

Mit dem Erbbaurecht auf dem richtigen Weg?

01.01.2000

Von

Roland Geitmann

Mit dem Erbbaurecht auf dem richtigen Weg?

1. Fragestellung

Ein vom Land Baden-Württemberg gefördertes Forschungsprojekt über die sachgerechte Ausgestaltung kommunaler Erbbaurechtsverträge bot mir Gelegenheit, mich im Winter 1992/93 in die Erbbaurechts-Initiative des Seminars für freiheitliche Ordnung einzufädeln, über die Jobst von Heynitz in diesem Band berichtet. Meine Erfahrungen aus vielen Gesprächen und Seminaren in Ostdeutschland habe ich in zwei Berichten für die Zeitschrift Fragen der Freiheit zusammengefasst [1]. Durch Einbeziehung der Hinweise Rudolf Steiners möchte ich meine kritischen Anmerkungen überprüfen, vertiefen und ergänzen.

Rudolf Steiner äußert sich zur Bodenfrage in seinen Vorträgen über soziale Dreigliederung u.a. am 29.10.1919[2] und am ausführlichsten am 16.06.1920: „Die Konsequenzen der Dreigliederung für Grund und Boden“[3]. Schon der Titel dieses Vortrags macht deutlich, dass Steiner die soziale Dreigliederung voraussetzt. Zurückhaltend und knapper sind die Ausführungen zur Bodenfrage im Nationalökonomischen Kurs [4] vom Juli/August 1922, zu einem Zeitpunkt also, als Steiner die Dreigliederungsbewegung bereits abgebrochen hatte.

Das Seminar für freiheitliche Ordnung bekennt sich zwar zur Idee der sozialen Dreigliederung, Freiheit im Geistesleben, Gleichheit im Rechtsleben und Brüderlichkeit im Wirtschaftsleben, schöpft jedoch aus einer Vielzahl von Quellen. Ein Selbstdarstellungs-Faltblatt nennt aus den letzten 150 Jahren Alexis de Tocqueville, Pierre Joseph Proudhon, John Stuart Mill, Henry George, Silvio Gesell, Rudolf Steiner, John Maynard Keynes, Walter Eucken. Während viele Anhänger dieser Persönlichkeiten Wert auf wechselseitige Abgrenzung legen, bemüht sich das Seminar darum, „zugleich das Gemeinsame herauszuarbeiten, und sieht in jedem einen Mitarbeiter am großen Werk der Erschaffung einer menschenwürdigen Sozialordnung“.

Das Ergebnis ist eine interessante Verbindung von abgewandelter Dreigliederungsidee, Freiwirtschaftslehre und Ordoliberalismus der Freiburger Schule. Das Seminar erstrebt eine von staatlichem Dirigismus und privaten Privilegien freie und dadurch, wie es annimmt, auch soziale Marktwirtschaft. Den Gedanken Rudolf Steiners, dass Wirtschaft sich assoziativ gestalten sollte, ersetzt das Seminar indessen durch das gegenteilige Prinzip des Wettbewerbs und gelangt dadurch zu andersartigen Vorschlägen. In Anlehnung an die Freiwirtschaftslehre Gesells benennt ein beim Seminar gebildeter Arbeitskreis für Sozialwissenschaft in seinen Sieben Thesen 1981 folgende „Grundpfeiler einer freiheitlich-sozialen Marktordnung ...:

- 1. freiheitliche Wettbewerbsordnung
- 2. funktionsfähige Geldordnung
- 3. soziales Bodenrecht.“ [5]

Zur Bodenordnung enthalten die Sieben Thesen (S. 23) folgende Anforderungen:

- „1. Die Eigentümer, die ihr Grundstück oder ihre Wohnung selbst nutzen (Eigennutzer), sind vor

Verdrängungswettbewerb zu schützen,

- 2. mit marktwirtschaftlichen, marktkonformen Instrumenten muss erreicht werden, dass nicht eigengenutzte Grundstücke und Wohnungen nicht mehr zurückgehalten werden, sondern von Eigennutzern erworben werden können,
- 3. steigende Preise für die Bodennutzung in Form von Bodenwertsteigerungen oder Bodenrentenzuwächsen sollen an die Allgemeinheit überführt werden.“

In dem bereits zitierten Selbstdarstellungs-Faltblatt „Grundlagen und Ziele“ wird im Unterschied zur sachenrechtlichen Lösung Silvio Gesells ein steuerrechtlicher Weg empfohlen, der auf marktwirtschaftskonforme Weise das gleiche Recht aller Menschen an der Erde und ihren Gütern realisiert. Dies hinderte das Seminar nicht daran, im Frühjahr 1991 mit seiner Erbbaurechts-Initiative in den neuen Bundesländern die Chance einer sachenrechtlichen Lösung „von unten“ zu ergreifen. In einem an alle 6.000 Gemeinden verschickten Informationsblatt machte das Seminar die Kommunalverwaltungen auf die bevorstehenden Bodenwertsteigerungen aufmerksam sowie auf die Möglichkeit, diese durch sachgerechte Anwendung des Erbbaurechts statt Privaten der Allgemeinheit zu sichern und damit gleichzeitig Investitionen zu erleichtern.

