und, wo besondere Umstände die Berücksichtigung derselben empfehlen möchten, dazu jedesmal die Genehmigung des Ministeriums einzuholen.“ 2) Vergl. ferner Circular-Verfügung vom 24. December 1844 — v. Wussow, Anlagenband Nr. 24 S. 48/49. „In solchen Fällen mufs vielmehr möglichst darauf Bedacht genommen werden, den einer privaten Benutzung noch nicht verfallenen Gegenstand (geschichtliche Denkmäler) dem gemeinsamen Eigenthum zu erhalten... wodurch die Erhaltung im öffentlichen Interesse gesichert wird.“

³⁾ Die Beschränkungen der politischen Gemeinden in der hier fraglichen Richtung treten schon in den §§ 48/109 der Gemeindeordnung vom 11. März 1850 hervor. Dafs sie in erster Linie conservatorischen Zwecken dienen sollen, bestätigt bald darauf das Rescript vom 13. April 1850 — von Wussow, Anlagenband Nr. 29 S. 55 — und gibt am Schlusse auch sogleich eine Auslegung für den in die Städte- und Landgemeindeordnung übergegangenen Begriff „wesentliche Veränderung“.

⁴⁾ „Die auf möglichste Conservation jener Bauwerke gerichtete Absicht des Gesetzes.“