



Mitteilungsblatt

Verantwortlich: Der Vorstand, Camillo-Sitte-Weg 38, 6000 Frankfurt am Main 90, Telefon (069) 763968

Jahrgang: 1985

Dezember

Verehrte Siedlerinnen und Siedler,

zum Abschluß des Jahres 1985 möchten wir einige Informationen an Sie weitergeben.

A u s d e m I n h a l t

1. Informationen für unsere Kleingärtner
2. Vorstandswahlen im Jahre 1986
3. Fortsetzung des Referates über die Reichsheimstätte

1. Informationen für unsere Kleingärtner

Nachdem die Wasserversorgungseinrichtungen in den Kleingartenanlagen unseres Vereins bereits vor Wochen abgestellt wurden möchten wir nochmals eindringlich daran erinnern, daß die Zapfhähne und Entleerungsventile in den einzelnen Gärten von jedem Pächter unbedingt aufgedreht werden müssen, damit es nicht zu Frostschäden kommt. Darüber hinaus müssen die Pächter der Gärten Nr. 82-115 das Entlüftungsventil am Standrohr (über Zapfhahn), öffnen, sonst frieren die Standrohre ein. Wir bitten, diese Hinweise unbedingt zu befolgen.

2. Vorstandswahlen 1986

Satzungsgemäß muß im nächsten Jahr die Wahl des Vorstandes durchgeführt werden.

Es ist geplant, die Jahreshauptversammlung mit Vorstandswahl an einem Freitag im März durchzuführen. Näheres hierzu im nächsten Mitteilungsblatt.

- a) Da unser jetziger 1.Kassierer für eine Wiederwahl nicht mehr zur Verfügung steht, ist die Wahl eines neuen 1. Kassierers dringend notwendig.

Zu den Aufgaben des Kassierers gehören:

1. Führung der Kassenbücher
2. Verwaltung der Vereinsgelder
3. Erstellung der Pachtabrechnung
4. Abwicklung des Zahlungsverkehrs
5. Erstellung des Jahresabschlusses.

- b. Weiterhin ist der Gartenobmann zum 31.12.1984 aus Gesundheitsgründen aus dem Vorstand ausgeschieden.

Diese Vorstandsposition ist ebenfalls zu besetzen. Nach Möglichkeit sollte einer der Gartenpächter sich für dieses Amt zur Verfügung stellen.

Zu den Aufgaben des Gartenobmanns gehören:

1. Überwachung der Wasseranlagen
(An- und Abstellen der Wasseruhren)
2. Überwachung der Einhaltung der Gartenordnung
3. Vertretung der Anliegen der Kleingärtner im Vorstand

Um die erfolgreiche Arbeit unseres Vereins in den nächsten 2 Jahren und darüber hinaus fortführen zu können ist es notwendig, daß Vereinsmitglieder bereit sind, aktiv im Vorstand mitzuarbeiten und ein entsprechendes Amt zu übernehmen.

Diejenigen die bereit wären, ein Vorstandsamt zu übernehmen oder geeignete Personen vorschlagen möchten werden gebeten, sich mit dem

1. Vorsitzenden Herrn P. Schmiermund, Telefon 763968

in Verbindung zu setzen.

Selbstverständlich können zur Wahl auch Vorschläge für die anderen, hier nicht aufgeführten Vorstandsämter gemacht werden.

3. Referat über die Reichsheimstätte

Um Ihnen das Referat schneller zugänglich zu machen, liegt dieser Mitteilung ein zusätzliches Blatt bei.

Verehrte Siedlerinnen und Siedler,
wir wünschen Ihnen und Ihren Angehörigen ein frohes und gesegnetes Weihnachtsfest und ein glückliches, erfolgreiches und friedliches neues Jahr.

Der Vorstand

(Schmiermund)	(Meyer)
1.Vorsitzender	2.Vorsitzender

VII.

Wodurch wird der Heimstätter in der Verfügung über sein Grundstück eingeschränkt?

Entscheidend dürfte für Sie alle sein, wodurch der Heimstätter in der Verfügung über sein Grundstück 2: „J'hränkt ist.

Dabei verfolgt das Reichsheimstättenrecht zwei Ziele:

Einmal soll dem Heimstätter und seiner Familie das Eigentum an der Heimstätte auf die Dauer erhalten werden. Diesem Ziele dienen - neben dem Vollstreckungsschutz - besondere Bindungen, die den Heimstätter, im Gegensatz zu anderen Grundeigentümern, in der Verfügung über sein Grundstück dadurch beschränken, daß er zu bestimmten Verfügungen der Zustimmung des Ausgebers bedarf. Gleichzeitig will der Gesetzgeber erreichen, daß die Heimstätte als solche, unabhängig von der Person des jeweiligen Eigentümers, in ihrem Bestand und in ihrer Eigenschaft als Heimstätte erhalten bleibt und nicht durch spekulative Veräußerungen oder durch schlechte Bewirtschaftung ihren besonderen Charakter als rechtlich gebundenes Grundeigentum verliert. Zu diesem Zweck hat er dem Ausgeber den sog. Heimfallanspruch und ein weitgehendes Vorkaufsrecht eingeräumt. Heimfallanspruch und Vorkaufsrecht sind in ihren Auswirkungen daher ebenfalls als Bindungen des Heimstätters zu werten.