Das Erbbaurecht mit Vorläufern sowohl im römischen als auch im deutschen Recht gewährt Eigentum am Gebäude, verbunden mit einem veräußerlichen und vererblichen Nutzungsrecht am Boden. Diese Vorenthaltung des Bodeneigentums wurde von den Vätern des Bürgerlichen Gesetzbuchs als feudalistisches Relikt verachtet und deswegen nur spärlich geregelt (§§ 1012 ff. BGB). Die Bodenreformbewegung der Jahrhundertwende bewirkte eine Verbesserung durch die Erbbaurechtsverordnung von 1919, von der viele Städte zur Förderung vor allem von Wohn- und Siedlungsbau, aber auch zugunsten gewerblicher Investitionen und gemeinnütziger Einrichtungen Gebrauch machten. Verstärkte Einflussnahme auf die Nutzung, langfristige Verfügbarkeit der Grundstücke, Erhaltung kommunalen Vermögens und Sicherung einer stetigen Geldeinnahmequelle sind weitere mit diesem Instrument verfolgte Zwecke.

Inflation und Bodenwertsteigerungen ließen allerdings den Wert der einstmals festgelegten Erbbauzinsen schrumpfen. Die Erbbauzinsen alter und neuer Erbbaurechte liefen immer weiter auseinander und differieren heute bei gleichwertigen Grundstücken in derselben Stadt manchmal um den Faktor 100 und mehr.

Die durch das Erbbaurecht vorgenommene Trennung von Eigentum an Grundstück und Gebäude entsprach weitgehend der Praxis in der früheren DDR. Gemäss Zivilgesetzbuch gab es an Wohnungsbaugenossenschaften und Bürger (behördlich) „verliehene“ Nutzungsrechte an volkseigenen Grundstücken, außerdem „zugewiesene“ Nutzungsrechte zum Bau von ländlichen Eigenheimen auf genossenschaftlich genutztem Boden sowie Nutzungsrechte der landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften selbst und schließlich „vertraglich vereinbarte“ Nutzungsrechte für volkseigene Betriebe auf nicht volkseigenen Grundstücken sowie für Wochenendhäuser und andere der Erholung dienende Baulichkeiten. Nutzungsrechte im Wohnungsbereich waren unentgeltlich.

An dieser in vieler Hinsicht fortschrittlichen und chancenreichen Rechtslage anknüpfend, entwickelte das Seminar eine Erbbaurechtskonzeption, bei der die Bodenzuordnung nicht bürokratisch, sondern ökonomisch gesteuert wird, um neben Gerechtigkeit auch Freiheit und ökologische Sparsamkeit in der Bodennutzung zu erreichen. Kennzeichen der angebotenen und von etlichen Hundert Gemeinden angeforderten Muster-Erbbaurechtsvertrags ist es einerseits, auf unnötige inhaltliche Bindungen des Erbbauberechtigten zu verzichten, ihn fast so frei wie einen Eigentümer zu stellen und andererseits, durch konsequente Anpassung des Erbbauzinses an den Marktwert auf ökonomischen Wege eine optimale Nutzung der Grundstücke zu gewährleisten. Ein marktgerechtes, im Zweifel durch Ausschreibung ermitteltes Bodennutzungsentgelt in Gestalt des Erbbauzinses soll dazu führen, dass jedes Grundstück seinen „besten Wirt“ findet.

Es stellt sich die Frage, ob das Erbbaurecht als veräußerliches und vererbliches Bodennutzungsrecht

überhaupt ein weiterführender Ansatz sein kann und welche Rolle das Meistgebotsprinzip bei der Bodenzuordnung spielen darf. Denn es steht, zumindest auf den ersten Blick, in auffälligem Kontrast zu den Aussagen Rudolf Steiners, dass Boden keine Ware und die Bodenzuordnung keine Frage des Wirtschaftslebens, des Vertrags, sondern des Rechtslebens (Gesetz) und des Geisteslebens (Erkenntnis) seien. Da bürokratische Steuerungsmechanismen von beiden Seiten abgelehnt werden, geeignete Einrichtungen des freien Geisteslebens aber einstweilen nicht zur Verfügung stehen, liegt es jedoch nahe, diese Lücke durch eine freiheitlich-marktwirtschaftliche Steuerung zu füllen, und wäre zu untersuchen, unter welchen Bedingungen dies für eine Übergangszeit ein Schritt in der richtigen Richtung ist.

