

MARTIN EISENHAUER

Moderne Entwicklungen
im englischen
Grundstücksrecht

*Max-Planck-Institut
für ausländisches und internationales
Privatrecht*

*Studien zum ausländischen
und internationalen Privatrecht*

59

Mohr Siebeck

Studien zum ausländischen und internationalen Privatrecht

59

Herausgegeben von

Ulrich Drobnig, Klaus J. Hopt und Hein Kötz

Max-Planck-Institut für ausländisches
und internationales Privatrecht



Moderne Entwicklungen im englischen Grundstücksrecht

Juristische und wirtschaftliche Bedeutung
des Erbbaurechts nach Einführung
einer Kaufoption für Grund und Boden
(leasehold enfranchisement)

von

Martin Eisenhauer

Mohr Siebeck

Die Deutsche Bibliothek – CIP-Einheitsaufnahme

Eisenhauer, Martin:

Moderne Entwicklungen im englischen Grundstücksrecht / von Martin Eisenhauer.

- Tübingen: Mohr Siebeck, 1997

(Studien zum ausländischen und internationalen Privatrecht; Bd. 59)

ISBN 3-16-146753-1

NE: GT

978-3-16-158454-1 Unveränderte eBook-Ausgabe 2019

© 1997 J. C. B. Mohr (Paul Siebeck) Tübingen.

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlags unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Das Buch wurde von Gulde-Druck in Tübingen auf alterungsbeständigem Werkdruckpapier der Papierfabrik Niefern gedruckt und von der Großbuchbinderei Heinr. Koch in Tübingen gebunden.

ISSN 0720-1141

"Why so large cost, having so short a lease
Dost thou upon thy fading mansion spend?"

(W. Shakespeare, 1609)

"Answer: Because I can enfranchise."

(P. Matthews und D. Millichap, 1993)

Vorwort

Diese Arbeit wurde von der Juristischen Fakultät der Ludwig-Maximilians-Universität München im Sommersemester 1996 als Dissertation angenommen. Später erschienene Literatur wurde so weit wie möglich noch berücksichtigt. Soweit auf die britische „Regierung“ Bezug genommen wird, ist mangels anderweitiger Kennzeichnung die bisherige konservative Regierung von John Major gemeint. Inwiefern der Wechsel zu einer Labour-Regierung zu Beginn dieses Monats die Entwicklung auf dem Gebiet des Grundstücksrechts beeinflussen wird, läßt sich derzeit noch nicht absehen. Allgemein ist jedoch anzumerken, daß die Labour-Partei die Reformen beim leasehold enfranchisement und die Pläne zur Einführung des commonhold nie im Grundsatz, sondern stets nur deshalb kritisiert hat, weil sie ihr nicht weit genug gingen. So mag es zwar zunächst für die neuen Amtsinhaber dringendere Vorhaben als das Aufgreifen der leasehold-Reformen geben, eine Wiederherstellung des früheren Rechtszustandes ist von ihnen aber nicht zu erwarten.

Herrn Prof. Dr. Heldrich, dessen juristischer Weitblick und aufmerksame Zeitungslektüre mich seinerzeit auf dieses Thema brachten, danke ich für die Betreuung der Arbeit, Frau Prof. Dr. Coester-Waltjen für die Übernahme des Korreferates. Der Londoner Anwaltssozietät Ashurst Morris Crisp, insbesondere ihrem Partner Charles Leach, verdanke ich wertvolle Einblicke in die Praxis des englischen Grundstücksrechts. Finanziell wurde die Arbeit unterstützt durch das Land Bayern und den Deutschen Akademischen Austauschdienst, die mir Recherchen vor Ort in dem gebotenen Umfang ermöglichten. Herrn Prof. Dr. Drobniig und dem Max-Planck-Institut für ausländisches und internationales Privatrecht in Hamburg danke ich für die Aufnahme in die Studien-Reihe des Instituts.

Besonderer Dank gilt nicht zuletzt meinen Eltern, die mir über viele Jahre der Ausbildung stets mit Rat und Tat zur Seite standen.

Hamburg, Mai 1997

Martin Eisenhauer

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	IX
Abkürzungsverzeichnis.....	XIV

<i>Einleitung</i>	1
-------------------------	---

<i>A. Gegenstand der Arbeit</i>	1
<i>B. Bedeutung des englischen Grundstücksrechts</i>	3
I. Leasehold und freehold als Teil des englischen Rechtsdenkens.....	3
II. Interesse ausländischer Investoren.....	4

<i>Teil I: Hintergrund zum Leasehold Reform Act 1993</i>	6
--	---

<i>A. Einleitung</i>	6
<i>B. Grundbegriffe des englischen Grundstücksrechts</i>	7
I. Tenure.....	7
1. Lehnswesen der Normannenzeit.....	7
2. Heutige Bedeutung.....	8
II. Estate.....	9
1. Doctrine of estates vor 1925.....	9
2. Reform des Grundstücksrechts im Jahre 1925.....	10
<i>C. Entstehung des leasehold-Systems</i>	11
I. Grundidee des leasehold / term of years.....	11
II. Metamorphose vom Schuld- zum Sachenrecht.....	12
III. Probleme bei der Erschließung neuer Wohngebiete.....	12
1. Erhaltung des Grundbesitzes für die Nachfahren.....	12
2. Kostenteilung zwischen Bauspekulant und Grundbesitzer.....	13
3. Keine sachenrechtliche Bindung des freehold durch positive covenant.....	13
a) Grundproblem.....	13
b) Besonderheiten beim freehold an Wohnungen.....	15
IV. Lösung durch leasehold.....	16
1. Rechtliche und wirtschaftliche Entwicklung der building lease.....	16
2. Bedeutung des leasehold-Systems für den Wohnungsbau im 20. Jahrhundert.....	18
3. Heutige Ausgestaltung des leasehold.....	19
a) Begriffliche Unschärfe.....	19
b) Wesentlicher Inhalt eines langfristigen leasehold für Wohnzwecke.....	19
c) Privity of contract und privity of estate bei Veräußerungen des leasehold.....	21
d) Verständnisschwierigkeiten des ausländischen Betrachters.....	21
<i>D. Probleme des leasehold-Systems</i>	23
I. Mangelndes Interesse an Instandhaltung.....	23
II. Leasehold als "wasting asset".....	25
1. Grundproblem.....	25
2. Beschleunigter Wertverlust in den letzten 50 Jahren der Laufzeit.....	26
3. Schutzbedürftigkeit des tenant am Ende des leasehold.....	27
III. Leasehold und politisches Ziel der property-owning democracy.....	29
1. Eigenheimförderung seit dem 19. Jahrhundert.....	29

