

Abb. 1. Burg Eltz, Ganerbenburg mit den selbständigen Burghäusern Platteltz, Rübenacher Haus, Rodendorfer Haus, Klein-Rodendorfer Haus, Kempenicher Haus, Burghurner Haus, alle im Bering, Zeichnung im Archiv der DBV

Friedrich Alsdorf

GANERBENBURG UND WOHNUNGSEIGENTUM

1. Einführung

Im Mittelalter gab es eine besondere Art von Ritterburgen, die sog. Ganerbenburgen¹⁾. Dies waren solche Burgen, die im Gemeinbesitz einer Ganerbschaft standen. Zu einer Ganerbschaft an einer Burg kam es wegen der besonderen Besitzverhältnisse der Burgbesitzer. Durch Erbteilung gingen die Burgen oft in den Besitz verschiedener Linien oder Glieder einer einzelnen oder verschiedener Familien über. Durch weitere Vererbung oder Verkäufe einzelner Burgsitze oder Anteile konnten sich die Besitzrechte weiter vermehren. Den Kreis der Besitzberechtigten nannte man Ganerben. Bekannte Ganerbenburgen waren die Burgen Eltz, Drachenfels in der Rheinpfalz, Münzenberg in der Wetterau, Schönburg am Rhein oder Salzburg an der Saale. Der Ausdruck „Ganerbe“ bedeutet ungefähr so viel wie Miterbe. Bezeugt ist die Form schon im Sachsenspiegel, Schwabenspiegel und anderen Rechtsbüchern.

Wenn die Ganerben seit dem 12. Jahrhundert auch vorwiegend Mitglieder einer ritterschaftlichen Familie des niederen Adels waren, so gelangen später doch andere Adlige in den Kreis der Ganerben. Ähnlich wie die ritterschaftlichen Ganerbschaften waren die fürstlichen Erbverbrüderungen konstruiert.

Die juristische Konstruktion einer Ganerbschaft war eine Art der deutsch-rechtlichen Gesamthandschaft²⁾. Sie war keine juristische Person. Man kann sie charakterisieren als

besondere Erscheinungsform eines Gesamteigentums. Dabei lassen sich zwei Aspekte erkennen, die sich gegenseitig bedingen und bestimmen: es gibt die sachenrechtliche und die persönliche Seite.

Der dingliche Aspekt betrifft die Vermögensfragen, die Zerlegung in ideelle und reale Anteile, die Teilhaberschaft an der gesamten Herrschafts- und Vermögenssphäre: die Burg als wichtigster Baubestandteil, aber auch Grundstücke, Immobilienrechte und Instandhaltung der Burg.

Der persönliche Aspekt umschließt die enge Friedens-, Rechts- und Schutzgemeinschaft sowie die Wohnungs- und Lebensgemeinschaft. Dabei erschöpft sich also das Rechtsverhältnis nicht durch seinen sachenrechtlichen Inhalt, sondern es findet noch eine über das Wohnobjekt hinausgehende Zusammengehörigkeit und Verpflichtung der Personen statt.

Zur Regelung der meisten Probleme und anstehenden Fragen bei Ganerbenburgen bediente man sich der sog. Burgfrieden. Dies waren rechtlich zulässige, besondere Verträge der Ganerben. Die Burgfrieden sahen im wesentlichen folgendes vor: allgemeine Wohlverhaltensbestimmungen, Festsetzung des Burgfriedensbezirkes, Übertragung der Verwaltungs- und Ausrüstungsaufgaben auf den sog. Baumeister, Errichtung einer Burgkasse, Verteilung von Nutzen und Lasten, Versammlungstermin einmal im Jahr, finanzielle Leistung der Ganerben zum Erhalt und Ausbau der Burg, Aufnahme von Fremden, Vorkaufsrechte, Fragen zum Wie-

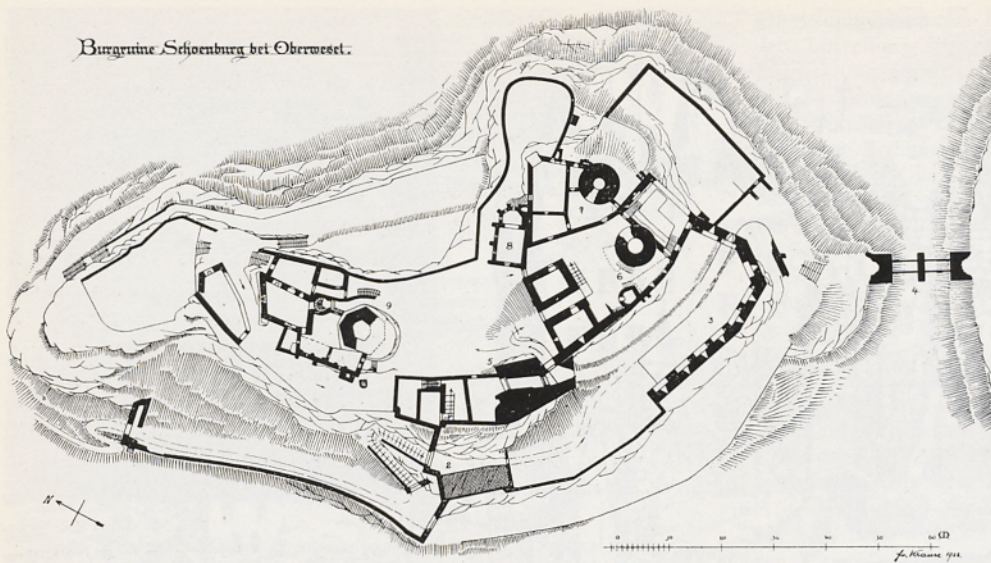


Abb. 2. Schönburg, Ganerbenburg mit drei „Bürgen in der Burg“, Grundriß nach F. Krause von 1922, 1. Äußere Pforte, 2. Pförtnerhaus, 3. Hoher Mantel, 4. Brücke zum Haus Schönburg, 5. Innerer Torturm, 6. Burgdrittel mit Keme-nate, 7. Burgdrittel, 8. Kapelle, 9. Burgdrittel mit sieben-seitigem Bergfried

deraufbau bei Zerstörung, interne Regelung von Streitigkeiten.

