

Bauen oder verkaufen

Als die 29 Mitglieder des Bundestagsausschusses für Wohnungswesen, Bau- und Bodenrecht vor kurzem in die Parlamentsferien gingen, ließen sie die Drucksache 336 mit etlicher Erleichterung für drei Monate zurück. Die 226 Paragraphen des Entwurfs für ein Bundesbaugesetz, mit deren Hilfe die üppig ins Kraut schießenden Grundstückspreise in Westdeutschland unter Kontrolle gebracht und die Grundstücksofferten vermehrt werden sollen, erweisen sich nämlich als lückenhaft und kaum geeignet, ihren Zweck zu erfüllen.

Der von Bundeswohnungsbauminister und Eigenheimbesitzer Paul Lücke vorgelegte Entwurf nimmt die mißliche Tatsache aufs Korn, daß der im Jahre 1936 verhängte und immer noch gültige Preisstopp für alle unbebauten Grundstücke nicht mehr recht beachtet wird. Des Ministers „Wissenschaftlicher Beirat für Fragen der Bodenbewertung“ verfertigte unter dem Vorsitz des damaligen Bundesverwaltungsrichters und jetzigen Lücke-Staatssekretärs Dr. Werner Ernst im Herbst vergangenen Jahres ein umfangreiches Gutachten über die vielfältigen Schwarzmarktmethoden des bundesdeutschen Grundstücksgeschäfts. Dieses Gutachten dient dem Gesetzentwurf zur moralischen, wenn auch nicht zur sachlichen Rechtfertigung.

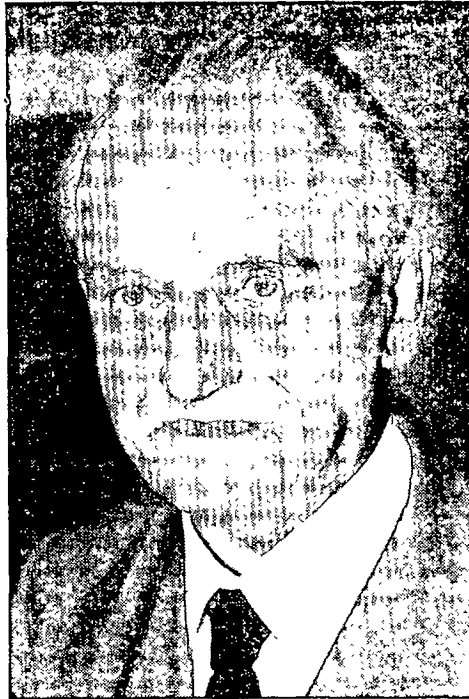
Zu den durchaus legalen Finten, mit denen der behördlich kontrollierte Festpreis für ein Baugrundstück zugunsten des Verkäufers manipuliert werden kann, gehört es zum Beispiel, „Aufwuchs, Umzäunung, Minderung der Existenzgrundlage des Verkäufers“ und ähnliche Nebensachen in einem Sondervertrag lukrativ vergüten zu lassen. In anderen Fällen, so haben die Gutachter ermittelt, läßt man das Grundstück im Namen des Verkäufers, aber schon für Rechnung des zukünftigen Käufers bebauen. Damit entfällt die Preisbindung, und das Grundstück kann zu frei vereinbartem Entgelt den Besitzer wechseln.

Der Verkauf von Baugrund unter dem Etikett „landwirtschaftlich genutzter Boden“ befreit ebenso vom Preisstopp wie etwa Kaufverträge mit den gemeinnützigen Siedlungsgesellschaften oder der ewig landhungrigen Bundeswehr.