2.	Verkauf öffentlichen Wohnraums an die Mieter	30
3.	Leasehold enfranchisement im privatwirtschaftlichen Bereich	31
IV.	Bevormundung des tenant durch den landlord	31
V.	Rechtliche Unzulänglichkeiten des leasehold-Systems	31
1.	Keine direkte Klagenmöglichkeit von tenant zu tenant	32
2.	Gefahr der Verwirkung des leasehold (forfeiture)	32
3.	Haftung des früheren leaseholder auch nach einem Verkauf	33
VI.	Probleme mit der Wohnblockverwaltung	34
<i>E.</i>	<i>Lösung durch leasehold enfranchisement und lease extension</i>	36
I.	Grundgedanken der neuen Rechte	36
1.	Leasehold enfranchisement	36
a)	Häuser	36
b)	Wohnungen	37
2.	Lease extension als „zweitbeste“ Lösung	37
II.	Gesetzgebungsgeschichte	37
1.	Erste Versuche zur Einführung des leasehold enfranchisement	37
2.	Leasehold Reform Act 1967	38
3.	Landlord and Tenant Act 1987	39
4.	Leasehold Reform, Housing and Urban Development Act 1993	39
III.	„Verfassungsmäßigkeit“ des leasehold enfranchisement	40
1.	Verstoß gegen englische Verfassungsgrundsätze?	40
2.	Verstoß gegen die Europäische Menschenrechtskonvention?	42
<i>F.</i>	<i>Politischer Streit um den Leasehold Reform Act 1993</i>	43
I.	Exkurs: 900 Jahre Rechtsgeschichte am Beispiel der Familie Grosvenor	43
1.	Hugh Lupus, Le Gros Veneur - normannischer Eroberer im 11. Jahrhundert	43
2.	Nutzung des leasehold-Systems seit dem 18. Jahrhundert	44
3.	Verteidigung des Landbesitzes im 20. Jahrhundert	45
a)	Estate management - private Bauplanung in Belgravia und Mayfair	45
b)	Eine amerikanische Botschaft auf gepachtetem Grund und Boden?	46
4.	Kampf gegen leasehold enfranchisement	47
II.	Argumente gegen leasehold enfranchisement	48
1.	Verletzt leasehold enfranchisement Grundrechte der landlords?	48
a)	Eigentumsfreiheit	49
b)	Privatautonomie	50
2.	Zerschlagung traditioneller Stadtbilder	51
3.	Soziale Sicherheit in der property-owning democracy?	53
4.	Wohnblockverwaltung nach einem enfranchisement	54
5.	Verteuerung von Wohnraum in London	55
III.	Leasehold enfranchisement, Konservative Partei und Entwicklung der englischen Gesellschaft	55
1.	Eigentumsideologie in der “Party of Property”	56
2.	Machtkämpfe in der Konservativen Partei	57
a)	Leasehold enfranchisement als Wahlversprechen	57
b)	„Klassenkampf“ oder „Klassenlose Gesellschaft“ bei den Konservativen?	58
3.	“Old England under the microscope”	61

Teil 2: Leasehold enfranchisement und lease extension nach heutigem Recht 63

A.	<i>Einleitung</i>	63
B.	<i>Häuser</i>	64
I.	Voraussetzungen für Rechte nach dem Leasehold Reform Act 1967.....	64
1.	Erweiterung des L.R.A. 1967 durch den L.R.A. 1993.....	64
2.	Grundvoraussetzungen im Überblick.....	65
3.	Obere Wertgrenze für Häuser.....	67
a)	Verschiedene Berechnungsarten.....	68
aa)	Vor dem 1. April 1990 begründete tenancies.....	68
bb)	Höhere Wertgrenze für vor dem 19. Februar 1966 begründete tenancies.....	68
cc)	Nach dem 31. März 1990 begründete tenancies.....	69
b)	Berücksichtigung von Verbesserungen durch den tenant.....	70
4.	Niedrige ground rent.....	71
a)	Primärer low rent-Test.....	71
b)	Sekundärer low rent-Test nach dem L.R.A. 1993.....	72
5.	“Prince of Wales“-Klausel und Auslegung von Gesetzen in England.....	73
II.	Leasehold enfranchisement.....	75
1.	Verfahren.....	76
a)	Notice of leaseholder’s claim.....	76
aa)	Wirksamkeitsvoraussetzungen.....	76
bb)	Rechtsfolgen.....	76
b)	Notice in reply to leaseholder’s claim.....	77
c)	Gerichtliche Klärung von Streitfragen.....	77
2.	Preis.....	78
a)	Übersicht: drei Kategorien von Häusern.....	78
b)	Berechnung nach der ursprünglichen Fassung des L.R.A. 1967.....	78
aa)	Preisfestsetzung nach s. 9(1) L.R.A. 1967.....	78
bb)	Berechnungsformel.....	79
c)	Berechnung für höherwertige Häuser nach dem Housing Act 1974.....	80
aa)	Preisfestsetzung nach s. 9(1A) L.R.A. 1967.....	80
bb)	Auslegung durch die Rechtsprechung.....	80
(1)	Berücksichtigung des tenant als Kaufinteressent?.....	80
(2)	Konzept des marriage value.....	81
(3)	Berücksichtigung von Mieter-Schutzvorschriften.....	82
cc)	Berechnungsformel.....	84
d)	Neue Berechnung nach dem L.R.A. 1993.....	85
aa)	Preisfestsetzung nach ss. 9(1C); 9A L.R.A. 1967.....	85
bb)	Berechnungsformel.....	85
III.	Lease extension.....	86
C.	<i>Wohnungen</i>	88
I.	Kollektives leasehold enfranchisement.....	88
1.	Wohnblocks im Sinne des Leasehold Reform Act 1993.....	88
2.	Verfahren bei enfranchisement.....	90
a)	Auskunftsverlangen der tenants (Tenants’ Discovery Notice).....	90
b)	Kauferklärung der tenants (Tenants’ Purchase Notice).....	92
c)	Gegenerklärung des landlord (Landlord’s Counter Notice).....	92
d)	Verhandlungen.....	93
3.	Berechnung des Kaufpreises.....	93
a)	Grundprinzip.....	93
b)	Flächen, die nicht im leasehold der teilnehmenden tenants stehen.....	95
c)	Verfahrenskosten.....	96

d)	Probleme mit dem marriage value	96
aa)	Ungenauigkeiten der gesetzlichen Definition	97
bb)	Interpretationsversuche in der Literatur	99
cc)	Exkurs: Gesetzesauslegung im englischen Recht nach Pepper v. Hart	100
dd)	Beispiel für eine korrekte Berechnung des marriage value	103
ee)	Anteil des freeholder am marriage value	104
4.	Verhandlungen auf freiwilliger Basis	105
II.	Individuelle lease extension	106
1.	Lease extension als quasi-freehold	107
2.	Verhältnis zum enfranchisement	107
3.	Qualifying tenants	108
4.	Verfahren bei lease extension	108
5.	Höhe des Kaufpreises	109
III.	Umgehung des Leasehold Reform Act 1993	109
IV.	Auswirkungen auf Grundpfandrechte (mortgages)	111
1.	Allgemeines zur „Durchgriffshaftung“ des leasehold	111
2.	Mortgages bei der lease extension	111
a)	Belastung des leasehold	111
b)	Belastung des freehold	112
aa)	Gefahren für den Sicherungsnehmer	112
bb)	Gefahren für den tenant	112
3.	Grundpfandrechte beim kollektiven enfranchisement	113
a)	Belastungen der leaseholds	113
b)	Belastung des freehold	113
aa)	Gefahren für den Sicherungsnehmer	113
bb)	Gefahren für den nominee purchaser	114
V.	Verwaltungspläne für Wohngebiete	114
VI.	Neuregelungen zur Höhe der service charges	115
1.	Buchprüfung beim landlord (management audit)	115
2.	Nachträgliche Erhöhung der service charges	117
D.	<i>Ökonomische Aspekte des leasehold enfranchisement</i>	118
I.	Bedeutung des marriage value	118
II.	Entwicklung des marriage value während der Laufzeit des leasehold	119
1.	Wertentwicklung des freehold während der Laufzeit des leasehold	119
2.	Graphische Darstellung	121
III.	Einfluß des L.R.A. 1993 auf den Grundstücksmarkt	122
E.	<i>Leasehold-System aus rechtsvergleichender Sicht</i>	125
I.	Leasehold-System für den deutschen Grundeigentümer?	125
II.	Gestaltung des Erbbaurechts im Lichte der Probleme des leasehold	127
F.	<i>Schlußbetrachtung zum Leasehold Reform Act 1993</i>	129
I.	Ziele der Reform erreicht?	129
1.	Abschaffung des leasehold als wasting asset	129
2.	Lösung der Verwaltungsprobleme bei Wohnblocks	129
3.	Ende des leasehold-Systems	130
II.	Erfolg des L.R.A. 1993 in der Praxis?	132
III.	Bedürfnis nach commonhold bleibt	134