Wenn man nun die juristische Konstruktion und die räumliche Aufteilung einer Ganerbenburg bedenkt, fällt einem unwillkürlich das moderne Wohnungseigentum ein. Daher liegt ein Vergleich des Wohnungseigentums mit Ganerben-burgen nahe.

2. Vergleich des Wohnungseigentums mit Ganerbenburgen

a) allgemein

Einen modernen Hinweis auf eine Verwandtschaft von Wohnungseigentum mit Ganerbenburgen erhält man, wenn man zwei aktuelle Beispiele von Wohnungseigentum heranzieht. Zum ersten hat man Schloß Hachenburg im Westerwald umgebaut und das Schloß in Wohnungseigentumseinheiten aufgeteilt. Zum anderen sind in Schloß Caspersbroich bei Düsseldorf luxuriöse Eigentumswohnungen geschaffen worden³⁾.

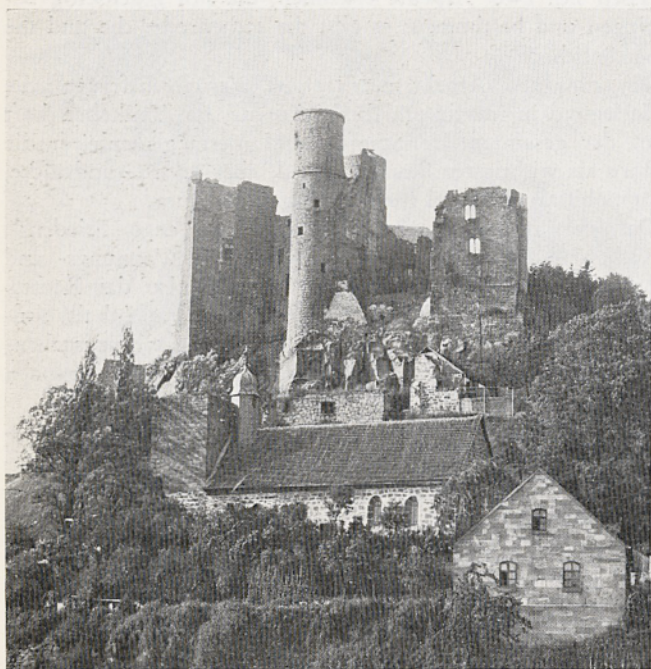


Abb. 3. Burg Hanstein, Postkarte von 1898, aus dem Archiv der DBV

Daß eine enge Verwandtschaft des Stockwerkeigentums mit den Ganerbenchaften sowie den Gesamtbelehnhungen des Mittelalters bis in die Neuzeit besteht, ist schon seit langer Zeit bemerkt worden⁴⁾. Aber auch eine Verwandtschaft von Stockwerkseigentum und Wohnungseigentum läßt sich ohne weiteres feststellen⁵⁾. Somit müßten auch die Ganerbschaften und das Wohnungseigentum miteinander verwandt sein. Diese Tatsache ist jedoch bis jetzt so eindeutig noch nicht herausgestellt worden.

Bei der Konstruktion einer Ganerbschaft sind die herausragenden Elemente die eigentumsrechtliche und die personenrechtliche Stellung der Ganerben. Vergleichbar ist das Wohnungseigentum vorwiegend mit den real geteilten Ganerbenburgen, den klassischen Typen einer Ganerbenburg, sei es, daß die Anteile völlig selbständig waren, sei es, daß sie lediglich mutschiert waren. Die sog. Mutschierung bedeutete so viel wie Nutzteilung, also eine Aufteilung der Burg nebst den Besitzungen zu gesonderter Wirtschaft und Nutzung⁶⁾. Aber auch mit den ideell geteilten Ganerbenburgen besteht weitgehende Übereinstimmung oder prinzipielle Verwandtschaft.

Beim Wohnungseigentum steht neben dem Sondereigentum an einer Wohnung der Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum, § 1 Abs. 2 WEG. Das gemeinschaftliche Eigentum findet besondere Berücksichtigung in §§ 1 Abs. 4; 5 Abs. 3; 13, 14, 15, 16, 20 ff. WEG. Das Sondereigentum als solches ist vom Miteigentumsanteil nicht trennbar, ohne diesen nicht veräußern oder belastbar, § 6 WEG.

Genauso ist es bei den Ganerbenburgen. Es gibt den Anteil am gemeinschaftlichen Besitz neben der Sonderstellung im selbständigen Wohnanteil. Der Wohnanteil ist nicht ohne den gemeinschaftlichen Anteil veräußern oder belastbar. Die Benutzung des gemeinschaftlichen Besitzes stand daher allen Ganerben offen, so blieben gemeinsam und ungeteilt Brunnen, Torhaus und Pforten, Kapelle, Wege und Stege, Bergfried, Zugbrücke sowie die äußere Ringmauer.

Wenn auch das Wohnungseigentum veräußern ist, so ist es doch beschränkt durch § 12 WEG. Desgleichen ist der Ganerbenanteil nur unter bestimmten Umständen veräußern, meist ist er gebunden. Wohnungseigentum und Ganerbenanteil sind gleichermaßen belastbar⁷⁾, wobei bei den Ganerbenanteilen die Verpfändung vorherrscht.

Ansonsten ist das Wohnungseigentum vererblich nach § 1922 BGB, bei Ganerbenburgen wegen der strengen Lehnstruktur zunächst nicht, später aber uneingeschränkt. Beim

Wohnungseigentum ist es möglich, daß als Inhaber der jeweiligen Einheiten verschiedene Rechtssubjekte auftreten können. Es kann also eine Einheit weiter aufgegliedert sein⁸⁾. Das entspricht der Konstruktion bei Ganerbenburgen in realer Teilung, bei denen an einem Teil wiederum Mehrfachberechtigungen auftreten, z. B. Miteigentum zweier Personen an einem Anteil oder Ganerbschaft an diesem Anteil.