1. Verfügungen, die der Zustimmung des Ausgebers bedürfen

Bei einer Teilung und Abveräußerung von Grundstücksteilen kann der Ausgeber die Zustimmung nicht willkürlich verweigern. Diese Fragen sind hier in Praunheim aber nicht von Bedeutung, weil die Größe der Grundstücke zu einer Teilung und Abveräußerung kaum Anlaß gibt. Der Ausgeber muß jedenfalls einer Teilung und damit einer wesentlichen Verkleinerung der Heimstätte grundsätzlich dann zustimmen, wenn die Teile selbständige Heimstätten werden. Er muß auch einer Abveräußerung zustimmen, wenn sie mit den Regeln einer ordnungsmäßigen Bewirtschaftung vereinbar ist und den wirtschaftlichen Bestand der Heimstätte nicht wesentlich beeinträchtigt oder gefährdet.

Auch die Vergrößerung einer Heimstätte durch die Vereinigung eines anderen Grundstücks mit der Heimstätte oder die Zuschreibung eines anderen Grundstücks zur Heimstätte bedarf der Zustimmung des Ausgebers. Diese Frage dürfte hier aber ebenfalls nicht von Belang sein, weil eine Vereinigung darin besteht, daß aus den bisher selbständigen Grundstücken ein neues einheitliches Grundstück wird, während im Falle der Zuschreibung das zugeschriebene Grundstück zum Bestandteil des Heimstättengrundstücks wird.

a) Grundstücksbelastungen

Während Teilungen und Vergrößerungen von Heimstätten in der Praxis selten vorkommen, ist die Vorschrift des Reichsheimstättenrechts, daß der Heimstätter sein Grundstück nur mit Zustimmung des Ausgebers belasten darf, eine wesentliche Einschränkung der Verfügungsmacht des Heimstätters. Dies gilt vor allem für die am häufigsten vorkommenden Formen der Belastungen, für Hypotheken und Grundschulden. Zu den dinglichen Rechten, zu deren Eintragung im Grundbuch die Zustimmung des Ausgebers erforderlich ist, zählen außer den Hypotheken und Grundschulden der Nießbrauch, die Reallasten, die Grunddienstbarkeit und die beschränkte persönliche Dienstbarkeit, also z. B. die Eintragung eines Wohnungsrechts. Die Vormerkung gilt dagegen nicht als Grundstücksbelastung; ihre Eintragung bedarf deshalb nicht der Zustimmung des Ausgebers.

aa) Hypotheken und Grundschulden'

Eine Reichsheimstätte darf grundsätzlich nur mit Hypotheken und Grundschulden belastet werden, die der Sicherung von unkündbaren Tilgungsdarlehen dienen. An diese Vorschrift, die den Heimstätter vor einer unvorhergesehenen Kündigung des Darlehens schützen und gleichzeitig eine schnellere Entschuldung der Heimstätte gewährleisten soll, ist auch der Ausgeber gebunden. Da unkündbare Tilgungsdarlehen in von vorn herein vertraglich festgelegten Raten zurückgezahlt werden müssen, gibt diese Bestimmung dem Heimstätter außerdem die Möglichkeit, seine künftige finanzielle Belastung im voraus genau zu berechnen.

Der Begriff "Unkündbarkeit" ist allerdings nicht wörtlich zu verstehen. So gelten auch solche Darlehen als unkündbare Tilgungsdarlehen, die der Gläubiger nur unter bestimmten Voraussetzungen kündigen darf. Derartige Voraussetzungen sind beispielsweise gegeben, wenn der Heimstätter in Zahlungsverzug gerät oder über sein Vermögen der Konkurs eröffnet wird.

Es bestehen auch weitere Ausnahmen für den sog. organisierten Realkredit, d.h. vor allem für Sparkassen und Hypothekenbanken. Deshalb sind auch Belastungen von Reichsheimstätten mit Tilgungshypotheken dieser Institute generell genehmigt, weil diese von ihrem allgemeinen Kündigungsrecht regelmäßig keinen Gebrauch machen werden.

Heute werden aber auch Hypotheken von Versicherungsunternehmen anerkannt, die mit dem Abschluß von Lebensversicherungsverträgen in Höhe der Darlehensschuld gekoppelt sind, weil ja die hypothekarisch gesicherten

Darlehen aus der fälligen Versicherungssumme zurückgezahlt werden müssen. Hierzu sollte aber stets bei der Stadt Frankfurt am Main als Ausgeberin eine Zustimmung eingeholt werden. Der Ausgeber hat gewissenhaft zu prüfen, ob die vorgesehenen Belastungen für den Heimstätter auf die Dauer tragbar sein werden.