An der schwarzen Bodenbörse haben sich auf diese Weise in den letzten Jahren recht ansehnliche Kurse gebildet. Die Gutachterkommission des Dr. Ernst weiß zu berichten, daß Ackerboden in Stuttgart-Hohenheim mit einem Verkehrswert von drei Mark je Quadratmeter nach Bekanntwerden öffentlicher Bauplanungen auf einen Handelspreis von 43 Mark stieg. Ein Ruinengrundstück in der Stuttgarter Innenstadt mit einem 1936er Stopp-Preis von 60 Mark wurde für 300 Mark je Quadratmeter verkauft, Baugrund am Rande der Innenstadt für 170 Mark statt 35 Mark Stopp-Preis.

Den Bauland-Fachmann der SPD im Bundestag, den Kölner Abgeordneten Werner Jacobi, haben seine Kenntnisse auf diesem Gebiet zu einer eindrucksvollen Faustregel geführt: Mindestens zwölf Mark je Quadratmeter, so behauptet Jacobi, müsse man für baureifes Ackerland zahlen, das eigentlich höchstens 1,50 Mark Stopp-Preis kosten dürfte.

Daß solche üppigen Preise nicht nur gefordert, sondern auch gezahlt werden, liegt daran, daß Baugrund schon seit längerem Mangelware ist. Mit der Zunahme des privaten Wohlstands ist der Drang zum eigenen Heim elementar hervorgebrochen, und Minister Lücke tut ein übriges, um diese



Reformer Lubahn
„Der Boden kann nicht gestreckt werden...“

Baulust mit sozial-ideologischem Eifer zu schüren.

So strömten denn den privaten westdeutschen Bausparkassen im vergangenen Jahr 370 000 neue Sparer zu, was einem Rekordzuwachs von 41,6 Prozent entsprach. Zusammen verwalten die Bausparkassen, Sammelbecken fast aller bundesdeutschen Eigenheim-Wünsche, heute Sparverträge über rund 38 Milliarden Mark. Jede siebente westdeutsche Familie spart auf diese Weise fürs eigene Haus.

Dem wachsenden Heer von Bauland-Interessenten steht nun aber ein nicht beliebig zu vermehrendes Bodenangebot gegenüber. Die Bauwilligen, frozzelt SPD-Jacobi, mußten die Entdeckung machen, daß „der Boden nicht wie die Leberwurst



Gutachter Ernst
... wie Leberwurst“

mit etwas Wasser und Mehl gestreckt werden kann“.

Zudem zeigen die glücklichen Besitzer baureifen Geländes angesichts der immer hektischer werdenden Landschaft oft wenig Neigung, ihre begehrten Objekte ohne weiteres herzugeben. Sie verstärken die Knappheit, indem sie in der spekulativen und sicherlich nicht unbegründeten Hoffnung auf weiter steigende Bodenpreise ihre Grundstücke dem Markt fernhalten.

Auch die Gemeinden huldigen vielfach solcher Bodenhortung. Werner Jacobis Heimatstadt Köln ist beispielsweise nur schwer zur Hergabe von Bauland zu bewegen, sofern sie nicht die Möglichkeit hat, neues Land zu gleichen Bedingungen als Ersatz zu erwerben. In vielen Städten, wie etwa in Hamburg, hat die öffentliche Hand sogar ein Vorkaufsrecht auf alle zum Verkauf anstehenden Grundstücke.

Es sind naturgemäß die kleinen Bausparer, denen bei diesem Wettlauf um Bauland zuerst der Atem ausgeht. Ein gutes Drittel der zuteilungsreifen Bausummen, wußte Westdeutschlands größte Bausparkasse, die Gemeinschaft der Freunde Wüstenrot, jüngst zu berichten, wird von den Sparern nicht sofort angenommen — vor allem deshalb, weil sie noch keinen Baugrund finden konnten. Da rund 70 Prozent aller Bausparer unselbständig Beschäftigte sind — allein 40 Prozent sind Arbeiter —, läßt sich unschwer erkennen, daß die sozialbetonte Eigenheimkampagne des Ministers Lücke steckenzubleiben droht.

Was Lücke nun freilich mit seinem Baulandgesetz zur Rettung des Unternehmens zu tun gedenkt, das offenbart die Hilflosigkeit des Eigenheim-Apostels gegenüber den wirtschaftlichen und juristischen Tücken des Objekts.