Im Wohnungseigentum ist Teileigentum als Sondereigentum möglich, und zwar an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen, § 1 Abs. 1, Abs. 3 und Abs. 5 WEG. Bei Ganerbenburgen nahm man ebenfalls eine Teilung vor an nicht zu Wohnzwecken dienenden Gebäulichkeiten, soweit es erforderlich war, z. B. an Ställen, Scheunen, Schuppen und sonstigen Nebengebäuden.

Beim Wohnungseigentum ist der Besitzschutz sowohl gegenüber den anderen Wohnungseigentümern als auch gegenüber Dritten gewährleistet. Der Besitzschutz gegenüber Dritten ist unbeschränkt, gegenüber Ersteren ergibt sich die Beschränkung des § 866 BGB. Bei Ganerbenburgen war der Besitzschutz gegenüber Dritten im Rahmen der Öffnungs- oder Einlaßrechte geregelt, gegenüber den anderen Ganerben waren spezielle Gebote und Verbote in den Burgfrieden erlassen.

Soweit heute jemand mehrere Eigentumswohnungen hat, ist er nicht immer gleichzeitig auch Bewohner aller seiner Wohnungen. Er wohnt oft nur in einer oder zwei seiner Eigentumswohnungen. Bei Ganerbenburgen wohnten die Ganerben ebenfalls nicht immer auf der jeweiligen Burg. Denn die Wohnpflicht bestand nicht in allen Fällen. Vielmehr wohnten sie mal auf dieser, mal auf jener Burg, da sie häufig gleichzeitig Ganerben von anderen Ganerbenburgen waren. Es kam aber auch vor, daß sie auf einer Burg wohnten und an anderen Burgen lediglich das Recht auf Wohnung hatten, z. B. bei Öffnungsrechten.

b) Einzelne Vergleiche

Um die Verwandtschaft zwischen Ganerbenburgen und dem Wohnungseigentum noch genauer nachweisen zu können, bedarf es neben den allgemeinen Beziehungen des Vergleichs mit Vorschriften aus dem Wohnungseigentumsgesetz.

Die Aufgliederung in § 1 WEG nach Wohnungseigentum, Teileigentum und gemeinschaftlichem Eigentum findet bei den Ganerbenburgen keine unmittelbare Entsprechung, weil bei den Ganerbenburgen die Begriffsbestimmung nicht oder nicht exakt vorgenommen wurde bzw. noch nicht vorgenommen werden konnte mangels präziser Verhältnisse oder Konstruktionen. Im übrigen entsprach die Aufteilung aber der des Wohnungseigentums.

Als Arten der Begründung von Wohnungseigentum sieht das Gesetz die vertragliche Einräumung von Sondereigentum nach § 3 WEG oder die Teilung nach § 8 WEG vor, vgl. § 2 WEG. Eine Ganerbenburg kam rechtlich gleichermaßen zustande durch einen Burgfrieden als Vertrag oder durch Teilung, sei es über die Belehnung seitens des Lehnsherrn mit Anteilen ideeller oder realer Art, sei es über die Teilung durch das Familienoberhaupt oder alle berechtigten Familienmitglieder.

Besondere vertragliche Vereinbarungen läßt das Gesetz ausdrücklich in den §§ 3, 5, 10 und 15 WEG zu. Bei den Burgfrieden war es geradezu die Regel, durch besondere Bestimmungen die Rechte und Pflichten der Ganerben festzulegen.

Zur Schaffung von Wohnungseigentum ist nicht nur die vertragliche Begründung bei bereits bestehendem Gebäude zulässig, sondern das Gesetz läßt auch die Möglichkeit zu, Wohnungseigentum erst bei zu errichtendem Gebäude entstehen zu lassen⁹⁾. Regelmäßig schließen die zukünftigen Wohnungseigentümer einen sog. Aufbauvertrag¹⁰⁾. Diesen Vertrag stuft man als Gesellschaftsvertrag ein¹¹⁾. Verträge dieser Art schloß man auch bei Ganerbenburgen, soweit noch gar kein Gebäude stand. Wegen der Teilung durch den Eigentümer nach § 8 WEG im Verhältnis zur Teilung bei den Ganerbenburgen gilt das oben Gesagte.

Fragen bei Beendigung der Wohnungsgemeinschaft beantworten die §§ 9, 11 und 17 WEG. Eine Aufhebung der Gemeinschaft kann normalerweise nicht verlangt werden, § 11 Abs. 1 Satz 1 WEG. Sie kann nur ausnahmsweise erfolgen durch Vertrag aller Gemeinschaftler, durch Zerstörung des Gebäudes und bei Vereinigung sämtlicher Wohnungseigen-



Abb. 4. Burg Reiffenberg, Burgansicht nach Merian, Ganerbenburg seit Eintritt in die geschichtliche Überlieferung