<i>Teil 3: Ein neues Recht an Immobilien: commonhold</i>	137
<i>A. Einleitung</i>	138
<i>B. Inhalt der commonhold-Vorschläge</i>	140
I. Übersicht: Was ist ein commonhold?.....	140
II. Wesentliche Bestandteile eines commonhold scheme.....	141
1. Commonhold associations.....	141
2. Commonhold declarations.....	142
3. Gesetzliche Beschränkungen für Wohnungsinhaber.....	142
III. Begründung eines commonhold.....	143
1. Freehold-Registrierung als Voraussetzung.....	143
2. Bauliche Abgeschlossenheit.....	143
3. Wessen Einverständnis ist erforderlich?.....	144
4. Verfahren.....	145
IV. Welches Gericht entscheidet im Streitfall?.....	145
V. Abwicklung eines commonhold.....	146
1. Freiwillige Beendigung.....	146
2. Beendigung auf Betreiben eines Gläubigers.....	146
3. Rechtsfolgen einer Abwicklung.....	147
<i>C. Voraussichtliche Attraktivität des commonhold in der Praxis</i>	148
I. Commonholds für Wohnzwecke.....	148
1. Alternativen im Rahmen des leasehold-Systems.....	148
2. Position des commonholder.....	149
3. Position des Bauherren eines Wohnblocks.....	151
II. Commonholds für gewerbliche Zwecke.....	151
 <i>Zusammenfassung</i>	 153
Literaturverzeichnis:.....	155
Englischsprachige Literatur.....	155
I. Monographien.....	155
II. Aufsätze und Leserbriefe.....	157
Deutschsprachige Literatur.....	167
I. Monographien.....	167
II. Aufsätze.....	168
Entscheidungsregister.....	169
Sachregister.....	171

Abkürzungsverzeichnis

Englisch

A.C.	Appeal Cases
All E.R.	All England Law Reports
CGT	Capital Gains Tax
Ch.	Chancery Division
Cm	Command Papers
Cmnd	Command Papers (1957-)
Conv.	Conveyancer & Property Lawyer
C.S.W.	Chartered Surveyors Weekly (jetzt: CSW - The Property Week)
D.C.B. 1996 ed.	Draft Commonhold Bill, July 1996 edition
E.G.	Estates Gazette
E.H.R.R.	European Human Rights Report
E.L.R.	European Law Review
FT	Financial Times
HC Rep.	House of Commons, Official Report, Parliamentary debates (Hansard)
HL Rep.	House of Lords, Official Report, Parliamentary debates (Hansard)
HMSO	Her Majesty's Stationary Office
IHT	Inheritance Tax
L.R.A. 1967	Leasehold Reform Act 1967
L.R.A. 1993	Leasehold Reform, Housing and Urban Development Act 1993
L.S.G.	Law Society's Gazette
LVT	Leasehold Valuation Tribunal
MP	Member of Parliament (House of Commons)
M.L.R.	The Modern Law Review
N.L.J.	New Law Journal
No.	number
para.	paragraph
paras.	paragraphs
P. & C.R.	Property and Compensation Reports
P.L.B.	Property Law Bulletin
Q.B.	Queen's Bench (1891-1900 und 1952-)
Q.B.D.	Queen's Bench Division (1875-1890)
s.	section
Sch.	Schedule
ss.	sections
Sol.J.	Solicitor's Journal
ST	The Sunday Times
Vol.	Volume
WFT	Weekend Financial Times
W.L.R.	Weekly Law Reports

Deutsch

a.a.O.	am angegebenen Ort
Abs.	Absatz
Art.	Artikel
Aufl.	Auflage
bzw.	beziehungsweise

d.h.	das heißt
ders.	derselbe
Dez.	Dezember
dies.	dieselbe
DNotZ	Deutsche Notar-Zeitschrift
ErbbauV	Verordnung über das Erbbaurecht vom 15.1.1919
etc.	etcetera
EuGRZ	Europäische Grundrechte-Zeitschrift
f.	folgende (eine)
Febr.	Februar
ff.	folgende (mehrere)
frz.	französisch
Fußn.	Fußnote
gem.	gemäß
ggf.	gegebenenfalls
Hrsg.	Herausgeber
hrsg.	herausgegeben
i.S.v.	im Sinne von
i.V.m.	in Verbindung mit
Jan.	Januar
JR	Juristische Rundschau
jur. Diss.	Juristische Dissertation
km	Kilometer
lat.	lateinisch
m.w.N.	mit weiteren Nachweisen
m ²	Quadratmeter
Mio.	Million
Mrd.	Milliarde
MünchKomm	Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch
Nr.	Nummer
o.a.	oben angegeben(en)
Rn	Randnummer
S.	Seite(n)
s.o.	siehe oben
Sept.	September
sog.	sogenannt
Sp.	Spalte
v.	von/vom; versus
Verf.	Verfasser
vgl.	vergleiche
Vorb.	Vorbemerkung
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
z.B.	zum Beispiel

Einleitung

A. Gegenstand der Arbeit

Das traditionsreiche englische Grundstücksrecht ist in Bewegung geraten und erhitzt die Gemüter unserer europäischen Nachbarn jenseits des Ärmelkanals: Gerald Cavendish Grosvenor, Herzog von Westminster und mit einem geschätzten Vermögen von 2,3 Milliarden US-\$¹ einer der reichsten Männer Englands, tritt erobert aus der konservativen Tory-Partei aus.² Im Parlament sprechen konservative Hinterbänkler von „Enteignung“³, „privatem Zwangsverkauf“⁴ und „Raub“.⁵ Die Einschätzungen in der juristischen Fachliteratur reichen bis hin zu „die dramatischste Veränderung ... seit der Einführung des Feudalismus“.⁶ Dem Unterhaus-Abgeordneten Dudley Fishburn wird wegen seines Engagements für das neue Gesetz gar die zweifelhafte Ehre eines „Radical of the year 1992/93“ zuteil.⁷

Die Rede ist vom Leasehold Reform, Housing and Urban Development Act 1993 (im folgenden „Leasehold Reform Act 1993“), dessen wesentliche Teile am 1. November 1993 in Kraft getreten sind. Gegenstand dieses Gesetzes ist das in der Praxis weit verbreitete Rechtsinstitut des leasehold. Das ist ein zeitlich begrenztes Nutzungsrecht an einem Grundstück oder einer Wohnung, welches der leaseholder vom Inhaber des Vollrechts am Grundstück eingeräumt bekommt. Dieses wirtschaftlich dem deutschen Grundeigentum vergleichbare Vollrecht heißt in England freehold. Die Parteien eines leasehold-Vertrages werden als landlord und tenant (bzw. freeholder und leaseholder) bezeichnet.⁸

Stark vereinfacht ähnelt der leasehold dem deutschen Erbbaurecht⁹ (bzw. im Falle von Wohnungen dem langfristigen Dauerwohnrecht im Sinne der §§ 31; 41 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes). Allerdings gibt es beim Erlöschen durch

¹ Times v. 11.6.1993.

² Times v. 25.2.1993, S. 1; FT v. 25.2.1993, S. 1; Süddeutsche Zeitung v. 26.2.1993, S. 4.