Mit dieser Fragestellung soll im folgenden versucht werden, Gemeinsamkeiten und Unterschiede zwischen SeminarKonzeption und den Hinweisen Rudolf Steiners herauszuarbeiten (2.) und entsprechende Schlussfolgerungen für die kommunale Erbbaurechtspraxis zu ziehen (3.).

2. Die Bad Boller Erbbaurechtskonzeption im Lichte der Hinweise Rudolf Steiners

Über die Bedeutung der Bodenfrage besteht weitgehende Übereinstimmung. Sie berührt alle Lebensverhältnisse, weil Bodenpreise sowohl in Mieten als auch in Lebensmittel- und Güterpreise einfließen und entsprechend in Arbeitsvergütungen zu berücksichtigen sind (Konsequenzen S. 175). Die Bodenfrage beeinflusst das Verhältnis Stadt - Land und damit kulturelle Entwicklung und geistiges Leben (Konsequenzen S. 176). Bodenwertsteigerungen, die nicht auf Arbeit beruhen, verursachen Ungerechtigkeiten (Konsequenzen S. 176 f.).

Das Seminar betont neben Gerechtigkeitsaspekten auch die ökologischen. Steigende Bodenrenten zugunsten Privater seien ungerechtfertigte leistungslose Einkommen aus dem Arbeitsertrag anderer Menschen, deswegen unsozial und ein Verstoß gegen das Naturrecht, das allen Menschen den gleichen Zugang zu den Existenzgrundlagen wie Boden, Luft und Wasser zugestehe (Sieben Thesen S. 21 f.). Sichere Nutzungsrechte an Grund und Boden für jeden Menschen sei ein uneingelöstes Versprechen des Grundgesetzes (Art. 2 I, 3, 11 und 14) [6]. Die auf der natürlichen Knappheit des Bodens beruhende Bodenrente als Preis für Bodennutzung dürfe nicht privaten Grundstückseigentümern, sondern müsse der Allgemeinheit zufließen.

Das Seminar geht also davon aus, dass in einer Marktwirtschaft unweigerlich Bodenrente entsteht und nur beeinflusst werden kann, wohin sie fließt [7]. Ein Bodennutzungsentgelt zu erheben, ist für das Seminar wesentliches Steuerungsinstrument für die Bodenzuordnung und auch deshalb geboten, weil alle anderen von der Nutzung des betreffenden Grundstücks ausgeschlossen werden, und um zu ökologisch sparsamer Bodenverwendung anzuhalten [8]. Die spekulative Zurückhaltung bebaubarer Grundstücke, entsprechende Baulücken und Unternutzungen sind für das Seminar entscheidende Antriebsmomente, Bodennutzungsentgelte als notwendigen Bestandteil eines Systems von Ökoabgaben zu fordern.

Der Bodenwert ist für das Seminar kapitalisierte Bodenrente (Sieben Thesen S. 21). Für Steiner hingegen kann Boden nur durch Arbeit einen realen Wert bekommen.

„Dasjenige, was im heutigen volkswirtschaftlichen Zusammenhange Wert von Grund und Boden genannt wird, ist in Wahrheit nichts anderes als auf den Grund und Boden fixiertes Kapital; das aber auf dem Grund und Boden fixierte Kapital ist nicht ein wirklicher Wert, sondern ein Scheinwert“ (Nat.ök. Kurs S. 75). „Eine der schlimmsten Stauungen im volkswirtschaftlichen Prozess ist diejenige, wo Kapital sich einfach mit der Natur verbindet“ (Nat.ök. Kurs S. 74).

Diese schädliche Kapitalisierung von Grund und Boden wird begünstigt durch Grundpfandrechte zur Absicherung von Krediten. Während sinkender Zins bei Personalkrediten Waren verbilligt, verteuert sinkender Zins bei Realkrediten Grund und Boden (Nat.ök. Kurs S. 73). Statt dass Kapital bis auf einen

Rest verbraucht wird, der quasi als Saat für den weiteren Prozess dient (Nat.ök. Kurs S. 78), staut es sich im Boden und schädigt alle Wirtschaftsteilnehmer.

Was sich hier im Boden aufstaut, müsste durch Schenkung in den geistigen Institutionen verschwinden (Nat.ök. Kurs S. 168 f.). Zur Frage, wie das zu bewirken sei, nennt Steiner mehrere Ansatzpunkte: Eine Änderung des Hypothekenrechts (Nat.ök. Kurs S. 76), wirtschaftliche Assoziationen (Nat.ök. Kurs S. 78 f.), Veränderungen im Geldwesen (a.a.O. S. 170 ff.) und die Notwendigkeit, Boden laufend zu entwerten (S. 166).