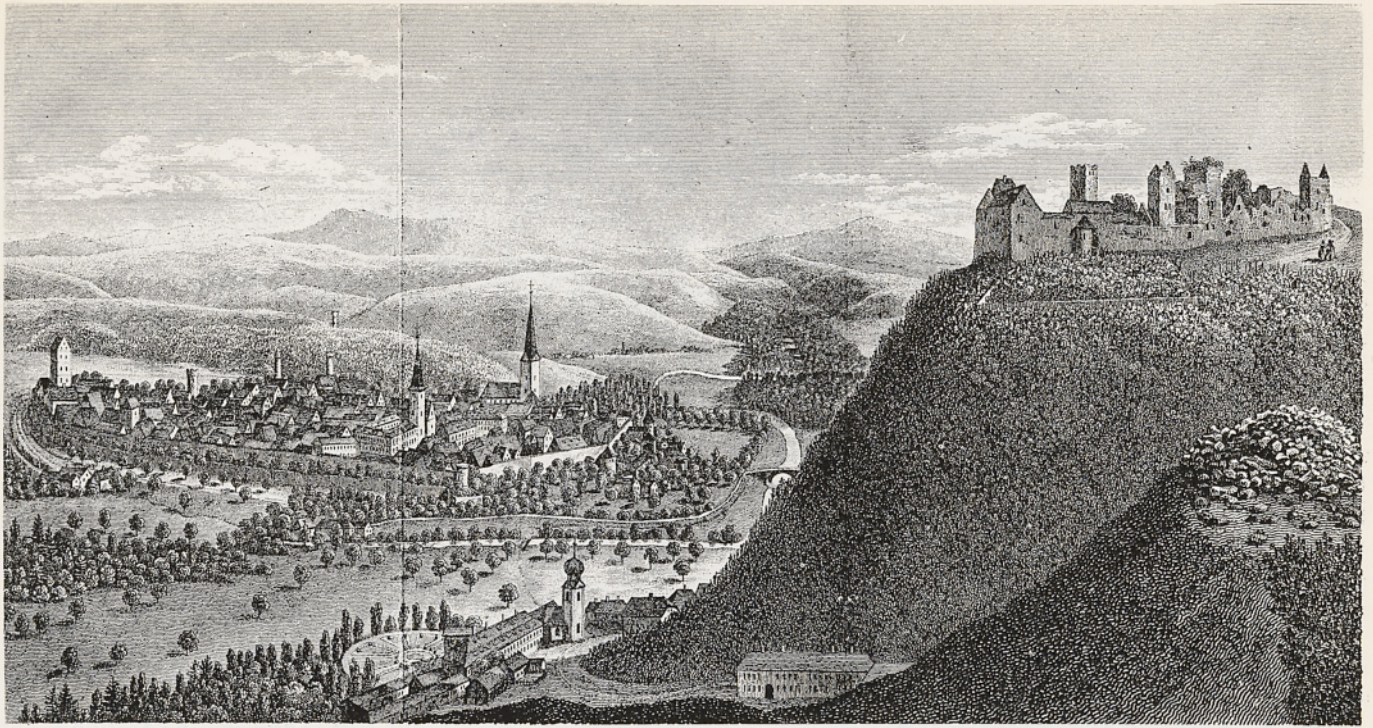


Abb. 6. Salzburg nebst Neustadt an der Saale, Ansicht aus Freiherr August Voit von Salzburg, Die uralte Kaiserburg Salzburg bei Neustadt an der Saale, Bayreuth 1833

sen insoweit eine recht enge Verwandtschaft zum Gebrauch der Anteile einer Ganerbenburg bzw. den Rechten und Pflichten der Ganerben erkennen, sei es, daß es sich um Fragen des Mitgebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums, der allgemeinen Benutzung des Sondereigentums handelt, sei es, daß es um Fragen der Instandhaltung, der Sorge für dem Hausstand angehörende Personen oder um sonstige Einwirkungen geht.

Die Nutzungen gebühren jedem Wohnungseigentümer anteilig, auch die Lasten und Kosten hat jeder nach dem Verhältnis seines Anteils zu tragen, vgl. § 16 WEG. Bei einer Burg stehen bei den Fragen über Nutzungen, Lasten und Kosten entsprechend der Zweckbestimmung einer Burg die Probleme der Instandhaltung im Vordergrund. Demzufolge sind diese Fragen meist sehr eingehend in den Burgfrieden geregelt. Die sonstigen Lasten und Kosten tragen die Ganerben ebenfalls anteilig. Die Nutzungen, soweit vorhanden, erfahren die gleiche Verteilung wie im WEG.

Die Frage, ob einem Wohnungseigentümer zwangsweise sein Wohnungseigentum entzogen werden kann, bejaht § 18 WEG. Voraussetzung für eine Entziehung ist, daß sich ein Wohnungseigentümer einer so schweren Verletzung der ihm gegenüber anderen Wohnungseigentümern obliegenden Verpflichtungen schuldig gemacht hat, daß diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft mit ihm nicht mehr zugemutet werden kann. Fälle dieser Art liegen vor bei Verstößen gegen die Instandhaltungspflicht, gegen die Verpflichtung der Lasten- und Kostentragung oder Aufsichtspflicht für Personen in dem jeweiligen Hausstand.

Bei schweren Verstößen der Ganerben gegen ihre Pflichten waren abgestufte Maßnahmen vorgesehen. Vielfach waren die Verstöße kasuistisch aufgezählt, manchmal aber auch lediglich eine generelle Regelung vorgesehen. Strafen gab es von der Ausweisung aus der Burg für bestimmte Zeit über Geldbußen bis zum Verlust des Anteils des betreffenden Ganerben.

Der 3. Abschnitt des 1. Teiles des WEG, §§ 20 bis 29 WEG, betrifft die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums,

jedoch nicht die des Sondereigentums. Sein Sondereigentum verwaltet jeder Wohnungseigentümer selbst¹⁵⁾. Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erfolgt durch die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich, soweit nicht durch das WEG oder durch Vereinbarung etwas anderes bestimmt ist, §§ 20, 21 Abs. 1 WEG.

Eine Einschränkung ergibt sich durch die Aufgaben des Verwalters, §§ 26 bis 28 WEG. Gleichmaßen stand die Verwaltung der Ganerbenburg insgesamt der Gesamtheit der Ganerben zu. Für die einzelnen Anteile hatte jeder Ganerbe selbst zu sorgen, soweit nicht örtliche Besonderheiten spezielle Regelungen erforderten, z. B. Instandhaltung der einzigen Kapelle, die nicht baulich separat angeordnet war, sondern sich innerhalb eines Anteils befand.

Fragen über bauliche Veränderungen und besondere Aufwendungen können nur durch einstimmigen Beschluß aller Wohnungseigentümer geklärt werden, § 22 Abs. 1 WEG. Probleme des Wiederaufbaus, soweit das Gebäude zerstört wurde, hat das Gesetz durch § 22 Abs. 2 WEG zu lösen versucht. Bei völliger oder teilweiser Zerstörung des Gebäudes besteht eine Pflicht zum Wiederaufbau oder Beteiligung am Wiederaufbau. Wegen der grundsätzlichen Wiederaufbaupflicht muß ein Ausschluß derselben ausdrücklich vereinbart werden. Das ergibt sich aus § 22 Abs. 2 in Verbindung mit § 11 Abs. 1 Satz 3 WEG. Danach ist die Auflösung der Wohnungseigentümergeinschaft zulässig, wenn das Gebäude ganz oder teilweise zerstört wird und eine Verpflichtung zum Wiederaufbau nicht besteht¹⁶⁾. Bei Ganerbenburgen spielten bauliche Veränderungen eine naturgemäß große Rolle, z. B. durfte kein Ganerbe in seinem Anteil höher bauen als der andere. Veränderungen waren daher, nur wenn vertraglich vorgesehen, möglich. Auch besondere Aufwendungen für die Burg bedurften der Zustimmung der anderen Ganerben. Die Probleme bei teilweiser oder gänzlicher Zerstörung der Burg wurden bereits wegen der Verteidigungsfunktion der Burg meistens vertraglich in den Burgfrieden vorwegbestimmt. Alle Ganerben waren verpflichtet, nach Zerstörung oder Beschädigung der Burg mit allen Kräften den Wiederaufbau zu unterstützen.