³ Jerry Wiggin (MP), HC Report v. 9.2.1993, Sp. 836; ebenso *Bracewell-Milnes*, Economic Affairs v. Nov. 1992, S. 48. Der Abgeordnete William Benyon meinte, einen solch willkürlichen Eigentumstransfer von einem Teil der Bevölkerung auf einen anderen habe es nicht mehr gegeben, seit sich Heinrich VIII. im Jahre 1539 nach der Abspaltung von Rom zum Oberhaupt der anglikanischen Kirche erklärte und die Besitzungen der Klöster konfiszierte (Zitat bei *Houlder*, FT v. 7.3.1992, S. 4; Einzelheiten zur Reformation in England bei *Chadwick* (The Reformation, S. 97 ff.) sowie *Graf*, S. 56 ff.).

⁴ Roger Evans (MP), HC Report v. 9.2.1993, Sp. 868.

⁵ *Jerry Wiggin* (MP), Times v. 10.11.1992, S. 7; *Matthews/Millichap*, S. 11.

⁶ *Boston*, E.G. v. 7.11.1992, S. 135.

⁷ Alljährlich verliehen von der „Radical Society“ (Times v. 30.3.1993, S. 18).

⁸ Freeholder/leaseholder ist gebräuchlicher (*Tabbush*, S. 1) und auch genauer, da mit landlord und tenant auch die Parteien eines rein schuldrechtlichen Mietvertrages gemeint sein können. Diejenigen Vertragspartner, die einen leasehold *erstmalig* begründen, heißen lessor (ursprünglicher freeholder) und lessee (ursprünglicher leaseholder) (*Tabbush*, S. 2).

⁹ *Hadding/Schneider*, S. 96; *Henrich*, S. 90; *MünchKomm/von Oefele*, Vorb. ErbbauV Rn 1 (Fußn. 2); *Schuster*, JW 1913, 625.

Zeitablauf keine Entschädigung für ein vom leaseholder errichtetes Bauwerk¹⁰, und es gibt kein selbständiges Gebäudeeigentum. Zwischen den Parteien eines leasehold bestehen regelmäßig auch umfangreiche schuldrechtliche Vereinbarungen. Danach trägt etwa der Inhaber des Vollrechts am Grund und Boden die Verantwortung (nicht aber die Kosten) für die Instandhaltung des Gebäudes.

Der Leasehold Reform Act 1993 ist die Grundlage für das sogenannte leasehold enfranchisement eines Wohnblocks, und er erweitert die Möglichkeiten des leasehold enfranchisement von Häusern nach dem Leasehold Reform Act 1967. Beim leasehold enfranchisement geht es um das Recht des leaseholder, den Verkauf des freehold zu erzwingen. Als Alternative zum enfranchisement gibt es die zwangsweise Verlängerung des leasehold, die sogenannte lease extension. Beide Rechte beziehen sich nur auf Immobilien für Wohnzwecke (residential property).¹¹ In der Fachpresse sind bereits zahlreiche Kommentare und Anleitungen zur Ausübung der neuen Rechte erschienen.¹² Das Gesetz soll rund 750.000 tenants von Wohnungen in England und Wales die Möglichkeit eröffnen, sich ihres landlord zu entledigen und ihr Heim zu den „eigenen vier Wänden“ zu machen.¹³

Ziel der vorliegenden Arbeit ist es, die Neuregelung dem interessierten deutschen Juristen nahezubringen. Das ist nicht möglich, ohne zunächst die geschichtliche Entwicklung von freehold, leasehold, leasehold enfranchisement und lease extension zu erläutern. Zum besseren Verständnis, und um den verbreiteten Berührungspunkten ausländischer Kaufinteressenten mit dem so fremd erscheinenden Rechtsinstitut des leasehold entgegenzuwirken, wird auf dessen Bedeutung in der englischen Geschichte, Wirtschaft und Politik näher eingegangen (Teil 1).

Sodann folgt eine Darstellung des heute geltenden Rechts des leasehold enfranchisement nach dem Leasehold Reform Act 1993. Dabei werden auch die ökonomischen Aspekte des enfranchisement erörtert und einige rechtsvergleichende Überlegungen zum deutschen Erbbaurecht angestellt (Teil 2). Den Abschluß bildet die Darstellung einer völlig neuen Rechtsform für Wohnblocks mit gesetzlichen Regelungen über die gemeinschaftliche Verwaltung des Gebäudes (Teil 3): Der

¹⁰ Vgl. dagegen § 27 Abs. 1 S. 1 ErbbauV und § 41 Abs. 3 WEG. Allerdings kann die Entschädigungspflicht beim Erbbaurecht vertraglich ausgeschlossen werden (§ 27 Abs. 1 S. 2 ErbbauV), was bei einem Dauerwohnrecht von mehr als 10 Jahren (§ 41 Abs. 1 WEG) nicht möglich ist (§ 41 Abs. 3 WEG: „ist verpflichtet“ im Gegensatz zur „Kann“-Bestimmung des § 36 Abs. 4 S. 1 WEG beim einfachen Dauerwohnrecht).

¹¹ Der Bereich der gewerblichen Immobilien (commercial property) spielt im Rahmen dieser Arbeit nur eine untergeordnete Rolle.

¹² Z.B. *Aldridge*, *The law of flats*, 3rd ed. 1994; *ders.*, *Residential lettings: leasehold enfranchisement, rent control and security of tenure*, 10th ed. 1993; *Williams*, *Leasehold Reform, Housing and Urban Development Act 1993*, E.G. v. 15.1.1994, S. 100 ff.; *Clarke*, *Leasehold enfranchisement - the new law*, 1994; *MacGilp/Fox*, *Leasehold Reform, Housing and Urban Development Act 1993, A guide to Part I and Part II*, 1994; *Kenny*, *The Leasehold Reform, Housing and Urban Development Act 1993 - text and commentary*, 1993; *Driscoll*, *Leasehold reform - the new law*, 1993; *Blackburn/Boydall*, *Residential leases*, Sol.J. 1993, 883-885, 911-913; *Matthews/Millichap*, *A guide to the Leasehold Reform, Housing and Urban Development Act 1993*, 1993; *Curran*, *Buying your freehold or extending your lease*, 1993; *Strachan/Visick*, *A user friendly guide to leasehold enfranchisement for flats*, 1993.

¹³ Department of the Environment, News Release v. 1.11.1993.

sogenannte commonhold soll nach dem Willen der englischen Regierung in naher Zukunft eingeführt werden und den Leasehold Reform Act 1993 ergänzen.

B. Bedeutung des englischen Grundstücksrechts

Im englischen Rechtssystem, das von kontinentaleuropäischen Juristen schon immer mit einer Mischung aus Befremden und Bewunderung betrachtet wurde¹, stellt das Immobilienrecht die wohl eigentümlichste Materie überhaupt dar. Das wirft für den ausländischen Betrachter die Frage auf, weshalb er sich ausgerechnet hiermit befassen sollte, wo doch andere Rechtsgebiete weitaus stärkere internationale Bezüge aufweisen. Die folgenden Ausführungen mögen verdeutlichen, warum das englische Grundstücksrecht das ihm in der deutschsprachigen Literatur bislang zuerkannte „Mauerblümchen“-Dasein weder in wissenschaftlicher noch in praktischer Hinsicht verdient hat.

