

Maßnahmen gegen die Baulandnot

Das Gutachten des Wissenschaftlichen Beirats für Bodenbewertung

Die Baulandnot bedrängt den Wohnungsbau. Sie zwingt entweder zur Zubilligung überhöhter Bodenpreise, soweit diese überhaupt tragbar sind, oder zum Ausweichen an zufällig sich darbietende, oft äußerst ungünstige Standorte. Der Sachverhalt ist allgemein bekannt.

Es ist kaum ein Zweifel zulässig: Falls nicht alsbald geeignete gesetzgeberische Maßnahmen ergriffen werden, wird vor allem in den Brennpunkten des Baulandbedarfs eine weitere Verengung des Angebots eintreten. Besondere Maßnahmen werden nunmehr auch deshalb dringlich, weil der in der Praxis allerdings ohnehin kaum mehr wirksame Preisstop für unbebauten Gelände in näherer Zukunft aufgehoben werden dürfte.

Bisherige Maßnahmen und Pläne

Der in Ursachen, Folgen und Tendenzen bereits seit mehreren Jahren erkennbare Sachverhalt veranlaßte den Bundesgesetzgeber zum Erlaß des Baulandbeschaffungsgesetzes, welches nach mehr als zweijähriger Beratung am 3. 8. 1953 verkündet wurde. Dieses Gesetz ermöglicht die Beschaffung von Wohnungsbaugelände — auch für private Bauherren —, wenn ernsthafte Bemühungen, geeignetes Bauland zu angemessenen Preisen freihändig zu erwerben, gescheitert sind. Die Möglichkeiten dieses Gesetzes sind in der Praxis bislang nur relativ selten ausgeschöpft worden. Dies dürfte seine Ursache in einer psychologisch verständlichen Scheu der Antragsteller, aber auch der Behörden gegenüber der Anwendung von Zwangsmitteln haben.

Das Baulandbeschaffungsgesetz sollte einen Teil der Materie des angestrebten Bundesbaugesetzes vorwegregeln. Zur inhaltlichen Vorbereitung dieses Gesetzes wurde im Jahre 1952 eine sogenannte Hauptkommission für die Baugesetzgebung eingesetzt, die sich notwendigerweise auch mit Maßnahmen gegen die Baulandnot befaßte. Sie schlug hierfür als zentrales Instrument den „Planungswertausgleich“ vor. Dadurch sollten die durch Planung und Erschließung herbeigeführten Wertsteigerungen des Baulandes zu Gunsten der Gemeinde abgeschöpft werden. Durch diese Abgabe sollte der wirtschaftlich denkende Bodeneigentümer veranlaßt werden, das Bauland entweder zu dem planerisch und erschließungsmäßig vorgesehenen baulichen Zweck selbst zu nutzen oder aber es an den Markt zu bringen. Als weitere Maßnahme schlug die Hauptkommission die Vorziehung des Erschließungsbeitrages vor. Die von den Anliegern zu tragenden Beiträge zu den Straßenbaukosten etc. (Anliegerbeiträge) sollten danach bereits dann fällig werden, wenn die Erschließungsanlagen (Straßen etc.) fertiggestellt sind und zwar — insoweit in bewußtem Gegensatz zum geltenden Recht — ohne Rücksicht darauf, ob der Grundeigentümer bereits gebaut hat oder nicht. Auch diese Regelung sollte die wirtschaftliche Vernunft des Bodeneigentümers ansprechen, die Aufwendungen für die Erschließung entweder durch eigenes Bauen sich selbst nutzbar zu machen oder aber durch die Grundstücksveräußerung wieder hereinzuholen. Sowohl der Planungswertausgleich als auch der vorgezogene Erschließungsbeitrag erschienen der Hauptkommission als geeignete Mittel zur Auftauung des erstarrten Baulandmarktes. Es wurde erwartet, daß eine Vergrößerung des Baulandangebotes nach den Gesetzen der Marktwirtschaft auch zu einer Senkung der Preise, zumindest aber zu deren Stabilisierung führen werde.

Neben diesen beiden Maßnahmen schlug die Hauptkommission die Einrichtung amtlicher Schätzstellen vor, die sachverständige Bodenbewertungen vornehmen und damit ggf. auch die Baulandbewerber beraten sollten.