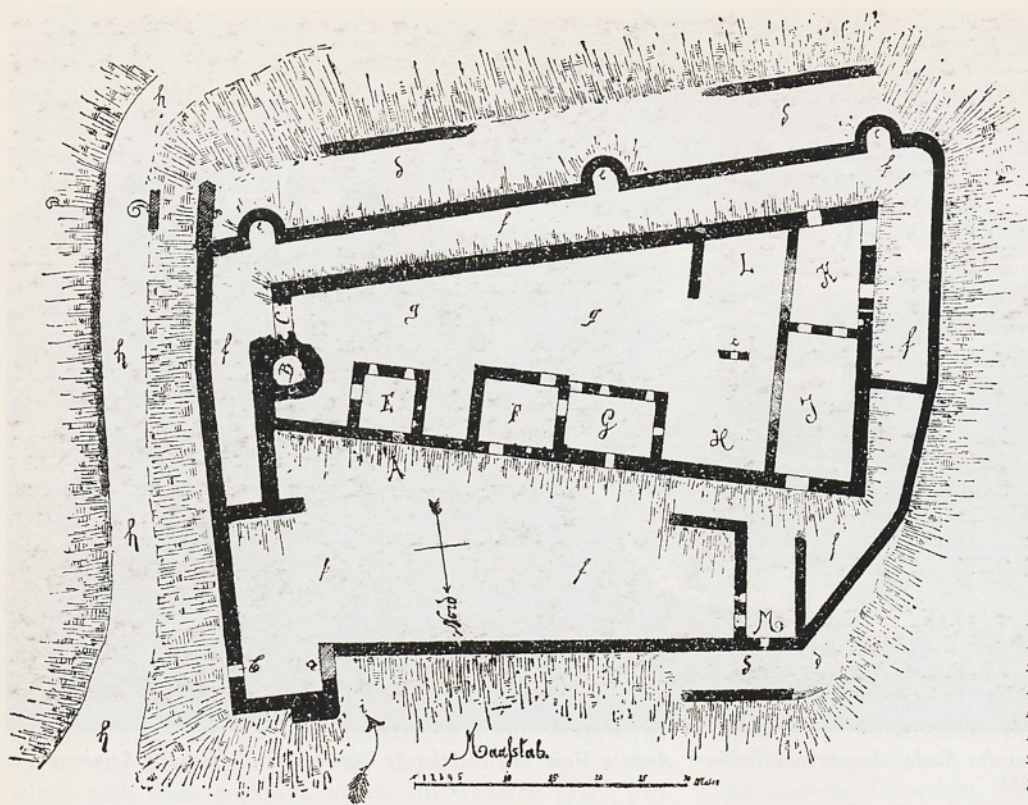


Abb. 7. Burg Montfort in der Rheinpfalz, Ganerbenburg mit sieben Burghäusern, Grundriß nach F. Lippert von 1890, A. Bresche, B. Flankierungsturm, C. Burgtor, D. Zugbrücke, E.F.G.H.I.K.L. = sieben Burghäuser, M. Ökonomiegebäude

Oft mußten sie anteilig die Wiederaufbaukosten tragen. Bestimmte Angelegenheiten nach dem WEG oder einer besonderen Vereinbarung beschließt die Versammlung der Wohnungseigentümer, § 23 WEG. Verfassungsfragen regelt das Gesetz recht eingehend, wie Beschlussfassung, Einberufung und Vorsitz in der Versammlung und Niederschrift, §§ 23 und 24 WEG. Nach § 24 Abs. 1 WEG beruft der Verwalter die Versammlung mindestens einmal im Jahr ein. Für die Ganerbenburgen galt ähnliches. Die überragend wichtigen Probleme mußten auf der Ganerbenversammlung, dem sog. Ganerbentag, geklärt werden. Dieser fand mindestens einmal im Jahr statt, meist zu Weihnachten oder Neujahr.

Die Bestellung eines Verwalters für Wohnungseigentum ist zwingend vorgeschrieben, sie kann nicht ausgeschlossen werden, § 20 Abs. 2 WEG. Über die Bestellung und Abberufung eines Verwalters beschließen die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit, § 26 Abs. 1 WEG. Der Verwalter kann auch ein Wohnungseigentümer selbst sein¹⁷⁾. Entsprechend der Bestellung eines Verwalters für das Wohnungseigentum wählten die Ganerben für ihre Burg den Baumeister. Dieser meist aus dem Kreis der Ganerben gewählten Person oblag die gesamte Verwaltung.

Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters sind in § 27 WEG katalogmäßig aufgezählt, z. B. die Durchführung der Beschlüsse der Wohnungseigentümer oder Instandhaltung, Maßnahmen in dringenden Fällen. Die Verwaltung der gemeinschaftlichen Gelder ist in § 27 Abs. 1 Nr. 4 WEG besonders angesprochen. Ebenfalls oft recht eingehend wurden die Aufgaben des Baumeisters festgelegt. Die Verwaltung der gemeinschaftlichen Gelder in der Baukasse war fast immer einer besonderen Bestimmung im Burgfrieden würdig.

Daß der Verwalter einen Wirtschaftsplan erstellen sowie abrechnen und Rechnung legen muß, ergibt sich als Folge seiner Bestellung, § 28 WEG. Desgleichen hatten die Baumeister für die Ganerbenburgen einen Verwendungsplan aufzustellen und alljährlich, meist auf dem Ganerbentag, Rechnung zu legen.