Schon als schlichter Abgeordneter im zweiten Bundestag hatte Lücke einen „Planungswertausgleich“ erfunden, ohne damit den Beifall der Experten erringen zu können. Lücke gedachte jenen Wertzuwachs wegzusteuern, der den Parzellen privater Grundbesitzer etwa durch günstige Aufbaupläne der Gemeinden zuteil wird. Abgesehen davon, daß Lücke nicht befriedigend zu erklären vermochte, wie denn solcher Wertzuwachs auch nur einigermaßen objektiv zu ermitteln sei, hätte die neuartige Bundessteuer eine Grundgesetzänderung erfordert, für die es an der Zweidrittelmehrheit mangelte*.

Als Paul Lücke zum Minister avanciert war, legte er sogleich den Entwurf für ein Bundesbaugesetz vor, der im Frühjahr 1958 vom Kabinett verabschiedet wurde. Es fehlte in diesem Entwurf nicht nur der Planungswertausgleich, den Lücke sich von seinem Staatssekretär Ernst inzwischen hat ausreden lassen, sondern überhaupt jeder konkrete Hinweis darauf, wie der Minister die Bodenspekulation zu bekämpfen hofft. Lücke versprach, das Fehlende später, nämlich während der Ausschußberatung im Bundestag, „nachzuschieben“.

Da der Nachschub auf sich warten ließ und bis heute noch nicht vollständig und befriedigend erfolgt ist, hielten die Abgeordneten auch auf eigene Faust nach Möglichkeiten zur Bekämpfung der Spekulation Ausschau.

So ließen sich denn vor kurzem die Mitglieder des Wohnungsbauausschusses von dem pensionierten Postoberinspektor Johannes Lubahn, 79, einen Informationsvortrag halten. Lubahns Hobby, das er seit Jahrzehnten als Patentrezept gegen jede Form der Bodenspekulation anpreist, ist

* Jede neuartige Steuer erfordert eine Änderung des Grundgesetzes, um zu klären, ob diese Steuer der Gesetzgebungshoheit des Bundes oder der Länder unterliegt.

die Grundrentenabgabe. Damit will er radikal jede Steigerung des Bodenwertes abschöpfen, die ohne Einsatz von Arbeit und Kapital zustande gekommen ist.

Obwohl Lubahn (laut Jacobi „das letzte Edelreis aus dem Walde der deutschen Bodenreform“) seine Idee schon dem Kardinal Frings und dem Bischof Dibelius zur Begutachtung vorgelegt hat, konnten sich die Abgeordneten für den konfiskatorischen Elan des alten Kämpfers nicht begeistern.

So waren sie denn bei Ferienbeginn immer noch auf den mageren Katalog anti-spekulativer Mittelchen angewiesen, den sich Paul Lücke seit dem vorigen Frühjahr hat einfallen lassen und mit dem er den Ausschuß nach und nach in groben Zügen vertraut machte. Dazu gehören:

- ▷ die Einrichtung von Schätzstellen,
- ▷ die möglichst frühzeitige Erhebung des Erschließungsbeitrags,
- ▷ die Einführung einer Baulandsteuer.

Die Schätzstellen, von denen es im Land Bremen schon einige Musterexemplare gibt, sollen lediglich statistische Unterlagen über die Grundstückspreise bestimmter Baugebiete sammeln und auf Anforderung Grundstücke amtlich schätzen. Einen direkten Einfluß auf die Preise können solche Stellen schwerlich ausüben.