I. Leasehold und freehold als Teil des englischen Rechtsdenkens

Die Beschäftigung mit den über Jahrhunderte gewachsenen Strukturen des Systems von leasehold und freehold bei Grundstücken vermittelt einen wertvollen Einblick in die Besonderheiten des englischen Rechtsdenkens insgesamt.² F.H. Lawson schrieb dazu im Jahre 1953:

“I always do my best to make civilian students of English Law learn at least the elements of the law of real property, though that is the part of the law which is least likely to be of practical use to them. For if they know nothing of English real property law, they know nothing of one whole side of the English legal mind; and what is more, they neglect a peculiarly powerful kind of technique.”³

Darüber hinaus ist das englische Immobiliarsachenrecht bei weitem nicht nur für den Juristen interessant:

¹ Zweigert/Kötz, S. 177.

² Ernst Schuster sah bereits 1889 im Grundstücksrecht den unentbehrlichen Schlüssel zum Verständnis des gesamten englischen Rechts (Vorwort zu seiner Übersetzung von *Sir Frederick Pollocks* “The Land Laws”).

³ A common lawyer looks at the Civil Law, S. 8. Dieses Zitat findet sich auch bei *Erdell*, der 1968 das Thema seiner Dissertation (Übertragung des Eigentums an Grundstücken nach englischem Recht) noch allein durch dieses nahezu ausschließlich akademische Interesse des deutschen Juristen begründete (S. 11 ff.).

„Kein anderer Theil des Privatrechts steht ... in so augenfälliger Beziehung zu der gesellschaftlichen und wirthschaftlichen Entwicklung des Landes... So wird der Jurist, ..., wenn er im englischen Recht Umschau halten will, den Gegenstand ebenso unentbehrlich finden wie der Rechtshistoriker, der Nationalökonom ebenso wie der vergleichende Rechtsforscher.“⁴

Eine allgemeine Darstellung des englischen Grundstücksrechts steht hier nicht im Vordergrund. Die Idee des leasehold enfranchisement ist jedoch unmittelbar aus der Diskussion über die Stärken und Schwächen des traditionellen leasehold-Systems hervorgegangen⁵, was anhand der historischen Entwicklung im einzelnen zu erörtern sein wird.

II. Interesse ausländischer Investoren

Lawson wäre heute wohl angenehm überrascht zu erfahren, daß 42 Jahre nach seiner o.a. Äußerung mit der zunehmenden Verflechtung des europäischen Binnenmarktes sogar die praktische Bedeutung des englischen Grundstücksrechts für deutsche Juristen, Immobilienmakler und Investoren zunimmt. Im September 1992 führte die Suspendierung der Mitgliedschaft Großbritanniens im Europäischen Währungssystem zu einem dauerhaften Wertverlust des britischen Pfundes von über 10%. Zur gleichen Zeit hatten die Preise auf dem englischen Immobilienmarkt nach dem Boom der 80er Jahre einen historischen Tiefstand erreicht.⁶ Nicht zuletzt aus diesen Gründen⁷ haben ausländische Anleger im Jahre 1993 umgerechnet sechs Milliarden Mark allein in britische Gewerbe-Immobilien (commercial property) investiert. Ein Drittel dieser Summe entfiel auf Deutschland.⁸ Es wird erwartet, daß es sich hierbei um einen langfristigen Trend handelt.⁹

Immobilien für Wohnzwecke (residential property) stoßen ebenfalls auf ein erhebliches Interesse ausländischer Käufer. In den teuersten Wohngebieten Großbritanniens, im Londoner West End, wird der Markt sogar ganz überwiegend von

⁴ Pollock/Schuster, S. III.

⁵ Davey, M.L.R. 1994, 773 (774).

⁶ G. South, C.S.W. v. 12.11.1992, S. 22. Der Abwärtstrend setzte sich bis 1995 ungebrochen fort (Berichte der großen Bankkreditinstitute NATIONWIDE und HALIFAX, Zusammenfassung im Independent v. 4.7.1995 (S. 18) und in der Times v. 4.7.1995 (S. 23)). Die durchschnittlichen Wertverluste seit 1989/90 bei Immobilien für Wohnzwecke beliefen sich im Jahr 1995 auf (real) etwa 40% (Claassen, Süddeutsche Zeitung v. 6.6.1995, S. 24). Anfang 1997 lagen die Preise trotz einer allmählichen Erholung des Marktes immerhin noch 30% unter den Höchstständen (Times v. 8.4.1997, S. 27).

⁷ Buckley, Live and let, WFT (Weekend Money) v. 18./19.3.1995, S. 3; G. South, C.S.W. v. 12.11.1992, S. 22; Cadogan, WFT v. 25.9.1993, S. III; ders. WFT v. 15./16.5.1993, Section III; ders., WFT v. 20./21.2.1993, S. XXI; Yolande Barnes, Zitat bei Wilson, Times v. 25.8.1993, S. 31.

⁸ Hamburger Abendblatt v. 26./27.3.1994, S. 49.

⁹ G. South, C.S.W. v. 12.11.1992, S. 23. Im ersten Halbjahr 1996 hatten die Auslandsinvestitionen ein Volumen von DM 1,5 Milliarden, wovon etwa die Hälfte aus Deutschland kam (Welt am Sonntag v. 18.8.1996, S. IM 14; Süddeutsche Zeitung v. 31.8./1.9.1996, S. V2/1).

ausländischen Interessenten bestimmt. Yolande Barnes, research director der internationalen Immobilien-Beratungsgesellschaft Savills, schätzt ihren Anteil in den vornehmen Londoner Stadtteilen Mayfair, Belgravia¹⁰, Knightsbridge, Chelsea und Kensington auf 46% (1993), während der Anteil in central London insgesamt von 28% im Jahre 1992¹¹ auf 32% im Jahre 1993 gestiegen ist.¹²

Den ausländischen Interessenten das englische leasehold-System zu erläutern, hat sich für britische Immobilienmakler schon seit einigen Jahren zum Dauerproblem entwickelt.¹³ Das Rechtsinstitut des leasehold ist außerhalb der britischen Inseln weitgehend unbekannt. Ein Ausländer investiert daher meistens lieber in einen freehold (welcher zumindest in allen praktisch relevanten Belangen dem vertrauten Volleigentum an einem Grundstück entspricht¹⁴), anstatt viel Geld für ein Recht auszugeben, dessen Inhalt er nicht richtig versteht.¹⁵

Auch deutsche Kreditgeber, die sich zur Sicherung ihrer Forderungen auf Pfandrechte an englischen Grundstücken verlassen, täten gut daran, sich vorher sorgfältig über die Eigenarten (und damit auch den wirtschaftlichen Wert) von freehold und leasehold zu informieren. Es ist anzunehmen, daß in Zukunft für Verkauflichkeit und Marktwert der Rechte an einem Wohnblock sowie den einzelnen Wohnungen auch die Frage von Bedeutung ist, ob für dieses Gebäude die Möglichkeit des leasehold enfranchisement besteht.¹⁶ Ein Grundpfandrecht (mortgage) am freehold eines Wohnblocks erlischt im Falle des enfranchisement automatisch, und gerade der ausländische Kreditgeber sollte sich beizeiten um die Befriedigung bzw. Sicherung seiner Ansprüche kümmern.¹⁷

¹⁰ Die freeholds an Grundstücken in Mayfair und Belgravia gehören größtenteils der Grosvenor Estate Holdings. In deren Business review 1993/1994 heißt es auf S. 11: "Overseas buyers continue to dominate the West End market." Stephen Pirrie vom Immobilienmakler Hamptons in Belgravia: "I have been doing this job for four years and I have yet to close a deal with somebody who has an English accent." (Zitat bei Rowland, Daily Telegraph v. 10.3.1993).

¹¹ Yolande Barnes (Savills) beziffert den Anteil ausländischer Käufer in central London für das Jahr bis April 1993 wie folgt: 7,2% Westeuropäer, 2,4% Ferner Osten, 2,4% Hong Kong, 7,4% Amerika, 8,4% sonstige Länder (Zitat bei Wilson, Times v. 25.8.1993 (S. 31), wo insbesondere über eine hohe Anzahl russischer Interessenten berichtet wird).