Fakultativ sieht das Gesetz in § 29 WEG einen Verwaltungsbeirat vor. Dieser unterstützt den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben. Er kommt vorwiegend bei größeren Wohnungsgemeinschaften in Betracht. Bei größeren Ganerbenburgen bestellte man des öfteren zwei, manchmal sogar mehrere Baumeister und Unterbaumeister zur Unterstützung. Genauso wie der Verwaltungsbeirat aus Wohnungseigentümern besteht, wählte man den oder die Baumeister aus dem Kreis der Ganerben.

Der 3. Teil des WEG ist Verfahrensvorschriften gewidmet, §§ 43 bis 58 WEG. Das Verfahren findet nach § 43 WEG bei Streitigkeiten vor dem Amtsgericht im Rahmen der freiwilligen Gerichtsbarkeit statt. Weitere Zuständigkeitsregelungen für das WEG befinden sich in den §§ 51 ff. WEG. Diese sind jedoch nicht ausschließlich. Die Vereinbarung über die Zuständigkeit eines Schiedsgerichts ist zulässig¹⁸⁾.

Bei Irrungen, Verfehlungen oder sonstigen Streitigkeiten der Ganerben fanden die Verfahren meist vor einem Schiedsgericht statt. Zur Klärung konnten jedoch auch Gerichte mit ordentlichen Richtern und Ganerben angerufen werden. Vorwiegend wählte man allerdings Schiedsgerichte, die allein aus Ganerben bestanden.

Der größte Teil der Vorschriften des I. Teiles des WEG konnte für den Vergleich behandelt bzw. herangezogen werden. Alle nicht behandelten Paragraphen betreffen ansonsten Regelungen über Einzelheiten im modernen Rechtsleben, z. B. das Grundbuch, sonstige Zuständigkeiten und Verfahren oder das Erbbaurecht.

3. Dauerwohnrecht

Da das Dauerwohnrecht im II. Teil des WEG geregelt ist, §§ 31 bis 42 WEG, ergibt sich daraus bereits der Verwandtschaftscharakter. Die Rechtsnatur des Dauerwohnrechts ist in § 31 Abs. 1 WEG bestimmt. Danach kann ein Grundstück in der Weise belastet werden, daß derjenige, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, berechtigt ist, unter Ausschluß des Eigentümers eine bestimmte Wohnung in einem

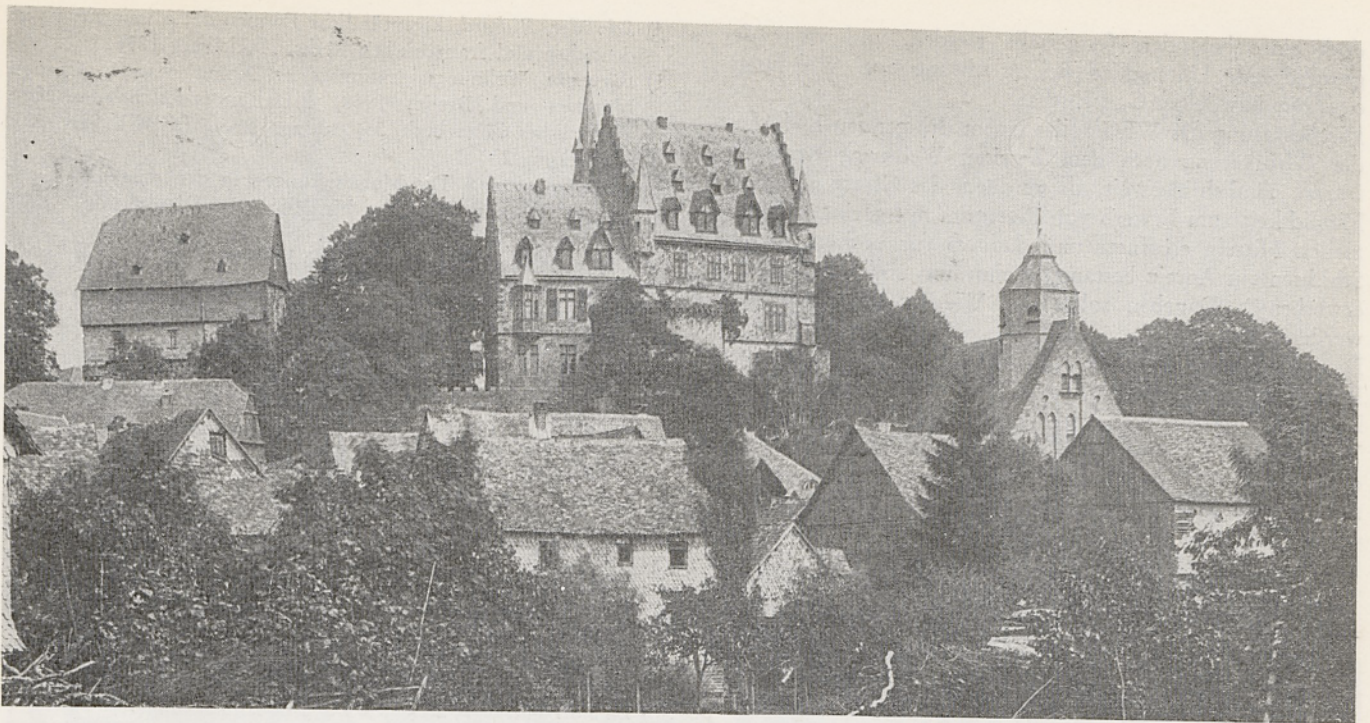


Abb. 8. Burg Schweinsberg, Postkarte der Burg von Freiherr Schenck zu Schweinsberg an Bodo Ebhardt vom 21. 11. 1908

auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude zu bewohnen oder in anderer Weise zu nutzen. Das Dauerwohnrecht kann auch auf einen außerhalb des Gebäudes liegenden Teil des Grundstücks erstreckt werden.

Das Dauernutzungsrecht nach § 31 Abs. 2 WEG ist die Berechtigung, unter Ausschluß des Eigentümers nicht zu Wohnzwecken dienende Räume zu nutzen.