Nachdem die parlamentarischen Beratungen über das Bundesbaugesetz in der vorigen Legislaturperiode nicht zum Abschluß gelangten, hat die Bundesregierung dem gegenwärtigen Bundestag eine neue Regierungsvorlage unterbreitet, die nunmehr von dem zuständigen Ausschuß beraten wird. Diese Regierungsvorlage enthält

den vorgezogenen Erschließungsbeitrag und die amtlichen Schätzstellen. Der von der Hauptkommission vorgeschlagene Planungswertausgleich wurde von der Regierungsvorlage offenbar aus politischen Erwägungen nicht übernommen.

Das Gutachten des Wissenschaftlichen Beirats

Um zu einem möglichst objektiven Urteil über die möglichen und gebotenen Maßnahmen gegen die Baulandnot zu gelangen, berief der amtierende Bundesminister für Wohnungsbau im Februar 1958 einen „Wissenschaftlichen Beirat für Fragen der Bodenbewertung“. Dieser Beirat, dem die Herren Bundesrichter Dr. Ernst und Oberbürgermeister Dr. Klett sowie die Professoren Dr. Höffner, Dr. Meyer und Dr. Neundörfer angehören, hat die Ergebnisse seiner Arbeiten soeben in seinem Gutachten „Vorschläge zur Ordnung des Baulandmarktes“ der Öffentlichkeit unterbreitet. Es ist Gegenstand lebhafter Diskussion.

Das Gutachten lehnt den Planungswertausgleich und die ihm inhaltlich verwandte Grundrentenabgabe grundsätzlich ab, weil diese Maßnahmen weder einwandfrei durchführbar noch geeignet seien, einen Druck auf den Baulandmarkt und die Baulandpreise auszuüben.

Der Beirat tritt den Vorschlägen der Hauptkommission und der Regierungsvorlage über die Vorziehung der Fälligkeit des Erschließungsbeitrages bei, wünscht diesen jedoch in einigen Punkten noch schärfer geregelt.

Die von dem Beirat ebenfalls unterstützten Vorschläge über die Grundstücksschätzung werden noch dahin erweitert, daß bei den Stadt- und Landkreisen eine Kaufpreissammlung eingerichtet werden soll, über die auch interessierte Baulandbewerber informiert werden sollen.

Weitere Vorschläge des Gutachtens betreffen die Ausweisung von Baugebieten in der Planung, die Verstärkung der gemeindlichen Erschließungstätigkeit, die Bereitstellung staatlicher Erschließungsdarlehen an die Gemeinden, die Beschleunigung der Vollziehbarkeit von Enteignungen, die Einführung einer sogenannten Wertumlegung und schließlich die Erhebung einer besonderen Baulandsteuer.

Durch eine großzügige Ausweisung von Baugebieten innerhalb der Planung und die alsbaldige Erschließung solcher Gebiete soll der objektive Bestand an bebaubarem Gelände vergrößert werden. Es wird erwartet, daß im Zusammenwirken mit den übrigen vorgeschlagenen Instrumenten (insbesondere dem vorgezogenen Erschließungsbeitrag und der Baulandsteuer) auf diese Weise eine Vergrößerung des Baulandangebots eintritt. Um den Gemeinden eine derartige größer als bisher angelegte Flächenerschließung zu ermöglichen, sollen staatliche Erschließungsdarlehen an die Gemeinden gewährt werden.

Bebaubare Grundstücke, die der Bebauung nicht zugeführt werden, sollen nach den — übrigens inhaltlich nicht neuen — Vorschlägen des Beirats mit einer erhöhten Grundsteuer („Baulandsteuer“, Grundsteuer C) belegt werden. Diese Steuer, die mit längerer Dauer der unterlassenen baulichen Nutzung progressiv steigen soll, ist so hoch festzusetzen, daß der Eigentümer ernsthaft zu prüfen hat, ob er sich den teuren Luxus eines mit hoher Steuer belasteten ungenutzten Grundstückes leisten kann.

Die Vorschläge des Beirats, die nunmehr von den verantwortlichen parlamentarischen und Regierungsstellen zu entscheiden sind, bleiben hinter den von vielen um den Baulandmarkt ernst Besorgten zurück. Sie stellen für diese eine Art Mindestprogramm dar, welches aber nicht einmal in dieser Beschränkung kampfflos realisiert werden dürfte. Wird es verwirklicht, so wird gewiß ein heilsamer Einfluß auf den Baulandmarkt ausgeübt werden. Ob er ausreicht, um die der Förderung würdigen Ziele des öffentlich geförderten und des freien Wohnungsbaus zu sichern, wird die Zukunft zeigen.

Dr. Halstenberg

Sparsam sein ist nicht in erster Linie eine volkswirtschaftliche Funktion, sondern eine menschliche Haltung.

Bundespräsident Prof. Dr. Theodor Heuss