¹² Zitat bei Cadogan, Foreigners sniff the bargains, WFT v. 25.9.1993, S. III.

¹³ Cadogan, WFT v. 20./21.2.1993, S. XXI; Willman, FT v. 13.7.1991, S. 7: "In north London, Mr Mark Pollack of Aston Chase reports a constant problem trying to explain UK leaseholds to the overseas buyers who set the pace for sales of flats and houses in St John's Wood, Hampstead and Highgate."

¹⁴ Gray, S. 55; Henrich, S. 89 f.; v. Hoffmann, S. 2 m.w.N.

¹⁵ Spittles, Evening Standard v. 15.10.1993; Cadogan, WFT v. 20./21.2.1993, S. XXI; Law Commission, Cm 179, para. 1.19. Ebenso G. South (C.S.W. v. 12.11.1992, S. 22 (23)) sowie Gates (C.S.W. v. 5.11.1992, S. 16), die sich beide insoweit auf Aussagen Londoner Immobilienmakler beziehen.

¹⁶ Entsprechende Zitate von Immobilienmaklern in E.G. v. 14.5.1994, S. 66; Garnham, WFT v. 18./19.12.1993, S. V; Willman, FT v. 13.7.1991, S. 7; FT v. 12.7.1991, S. 8; Times v. 11.7.1991, S. 3.

¹⁷ Einzelheiten unten in Teil 2, IV.

Teil 1: Hintergrund zum Leasehold Reform Act 1993

A. Einleitung

Wenn sich der deutsche Jurist erstmalig mit dem englischen Liegenschaftsrecht befaßt, muß er sich zunächst von allen aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch vertrauten Kategorien frei machen. So weiß das englische Recht mit einem „*numerus clausus der Sachenrechte*“ wenig anzufangen.¹ Rechtsinstitute wie der *leasehold* lassen sich in die Gruppe der „dinglichen Rechte“ nur mit erheblichen Einschränkungen hineinzwängen.² Für die vielleicht größte Irritation sorgt die Feststellung, daß es in England (zumindest formal) kein absolutes Eigentum an Grundstücken gibt.³ Das englische Grundstücksrecht in seiner heutigen Form läßt sich nur verstehen, wenn man es als das Produkt einer historischen Entwicklung betrachtet, welche nicht durch revolutionäre Reformen, sondern durch eine sich über Jahrhunderte hinziehende Evolution gekennzeichnet ist.⁴ Dazu Gustav Radbruch:

„Viele Wesenszüge des englischen Volksgeistes haben ihren Grund in der Tatsache, daß in England die Neuzeit von dem Mittelalter nicht wie auf dem Kontinente durch eine tiefe Kluft getrennt ist, vielmehr noch in der Gegenwart unmittelbar fortwirkt. ... Diese Kontinuität der Entwicklung vom Mittelalter zur Neuzeit gilt auch für die Geschichte des englischen Rechts.“⁵

Gerade das englische Grundstücksrecht bestätigt diese These in eindrucksvoller Weise.

¹ *Magnus*, S. 5.

² Allgemein zur „*conceptual ambivalence of the lease*“: *Gray*, S. 673 ff., 846 f.

³ Was gewöhnlich als das prägende Merkmal des englischen Grundstücksrechts angesehen wird (*Hadding/Schneider*, S. 92; *Magnus*, S. 5).

⁴ *Gray*, S. 51; *Zweigert/Kötz*, S. 177 f.

⁵ *Der Geist des englischen Rechts*, S. 5.

B. Grundbegriffe des englischen Grundstücksrechts

Im Zentrum des englischen Grundstücksrechts stehen traditionell die Begriffe *tenure*¹ und *estate*². Mit Hilfe dieser Kategorien wird die Art einer Grundstücksbe-
rechtigung beschrieben. Ihr genauer Sinn erschließt sich dem deutschen Juristen nur
schwer, da vergleichbare Rechtsbegriffe hierzulande fehlen, und im übrigen wäh-
rend eines Zeitraums von 900 Jahren natürlich auch im englischen Recht wesentli-
che Veränderungen stattgefunden haben. In den meisten praktisch relevanten Fra-
gen haben die *doctrines of tenures and of estates* heute ihre Bedeutung verloren,
jedoch liegt in ihnen nach wie vor der Schlüssel zum Verständnis des englischen
Grundstücksrechts.³

I. Tenure

1. Lehnswesen der Normannenzzeit

Als Wilhelm der Eroberer im Jahre 1066 den englischen Thron bestieg, nahm
er kraft seiner Eroberung sämtliches Land für die Krone in Anspruch. Seit dieser
Zeit kann in England formal niemand mehr das Volleigentum an einem Grundstück
erwerben.⁴

Wilhelm vergab Lehen (*tenures*) an Gefolgsleute, die sich verdient gemacht
hatten.⁵ Als Gegenleistung schuldete der *tenant* seinem Lehnsherrn, dem *landlord*,
Dienstleistungen. Diese konnten beispielsweise darin bestehen, daß er an einer be-
stimmten Zahl von Tagen im Jahr Ritter und bewaffnete Reiter zur Verfügung
stellte (*military tenure*), Gebete für den *lord* sprach (*spiritual tenure*), eine be-
stimmte Menge Getreide und Vieh ablieferte (*socage tenure*) oder persönliche
Dienste leistete (*serjeanty*).⁶

Hatte der *tenant* seine genau festgelegten Verpflichtungen erfüllt, konnte er
mit seinem Land nach Belieben verfahren. Im Laufe der Zeit bildete sich daher für
diese Formen von *free tenure* die Bezeichnung *freehold* heraus.⁷ Im Gegensatz dazu
stand das *unfree tenure* der Leibeigenen⁸, welches später *copyhold* genannt wurde⁹.

¹ Abgeleitet von (lat.) *tenere* - halten, innehaben (*Magnus*, S. 5, Fußn. 14). Da die Norman-
nen im 11. Jahrhundert bereits französisch sprachen, läßt sich das Wort wohl auch unmittelbar
von *tenir* - halten - ableiten (so *James*, S. 422).

² Entspricht dem englischen Wort *status* (*James*, S. 424); vgl. auch die französische Ent-
sprechung: *état*.

³ *Simpson*, S. 1; *Gray*, S. 51.

⁴ *Magnus*, S. 5; *Riddall*, S. 7, 50; *Megarry/Thompson*, S. 19; *Barker/Padfield*, S. 9 f, 265 f.
Cheshire/Burn, S. 13; *Henrich*, S. 89; kritisch zu dieser Sichtweise: *Gray*, S. 51 f.

⁵ Nur durch dieses Versprechen hatte er sein Eroberungsheer zusammenstellen können
(*Hattenhauer*, S. 177).

⁶ *Gray*, S. 53; *Barker/Padfield*, S. 266; *James*, S. 422 f. *Cheshire/Burn*, S. 15 ff.

⁷ *Barker/Padfield*, S. 266 f. *Simpson*, S. 77.

⁸ Übersicht über die verschiedenen Formen von *free* und *unfree tenure* mit ausführlicher
Erläuterung der einzelnen Formen bei *Lvall*, S. 47 ff.