Gegen unsachliches oder willkürliches Handeln des Ausgebers ist der Heimstätter dadurch geschützt, daß er sich jederzeit gegen einen ablehnenden Bescheid des Ausgebers bei der Aufsichtsbehörde beschweren kann. Die Aufsichtsbehörde hat gegenüber dem Ausgeber ein allgemeines Aufsichtsrecht. Die Aufsichtsbehörde kann auch prüfen, ob der Ausgeber sein Ermessen mißbraucht hat. Ist die Aufnahme eines Darlehens mit den Regeln einer ordnungsgemäßen Wirtschaft vereinbar und entweder zur Tilgung der Erwerbs-, Herstellungs- oder Einrichtungskosten oder zur Abfindung von Miterben erforderlich, muß der Ausgeber der Belastung der Heimstätte mit einer Hypothek, Grundschuld oder Rentenschuld zustimmen. Daraus wird ersichtlich, daß der Gesetzgeber eine Belastung der Heimstätte grundsätzlich für unbedenklich hält, wenn das Darlehen, das durch die dingliche Belastung gesichert wird, zur Entschuldung des Heimstätters oder zur Wertsteigerung der Heimstätte dient.

b) Nießbrauch

Unter bestimmten und in § 17 Abs. 3 RHG näher geregelten Fällen hat der Heimstätter einen Rechtsanspruch auf Zustimmung zur Eintragung eines Nießbrauchs, einer Grunddienstbarkeit, einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit oder einer Reallast. Dieser Anspruch auf Zustimmung ist auch einklagbar.

Nießbrauch

Der Nießbrauch ist das umfassendste Nutzungs- und Verwaltungsrecht an einer Heimstätte. Der Nießbrauch spielt praktisch nur in Verträgen zwischen engen Verwandten und im Erbrecht eine gewisse Rolle.

Beispiel:

Der Vater überträgt das Eigentum an der aus zwei Wohnungen bestehenden Heimstätte dem Sohn, behält sich aber den Nießbrauch an der Heimstätte auf Lebenszeit vor. Der Nießbrauch berechtigt ihn dann, die Hauptwohnung selbst zu bewohnen und über die Mieteinnahmen aus der zweiten Wohnung zu verfügen.

Solange es sich um Familienangehörige des Heimstätters handelt, dürfte eine Genehmigung des Ausgebers der Heimstätte zu erreichen sein: Nicht genehmigt werden kann in aller Regel ein lebenslängliches Nutzungs- und Verwaltungsrecht der Heimstätte auf Personen, die nicht als Familienangehörige im Rechtssinne angesehen werden können, z.B. die Haushälterin des Heimstätters. Nach der Rechtsprechung kann eine Belastung der Heimstätte nur zu produktiven Zwecken erfolgen. Die Heimstätte muß als Wohnungs- und Wirtschaftsgrundlage über Krisen hinweg dem Heimstätter und seiner Familie erhalten werden. Der Familienfremde würde aber mit seinem lebenslangen unentgeltlichen Wohnrecht eine produktive Bewirtschaftung der Heimstätte bis zu seinem Tode für den Heimstätter verhindern, so daß dies weitgehend nicht mit den im öffentlichen Interesse liegenden Zielen der Heimstätte zu vereinbaren ist, daher hat die Rechtsprechung schuldrechtliche Vereinbarungen eines solchen Nießbrauchs oder sogar in letztwilligen Verfügungen wegen Verstoßes gegen das Reichsheimstättengesetz als nichtig angesehen (§ 134 BGB; so LG Bonn, Urteil vom 25.02.1966 in NJW 1966, Seite 2314).

Reallast und beschränkte persönliche Dienstbarkeit

Beispiel:

Vater und Mutter übertragen die schuldenfreie Heimstätte dem Sohn und der Schwiegertochter je zur ideellen Hälfte. Der Sohn und die Schwiegertochter verpflichten sich, den Eltern eine Monatsrente von DM 100,-- auf Lebenszeit zu zahlen und ihnen - ebenfalls auf Lebenszeit - ein freies Wohnrecht an der schon bisher von ihnen benutzten Einliegerwohnung einzuräumen.

In diesem Falle ist die monatliche Rente eine Reallast, das freie Wohnrecht eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit.

Dienstbarkeiten dürfte es hier in Praunheim in Form von Wegerechten und Überfahrtrechten geben. Sie kommen auch in städtischen Wohngebieten meist bei gemeinschaftlichen Grundstückseinfahrten, gemeinschaftlich benutzten Grenzmauern, u.a. vor.

Eintragungen dieser Art bedürfen also grundsätzlich der Zustimmung des Ausgebers und die Zustimmung ist zu erteilen, wenn die Belastung mit den Regeln einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung vereinbar ist.