Die Erschließungsbeiträge, die von den Gemeinden beispielsweise für den Bau von Straßen, Gehsteigen und Kanalisation erhoben werden, brauchen nach der gegenwärtigen Regelung erst dann entrichtet zu werden, wenn der Grundstückseigentümer tatsächlich baut. Nach Lückes Vorstellungen sollen sie künftig schon dann fällig werden, wenn das Grundstück erschlossen ist. Da diese Beiträge etwa fünf bis sieben Prozent der Erschließungskosten ausmachen, belasten sie den Grundstückseigentümer nicht unerheblich und könnten ihn zu schnellem Verkauf ermuntern. Andererseits ist diese Belastung um so leichter hinzunehmen, als sie der Eigentümer später einem Käufer ja wieder abknöpfen kann.

Noch am meisten versprechen sich die Ausschußmitglieder von der Baulandsteuer, die so lange gezahlt werden mußte, bis auf dem Grundstück gebaut wird. Sehr zum Kummer der beratenden Abgeordneten hat Lücke jedoch noch keine festen Vorstellungen über die Höhe einer solchen Steuer. Im Ernst-Gutachten heißt es nur lapidar: „Die Baulandsteuer muß so hoch festgesetzt werden, daß die Bodeneigentümer veranlaßt werden, entweder das Bauland selbst zu bebauen oder es an Bauwillige zu verkaufen.“

Als Sonderform der allgemeinen Grundsteuer bedürfte diese Abgabe zu ihrer Einführung zwar nicht der mißlichen Grundgesetzänderung, jedoch hat auch sie ihre Schwächen. Von der Baulandsteuer würden nämlich vorwiegend jene Bodenbesitzer mit kleinem Einkommen betroffen, die ihr Grundstück oft in dem ehrlichen Bestreben festhalten, einmal selbst darauf zu bauen. Finanzstarke, der Spekulation frörende Grundeigentümer hingegen könnten die Steuer verkraften und sie später einem Käufer aufbürden.

Die Nutznießer der westdeutschen Baulandmisere brauchen mithin von Paul Lückes Baulandgesetz nicht allzuviel zu befürchten. Ohnehin leidet es noch unter einem besonderen Handicap: Es kann frühestens im Sommer nächsten Jahres in Kraft treten. Ist es aber bis dahin nicht über die Hürden, so dürfte es dem Wunsch des Parlamentes zum Opfer fallen, kurz vor der Bundestagswahl niemand mehr weh zu tun.

BUNDESLÄNDER

NIEDERSACHSEN

Herr über Damenstifte

Der hannoversche Ministerialdirigent Dr. Theodor Parisius, der dem Kabinett Hellwege als politischer Beamter*, nämlich als Landespressechef diente, ist — da nichtsozialistisch — vom neuen SPD-Regierungschef Kopf mit einer eher unpolitischen Aufgabe betraut worden: Parisius muß sich künftig unter anderem um die Wohlfahrt einiger Lüneburger Damenstifte kümmern.

Mit dem Hinweis auf die „absolut neue politische Konstellation“ nach dem sozialdemokratischen Wahlsieg in Niedersachsen — die CDU-DP-SPD-Koalition Hellweges wurde durch eine SPD-FDP-BHE-Koalition



Klosterfonds-Verwalter Parisius
Bratengeld für Herrn Pastor

ersetzt — hatte der schnaubbärtige Hinrich Wilhelm Kopf zu einem umfangreichen Personalschub ausgeholt, der Parteigenossen wie Koalitionskameraden zufriedenzustellen sollte. So jagte Kopf vier altgediente Staatssekretäre aus ihren Ämtern, ernannte dafür gleich sechs neue und kündigte an, daß weitere Veränderungen folgen würden. Schimpften CDU und Deutsche Partei: „Das zwingt uns in die schärfste Opposition.“

Landsvater Kopf war freilich bemüht, den emeritierten politischen Beamten neues Asyl zu verschaffen. Dem abgehalfterten Parisius bot er zu diesem Zweck — bei gleichbleibenden Bezügen — eine Pfründe an, die in neuerer Zeit als Abstellgleis erster Klasse dient und deswegen für Pari-

* Im Entwurf eines Niedersächsischen Beamtengesetzes werden unter die politischen Beamten gerechnet: Staatssekretäre, Regierungspräsidenten, der Leiter des Landesamts für Verfassungsschutz, der Leiter der Pressestelle der Landesregierung, die Polizeipräsidenten und die Generalstaatsanwälte.

sius, der als Pressechef einer Regierung gedient hatte, zu der auch Kopf als Minister gehörte, angemessen war: die hannoversche Klosterkammer.