⁹ *Gray*, S. 53; *Barker/Padfield*, S. 267; *James*, S. 423. Die Bezeichnung rührt daher, daß der

Ihre Dienstpflichten waren unbegrenzt, sie durften das ihnen zugewiesene Land nicht verlassen und waren daher persönlich unfrei.¹⁰

Eine Beschränkung im Sinne eines *numerus clausus* von Berechtigungen an Grundstücken gab es zunächst nicht¹¹, und so entwickelte sich eine schwer überschaubare Vielzahl von *tenures*. Jeder *landlord* konnte für sein Land wiederum ein Unter-Lehen vergeben und die Rechte seines *sub-tenant* am Grundstück sowie die Pflichten gegenüber dem *landlord* nach Belieben vereinbaren. Der ungehinderten Ausweitung dieser sogenannten *subinfeudation* wurde durch die *Quia Emptores* von 1290¹² ein Ende gesetzt. Nach diesem Gesetz, das sogar heute noch in Kraft ist¹³, dürfen neue *tenures* nur noch durch die Krone begründet werden.¹⁴ Wer also sein Grundstücksrecht übertragen möchte, der soll keine neue Beziehung zwischen *landlord* und *tenant* mit feudalen Leistungspflichten begründen dürfen, sondern er muß sein eigenes Recht vollständig auf den Käufer übertragen. Damit wurde die Grundlage geschaffen für das heutige System der Grundstücksübertragung,¹⁵ der *conveyance of estates*.¹⁶

Zusammenfassend läßt sich sagen, daß zur Zeit des Feudalismus die Art des *tenure* ein Grundstücksrecht unter Bezugnahme auf die Vertragsbedingungen zwischen *landlord* und *tenant* charakterisierte.¹⁷

2. Heutige Bedeutung

Mit dem Zerfall des Feudalismus als politischem System erlangten die Leibeigenen ihre persönliche Freiheit, und die meisten der mit dem Besitz von Land verbundenen feudalen Dienstpflichten verschwanden allmählich oder wurden in regelmäßige Geldzahlungen umgewandelt. Der *Tenures Abolition Act* von 1660¹⁸ reduzierte die Zahl der praktisch relevanten *tenures* auf *socage* und *copyhold*.¹⁹ Letzteres wurde durch den *Law of Property Act* 1922 abgeschafft und alle bestehenden *copyholds* umgewandelt in *socage tenure*, also in eine Form des *freehold*.²⁰ In diesem „modernen“ *freehold* hat sich die Struktur des Lehnswesens insoweit erhalten,

tenant zum Beweis seines *copyhold* eine Abschrift (*copy*) des Registerauszuges erhielt (*Lyall*, S. 58; *James*, S. 423; *Martin*, S. 97).

¹⁰ *James*, S. 423.

¹¹ *Magnus*, S. 5; v. *Hoffmann*, S. 2.

¹² Text mit kurzer Kommentierung in: *Halsbury's Statutes*, Vol. 37, S. 19 f. Zusammenfassung des wesentlichen Inhalts bei *Lyall*, S. 72.

¹³ *Gray*, S. 55. 1967 wurde angeregt, die *Quia Emptores* aufzuheben, aber dieser Vorschlag setzte sich nicht durch (*Simpson*, S. 24). Auch in Irland gilt die *Quia Emptores* heute noch (*Lyall*, S. 72).

¹⁴ *Gray*, S. 54 f. *Martin*, S. 324; *Riddall*, S. 24 f. *Simpson*, S. 22, 24; *Cheshire/Burn*, S. 14 f.

¹⁵ *Gray*, S. 55; *Martin*, S. 324.

¹⁶ Vgl. *Erdell*, Übertragung des Eigentums an Grundstücken nach englischem Recht (Unregistered and registered conveyancing), *Jur. Diss.* Kiel 1968, S. 25 f.

¹⁷ *Gray*, S. 52; *Magnus*, S. 6; *James*, S. 424; *Cheshire/Burn*, S. 25.

¹⁸ Text mit Anmerkungen in: *Halsbury's Statutes*, Vol. 37, S. 25 f.

¹⁹ *Gray*, S. 55; *Martin*, S. 163; *James*, S. 423; *Cheshire/Burn*, S. 19.

²⁰ *Gray*, S. 55; *Martin*, S. 163; *Barker/Padfield*, S. 267.

als es sich theoretisch immer noch um ein Lehen (tenure) handelt - mit dem freilich schon seit Jahrhunderten keine Dienst- oder Geldzahlungspflichten mehr verbunden sind.²¹

Infolgedessen hat heute für den freehold der Begriff des tenure als Beschreibung des Rechtsverhältnisses zwischen dem freeholder und der Krone keine praktische Bedeutung mehr. Der freeholder entspricht wirtschaftlich dem Grundeigentümer nach kontinentalem Recht.²² Wenn im heutigen englischen Recht von tenure die Rede ist, so meint man damit das Verhältnis zwischen landlord und tenant beim leasehold.²³

II. Estate

1. Doctrine of estates vor 1925

Bezog sich die Art des tenure auf die mit Land verbundenen Pflichten zwischen landlord und tenant, so wurde der Charakter eines Grundstücksrechtes im Hinblick auf seine zeitliche Dauer (d.h. die Art des Herrschaftsrechtes²⁴) bestimmt durch die Art des estate.²⁵ Eine Grundstücksberechtigung war also nicht entweder tenure oder estate, sondern diese Kategorien bezeichneten lediglich zwei unterschiedliche Teilaspekte der Berechtigung (nämlich einmal das Verhältnis tenant-landlord (tenure), und einmal das Verhältnis tenant-land (estate))²⁶.

Bei den estates wurde traditionell unterschieden zwischen den zeitlich unbestimmten estates of freehold und den estates less than freehold, deren Ende zeitlich bestimmt oder bestimmbar ist (zum Beispiel dem leasehold, der meist für eine bestimmte Zahl von Jahren gewährt wird). Zu den estates of freehold gehörten:²⁷

- der estate in fee simple absolute (in der heutigen Praxis die Entsprechung zum Volleigentum),
- der estate in fee tail (vererblich nur innerhalb der Familie in gerader Linie),
- der estate for life (fällt beim Tod des Berechtigten an den früheren freeholder zurück, entsprechend etwa dem deutschen Nießbrauch²⁸) und
- der estate "pur autre vie" (begrenzt durch die Lebensdauer eines anderen als des tenant).

Noch komplizierter wurde dieses System dadurch, daß einige estates als sog. legal estates vom common law anerkannt sind, während andere nur unter Berufung

²¹ Gray, S. 55; James, S. 423

²² Gray, S. 55; Henrich, S. 89 f. v. Hoffmann, S. 2 m.w.N.

²³ Martin, S. 395; Gray, S. 55 (Fußn. 18).

²⁴ Henrich, S. 89; Magnus, S. 6; Gray, S. 56.

²⁵ Gray, S. 55 ff.; James, S. 424; Martin, S. 148; Magnus, S. 6.

²⁶ Cheshire/Burn, S. 25 f.

²⁷ Gray, S. 58 ff.; Barker/Padfield, S. 268 f. James, S. 424 ff.; Cheshire/Burn, S. 31.

²⁸ Henrich, S. 90. Ein Erbbaurecht auf Lebenszeit des Berechtigten ist dagegen nach deutschem Recht nicht möglich (§ 1 Abs. 4 S. 1 ErbbauV).

auf equity²⁹ geltend gemacht werden können, also zum Beispiel nur vor einem bestimmten Gericht (dem Court of Chancery). Materiell-rechtlich ist diese Unterscheidung insbesondere wichtig für die Möglichkeit des gutgläubigen Erwerbs.³⁰

2. Reform des Grundstücksrechts im Jahre 1925

Erst im Jahre 1925 kam es durch eine Reihe von Gesetzen zu einer wesentlichen Vereinfachung des Grundstücksrechts. In s. 1(1) des Law of Property Act 1925 wurde die Zahl der möglichen legal estates auf zwei beschränkt, und zwar auf

- (1) den estate in fee simple absolute in possession (heute üblicherweise schlicht als freehold bezeichnet) und
- (2) den term of years absolute (leasehold).