Das Dauerwohnrecht und das Dauernutzungsrecht lassen sich mit solchen Ganerbenburgen vergleichen, bei denen lediglich eine Mutschierung vorlag. Die Mutschierung bewirkte nicht nur das Recht zum ausschließlichen Bewohnen und Nutzen von bestimmten Gebäuden oder Gebäudeteilen. Sie beinhaltete auch die Zuteilung von sonstigen Gebäuden bzw. die Nutzung von Teilen des Burgbezirkes.

Der Inhalt des Dauerwohnrechtes wird in § 33 WEG im einzelnen beschrieben. Über die Verweisung von § 33 Abs. 2 WEG auf § 14 WEG ergeben sich die gleichen Pflichten wie bei Wohnungseigentümern. Die Benutzung von gemeinschaftlichen Teilen ist wegen § 33 Abs. 3 WEG gewährleistet. Im übrigen sind auch hier nach § 33 Abs. 4 WEG besondere Vereinbarungen möglich. Da eine Verwandtschaft zu mutscherten Ganerbenburgen erkennbar wird, sind diese Regelungen verständlich und ohne weiteres einzuordnen.

Da auch für Dauerwohnberechtigte eine Veräußerung wie in § 12 WEG für Wohnungseigentümer vorgesehen ist, § 35 WEG, liegt der Hinweis auf die Veräußerungsbeschränkungen für Ganerben nahe. Da § 35 WEG lediglich die Möglichkeit von Veräußerungsbeschränkungen vorsieht, ist der Vergleich mit Ganerben, bei denen eine Veräußerung zulässig war, angebracht.

In § 36 WEG ist ein Heimfallanspruch vorgesehen. Er stellt ein subjektiv-dingliches Recht dar, eine Art dinglichen Wiederkaufsrechtes¹⁹⁾. Danach kann der Berechtigte verpflichtet sein, das Dauerwohnrecht beim Eintritt bestimmter Voraussetzungen auf den Grundstückseigentümer oder einen Dritten zu übertragen. Vergleichbar ist diese Regelung mit Näher- oder Retrakt-(Wiederkaufs-) bzw. Vorkaufsrechten der Ganerben. Bei Ausscheiden eines Ganerben, z. B. wegen Verfehlungen gegen den Burgfrieden, fiel der betreffende Anteil an die anderen Ganerben zurück.

§ 38 WEG sieht einen Eintritt in das Rechtsverhältnis vor.

Bei Veräußerung des Dauerwohnrechtes tritt der Erwerber an die Stelle des Veräußerers. Wenn bei einer Ganerbenburg die Veräußerung eines Anteils möglich war, hatte der Erwerber die gleichen Rechte und Pflichten wie ein Ganerbe. Er wuchs quasi in die Stellung eines Ganerben hinein.

4. Mischformen

Nicht nur bei den Ganerbenburgen gab es verschiedene Konstruktionen, sondern auch Mischformen der verschiedenen Schattierungen, insbesondere solche verschiedener räumlicher und rechtlicher Gruppen. Die Änderungen zu den unterschiedlichen Formen hatten sich im Laufe der Jahrhunderte ergeben. Auch beim Wohnungseigentum gab es ähnliche Entwicklungen. Das Gesetz hatte nach seiner Verabschiedung nicht sofort allgemeine Aufnahme gefunden. Zwar griff man den Eigentumsgedanken nach dem neuen Gesetz auf, trat aber dem Rechtsinstitut Wohnungseigentum zweifelnd entgegen²⁰⁾.

Anfänglich benutzte man verschiedenartige Mischformen, die aber kein oder nur unzureichend gesichertes Eigentum an Grund und Boden verschafften. So wählte man Mischformen wie die dem uneigentlichen Stockwerkseigentum ähnliche „Eigenwohnungen“, die Wohnungs-Aktiengesellschaft oder die Wohnungs-GmbH.

Außerdem erschien vielen ein genossenschaftlicher Nutzungsvertrag am sinnvollsten²¹⁾. Daneben gab es bereits zu Anfang des öfteren und gibt es das im Gesetz als zweite Rechtsform vorgesehene Dauerwohnrecht nach §§ 31 ff. WEG. Ansonsten bediente man sich auch ähnlicher Rechtsformen, die jedoch rechtlich nicht so sicheres Eigentum gewährten²²⁾.

5. Ergebnis

Wenn auch beim allgemeinen Vergleich sowie den einzelnen Vergleichen zwischen Wohnungseigentum und Ganerbenburgen eine große Übereinstimmung zu bemerken ist, so muß

doch eines besonders festgestellt werden, und zwar der grundlegende Unterschied bei Errichtung von Wohnungseigentum bzw. einer Ganerbschaft.

Die Schaffung des WEG sollte einem dringenden Bedürfnis der Bevölkerung nach dem Zweiten Weltkrieg Rechnung tragen, nämlich insoweit, als sie durch das Gesetz eine neue Möglichkeit zum Erwerb von Eigentum mit geringen finanziellen Mitteln eröffnete und dadurch für breitere soziale Schichten ein Anreiz bestand, Wohnraum und Eigentum zu erwerben²³⁾. Daneben sollte der Wiederaufbau gefördert werden.

Demgegenüber dienten die Ganerbschaften vorwiegend der Erhaltung und Stärkung einzelner Ritterfamilien, sei es hinsichtlich des Besitzes, sei es hinsichtlich von Einfluß und Vorrechten. Der Unterschied ändert jedoch in keiner Weise etwas daran, daß die Konstruktionen von Wohnungseigentum und Ganerbschaften juristisch eine sehr enge Verwandtschaft aufweisen.

Assessor Friedrich Alsdorf, Köln

Anmerkungen

- 1) Allgemein Piper, Otto, Burgenkunde, 3. Auflage, München 1912, S. 571 ff.; Kyllinger, Jakob Wernher, De Ganerbis Castrorum ... Tübingen 1620; Wippermann, Edward, Ganerbschaften, Kleine Schriften rechtshistorischen Inhalts, 1. Heft, Wiesbaden 1873; Mugler, K., Über Ganerbschaften in den einst kurpfälzischen Landen, Erlanger Dissertation, Landau 1897.
- 2) Buchda, Gerhard, Geschichte und Kritik der deutschen Gesamthandlehre, Marburg 1936, S. 54 ff.
- 3) Uhlenbrock, J., Burgen und Schlösser 1967 I, S. 21—22.