Diese Klosterkammer, deren Aufgabe darin besteht, ein im wesentlichen aus Grundbesitz bestehendes Stiftungsvermögen, den Allgemeinen Klosterfonds, zu verwalten, ist ein urtümliches hannöversches Gewächs — das als einziges aus der Blütezeit des Hauses Hannover übriggeblieben ist. Bis in welche Winkel die Verbindlichkeiten des Klosterfonds reichen und wie vielfältig demnach die neuen Geschäfte des Dr. Theodor Parisius beschaffen sein werden, ist einer Denkschrift zu entnehmen, die im Jahre 1877 der preußische Minister Falk dem Abgeordnetenhaus in Berlin zu diesem Gegenstand überreichte. Danach ist die Klosterkammer beispielsweise verantwortlich für:

- ▷ das sogenannte Bratengeld an den Pastor in Niedernjessa;
- ▷ das Korndeputat an den Pastor in Bovenden;
- ▷ die Fruchtkompetenz der beiden Stadtprediger zu Northeim;
- ▷ das Gehalt an den Bälgetreter in der Stiftskirche zu Einbeck;
- ▷ die jährliche Anschaffung von Schulbüchern für arme Kinder zu Wiebrechtshausen;
- ▷ die Verpflichtung, für die Gemeinde Weende auf dem Klostergute daselbst zwei Ochsen und zwei Kempfen als Samenvieh zu halten;
- ▷ die Ausrichtung einer Mahlzeit bei Einführung der Oberinnen des Klosters Mariensee.

Die Klosterkammer hat ihren Ursprung in der Reformationszeit, als in allen deutschen Ländern, deren Herren dem neuen Glauben anhängen, die Frage zu lösen war, was aus den Klöstern und ihren Reichtümern werden sollte. Während fast überall das Klostervermögen für die Staatskasse eingezogen wurde, verbot im Fürstentum Calenberg — der Keimzelle des Kurfürstentums und Königreichs Hannover — die weise Herzogin Elisabeth, Klostergüter zu verpfänden oder zu veräußern, und stellte das klösterliche Rechnungswesen unter die Kontrolle der Regierung. Dazu der ehemalige Klosterkammerchef Dr. Albrecht Stalman: „Hier in Niedersachsen bäumte sich das allgemeine Rechtsbewußtsein gegen die Idee einer Einziehung der Klostergüter als Staatsgut auf.“

Herzog Georg Wilhelm, der in Hannover residierte, bestimmte denn auch im Jahre 1650, daß die drei Klöster Weende, Mariengarten und Hilwartshausen jährlich 1555 Taler an die Universität Helmstedt zahlen sollten; die über diesen Betrag hinausgehenden Erträge sollten zur freien Verfügung des Herzogs stehen, jedoch auch akademischen Zwecken dienen.

Auf diese Weise entstand in der herzoglichen Kasse ein sogenannter Klostervorrat, in den alsbald vier Mannesklöster und zehn Frauenklöster ihre Überschüsse zahlten. Das Regierungsreglement jener Zeit kannte vier Kollegien — Geheimer Rat, Domänenkammer, Justizkanzlei, Konsistorium —, die sich mit der Verwaltung des Landes befaßten. Das Plenum dieser vier Ministerien nannte sich Geheimer Ratsstube; von dieser Ratsstube blieb zur Bearbeitung klösterlicher Angelegenheiten schließlich die Klosterkammer übrig.

Aufgrund des Reichsdeputationshauptschlusses von 1803, der die Fürsten ermächtigte, sämtliche auf ihren Territorien ge-