Alle anderen Formen von estate³¹ konnten danach nur noch als equitable interests fortbestehen (s. 1(3) Law of Property Act 1925). Die beiden legal estates dürften heute den englischen Grundstücksmarkt bei weitem dominieren. Gleichwohl sollte gerade der ausländische Interessent im Einzelfall genau prüfen, welche Art von Berechtigung ihm insbesondere hinsichtlich ihrer zeitlichen Dauer angeboten wird.³²

²⁹ Schon seit dem Mittelalter werden die teilweise sehr strikten Regeln des common law zur Verbesserung der Einzelfallgerechtigkeit überlagert durch ein vom Lord Chancellor (oberster Richter, Justizminister und Sprecher des House of Lords in einer Person (*Martin*, S. 237)) und später dem Court of Chancery entwickelten Billigkeitsrecht (equity) (*Martin*, S. 146 f.).

³⁰ *Magnus* (S. 7 f.), *James* (S. 427) und *Gray* (S. 67), der aber auch darauf hinweist, daß die Unterscheidung zwischen legal rights und equitable rights heutzutage für die Systematik des englischen Rechts zwar immer noch wichtig ist, im übrigen aber erheblich an Bedeutung verloren hat.

³¹ Zur Vermeidung von Mißverständnissen sei darauf hingewiesen, daß das Wort estate sowohl umgangssprachlich als auch auf dem Immobilienmarkt meistens nicht im juristischen Sinne verwendet wird (*Barker/Padfield*, S. 268). Statt dessen meint man damit eine rein tatsächlich vorhandene Einheit bebauter Grundstücke, unabhängig von irgendeiner Rechtsform. Housing estate heißt auf deutsch einfach soviel wie „Wohnviertel“ (*Springer* (Hrsg.), *Langenscheidts Enzyklopädisches Wörterbuch Englisch-Deutsch*, 1. Band, S. 643). Oft gehören in England größere Wohn- und Gewerbegebiete einem einzigen freeholder (z.B. der Grosvenor Estate oder der Cadogan Estate in London), der alles zentral verwaltet (sog. estate management) (*Clarke*, *Leasehold enfranchisement - the new law*, S. 293).

³² *Magnus*, S. 6.

Sachregister

- amerikanische Botschaft 46
- appropriate day 68; 71
- Belgravia 5; 42; 114
- Birmingham 48
- building lease 16; 24; 44; 58; 71; 126
- Cadogan 48; 58; 114
- capital gains tax 105
- Cardiff 28
- classless society 60
- commonhold 3; 55
- commonhold association 141
- commonhold declaration 142
- condominiums 137
- conservation areas 52
- conveyance of estates 8
- counter notice 108; *siehe Landlord's Counter Notice*
- County Court 77; 145
- deed *siehe lease-Urkunde*
- development value 85; 95
- Eigenheimförderung 29; 57
- Eigentumsfreiheit 40; 49; 56
- equity 10; 14
- Erbbauerecht 19; 125
- estate 9
- estate management 45; 114
- estate management scheme 52; 114; 123
- Europäische Menschenrechtskonvention 42
- fair rent 83
- fee simple 10
- Feudalismus 8; 17; 28
- flying freehold 15; 38; 137; 148
- forfeiture 32
- freehold 1; 7
- freehold reversion 80; 119
- Gesetzesauslegung 100; 109
- Gesetzesumgehung 74
- Grosvenor 27; 43; 58; 115; 123
- Grosvenor Estate Holdings, 45
- ground rent 20; 32; 34; 36; 64; 119
- Haftung des früheren leaseholder 33
- Hansard 100
- Hawaii 23
- Henry Smith's Charity 48
- Herzog von Westminster *siehe Grosvenor*
- Housing Act 1974 70; 78
- Housing Act 1980 30
- Housing Act 1985 30
- Housing and Urban Development Bill 35; 132
- Howard de Walden 48
- Hugh Lupus, Le Gros Veneur 43
- initial notice 92
- initial year 72
- Instandhaltung 23
- Irland 23
- Konservative Partei 29; 55
- land obligation 137; 138
- landlord 19
- Landlord and Tenant (Covenants) Act 1995 34
- Landlord and Tenant Act 1987 35; 39; 106; 117
- Landlord's Counter Notice 92
- landlord 1
- Lands Tribunal 77; 115
- law of landlord and tenant 19
- Law of Property Act 1925 10
- lease 11; *siehe tenancy, leasehold*
- lease extension 2; 36; 37; 107; 118
- leaseback 95
- leasehold 1; 2; 11
- leasehold enfranchisement 2; 36; 75; 88; 118
- Leasehold Enfranchisement Advisory Service 90
- Leasehold Enfranchisement Association 45
- leasehold estate 11
- leasehold ownership 21
- Leasehold Reform Act 1967 28; 38; 47; 63
- Leasehold Reform Act 1993 1; 2
- Leasehold Reform, Housing and Urban Development Act 1993 1; 39; 43; 63
- Leasehold Valuation Tribunal 77; 93; 109; 114
- lease-Urkunde 19; 31; 149
- licence 66; 147
- literal rule 74

- London 44
 long lease 19; 66
 long tenancy *siehe long lease*
 low rent 64; 71; 88
 Major, John 57; 60
 management audit 115
 marriage value 81; 94; 96; 106; 118
 Mayfair 44; 114
 Mietwohnungsmarkt 29
 modern ground rent 79; 83
 mortgage 5; 15; 20; 26; 86; 111
 negative equity 53; 134
 nominee purchaser 88; 91; 96; 113
 notice in reply to leaseholder's claim 77
 notice of leaseholder's claim 76
 Nugee Report 35
 ownership 21
 peppercorn rent 20; 46; 64; 95; 107; 135
 poll tax 69
 positive covenants 14; 18; 45; 137
 premium 19; 20
 premium lease 16
 Prince of Wales clause 73; 109
 Privatautonomie 40; 49; 56
 privity of contract 13; 14; 17; 21; 33; 34
 privity of estate 17; 21; 33
 property-owning democracy 29; 53
 qualifying tenants 88; 92; 110
 Quia Emptores 8; 13; 15; 17; 137
 rateable value 68
 rent 19
 rent-to-mortgage scheme 30
 Reparaturen 31; 34
 restrictive covenants 14
 right of first refusal 39
 right to buy 30; 56
 roll-over relief 105
 sanctity of contract 50; 57; *siehe Privatautonomie*
 service charge 17; 20; 115; 117
 Shakespeare 25
 Sovereignty of Parliament 40
 Spekulanten 28; 44; 121
 Städtebauplanung 17
 strata titles 137
 subinfeudation 8; 13
 Supremacy of Parliament 40; 74
 tenancy 11; 19; 65; *siehe leasehold, lease tenant* 1; 2
 Tenants' Discovery Notice 90
 tenant's notice 108
 Tenants' Purchase Notice 92
 tenure 7; 9
 term of years 11
 term of years absolute 10; 11
 Thatcher, Margaret 30; 53; 56
 vacant possession value 83; 120
 Verkehrsfähigkeit 27
 Verlängerung des leasehold 28
 Verwaltung 31
 wasting asset 25; 31; 36; 37
 Wertverlust 26
 Wilhelm der Eroberer 7; 43
 Wohnblockverwaltung 34
 Wohnsitzerfordernis 89
 Wohnungseigentumsgesetz 55; 137; 148
 Wohnungsmarkt 29; 122