- 4) Schröder, Richard, Eigentümliche Formen des Miteigentums im deutschen und französischen Recht, Heidelberg 1896.
- 5) Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, Kommentar, 1. Auflage, München und Berlin, 1958, Einleitung; Palandt-Bassenge, Bürgerliches Gesetzbuch, 35. Auflage, 1976, EGBGB, Art. 131, Anmerkung 2.
- 6) Schoemann, Max, Die Mutschierungen in den deutschen Ganerbschaften, ungedruckte Heidelberger Dissertation, 1922 (1923).
- 7) Diester, Neue Juristische Wochenschrift 1971, S. 1154 Nr. 4.
- 8) Palandt-Bassenge, a.a.O., WEG § 3 Anmerkung 3.
- 9) Palandt-Bassenge, a.a.O., WEG § 3 Anmerkung 2.
- 10) Palandt-Bassenge, a.a.O., WEG § 4 Anmerkung 2.
- 11) Palandt-Degenhart, 28. Auflage, WEG § 4 Anmerkung 2.
- 12) Palandt-Bassenge, a.a.O., Überblick vor § 1 WEG, Anmerkung 2 F.
- 13) Bayrisches Oberstes Landesgericht, Neue Juristische Wochenschrift 1960, S. 294; Palandt-Bassenge, a.a.O., Überblick vor § 1 WEG, Anmerkung 2 E aa.
- 14) Palandt-Bassenge, a.a.O., WEG § 12 Anmerkung 1 d; Bärmann-Pick, Wohnungseigentumsgesetz, Kommentar, 3. Auflage, München 1975, WEG § 12 Randnummern 60—63, VI.
- 15) Palandt-Bassenge, a.a.O., WEG § 20 Anmerkung 1.
- 16) Alsdorf, Friedrich, Rechtsfragen beim zerstörten Wohnungseigentum, in: Blätter für Grundstücks-, Bau- und Wohnungsrecht, 1977, Heft 5, S. 88 ff.
- 17) Palandt-Bassenge, a.a.O., WEG § 26 Anmerkung 1.
- 18) Palandt-Bassenge, a.a.O., WEG § 43 Anmerkung 2.
- 19) Palandt-Bassenge, a.a.O., WEG § 36 Anmerkung 1.
- 20) Diester, Neue Juristische Wochenschrift 1971, S. 1153.
- 21) Zur Konstruktion zum Beispiel Bärmann, a.a.O., 1. Auflage, Einleitung, S. 66.
- 22) Diester, a.a.O.
- 23) vgl. Diester, a.a.O.

Der Verfasser dankt der Redaktion der Blätter für Grundstücks-, Bau- und Wohnungsrecht, Hermann Luchterhand Verlag, Neuwied/Rhein, für die freundliche Genehmigung zum Abdruck.

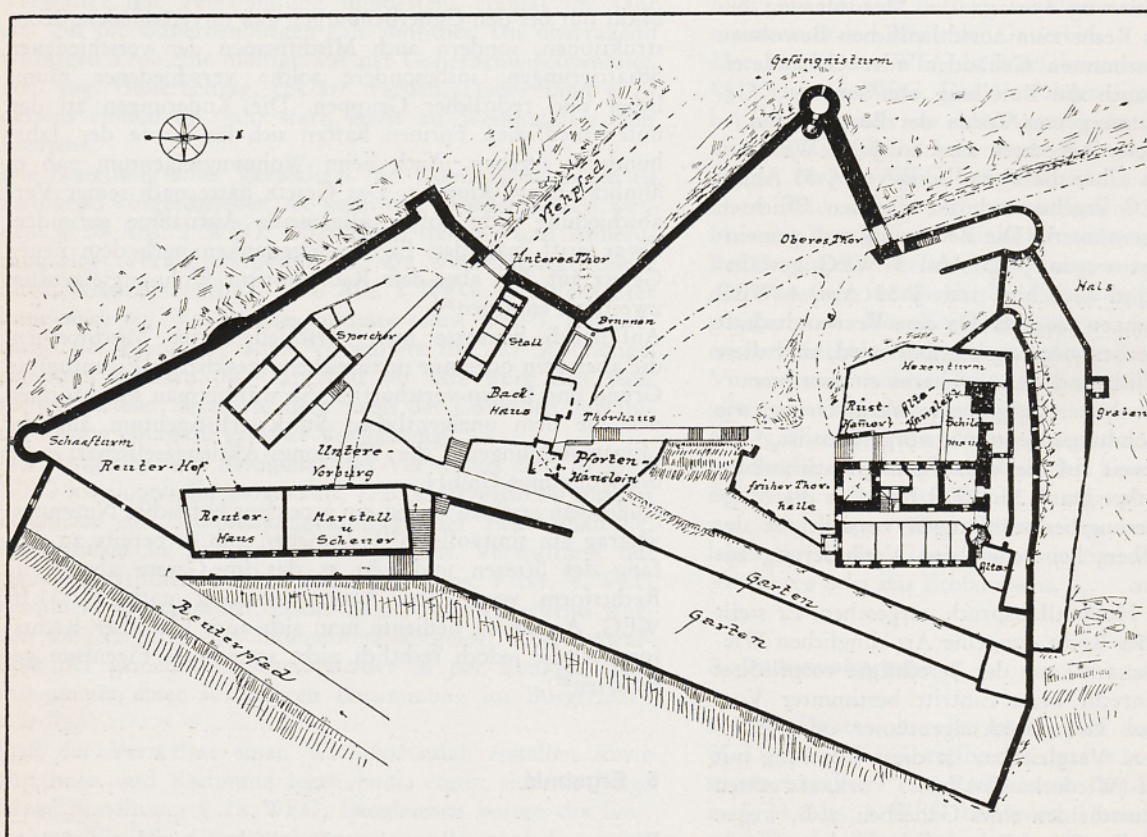


Abb. 9. Burg Hirschhorn, Grundriß aus dem Führer durch Hirschhorn am Neckar von 1907, S. 13, im Archiv der DBV