Das Seminar hingegen sucht einen Weg im Rahmen des geltenden Rechts und ohne wirtschaftliche Assoziationen. Die von ihm ebenfalls, wenn auch in freiwirtschaftlicher Prägung, angestrebte Geldreform macht für das Seminar eine Bodenreform nur umso dringlicher, weil „rostendes Geld“ sich umso stärker spekulierend in Grund und Boden stauen würde.

Besonders in seinem Vortrag „Konsequenzen“, aber stellenweise auch im Nationalökonomischen Kurs (S. 79) setzt Steiner - im Unterschied zum Seminar - die soziale Dreigliederung voraus und kritisiert von dorthin die Bodenreformer, ausdrücklich Henry George und Adolf Damaschke, weil sie nach wie vor mit dem gegenwärtigen Staat rechnen und ihm zusätzliche Aufgaben zuschieben. Deren Forderungen, die Bodenrente (George) oder zumindest unverdiente Bodenwertsteigerungen (Damaschke) durch eine Steuer abzuschöpfen oder den Boden in Gemeinbesitz zu überführen (Gesell), entsprechen für Steiner altem Denken. Solche Formen der Kommunisierung des Bodens würden Hamstereien von Bodenwertsteigerungen nicht ausschließen (Konsequenzen S. 177 ff.).

Zumindest George, der sämtliche Steuern durch die Grundsteuer ersetzen, und Gesell, der die Bodennutzungsentgelte den Müttern zur Kindererziehung zurückgeben und den Staat weitgehend abbauen wollte, waren Steiners Staatsverständnis vielleicht doch näher, als dieser wahrnahm. Doch blieb für Steiner stets der Mensch der Ansatzpunkt und nicht irgendein Gesetz. Die soziale Wirklichkeit würde nicht von Gesetzen gemacht, die alte Denkweisen fortsetzen, sondern von den Menschen. „Auf die Menschen kommt es an, und auf jene soziale Organisation, auf jenen sozialen Organismus, der einzig und allein zulässt, dass die Menschen gar kein Mittel finden, um irgendetwas, was im Sinne dieses sozialen Organismus liegt, in ungerechter Weise oder in unmoralischer Weise zu umgehen“ (Konsequenzen S. 179). „Programme“ von links und rechts wie auch die der Bodenreformer seien nur Träume und Illusionen, aus bisherigen Lebensgewohnheiten abgeleitete Theorien, die nichts mehr mit der Wirklichkeit zu tun hätten (Konsequenzen S. 180/1). Denken und Reden in Programmen (z.B. bei einer Reichstagswahl) seien wie das Träumen eines bösen Weltendämon, zu Abstraktionen filtrierte Geistigkeit, die die Wirklichkeit nicht ergreifen könne (Konsequenzen S. 181).

Aus seinem tiefsten Innern heraus wolle der Mensch, „dass der Geist mitspreche bei der Bestimmung der sozialen Struktur“ (Konsequenzen S. 182). Dies könne jedoch nur geschehen, wenn das Geistesleben nicht mehr ein Anhängsel der alten Blutszusammenhänge und des aus ihnen hervorgegangenen Staates sei, sondern wenn es auf sich selbst gestellt nur nach den Impulsen, die in ihm selbst liegen, wirke. Die darin leitenden Persönlichkeiten würden die Menschen in eine soziale Struktur führen - ohne Gesetze, sondern „durch die Erkenntnis rein naturgemäßer Verhältnisse“ (Konsequenzen S. 182), der Tatsachen und Kräfte. Da mit jeder Generation und jedem einzelnen Menschen neue Kräfte in das Zusammenleben der Menschen kommen, dürfe dieses nicht für die Zukunft festgelegt werden. „Wir haben nicht dasjenige, was da durch die geistigen Anlagen in das Leben getragen wird, zu tyrannisieren durch schon bestehende Gesetze etwa oder eine schon bestehende Organisation; wir müssen dasjenige, was uns hineingetragen wird aus geistigen Welten, unbefangen empfangen, wir dürfen es nicht tyrannisieren und dogmatisieren, durch das, was schon da ist. Daher brauchen wir ein solches Glied des sozialen Organismus, das ganz aus der Freiheit heraus, aus der Freiheit der immer neu in die Menschheit hereingeborenen menschlichen Anlagen heraus wirkt“ (Konsequenzen S. 183)

Das unabhängige und aus Spenden finanzierte Seminar für freiheitliche Ordnung ist nun eigentlich ein

Beispiel für freies Geistesleben. Trotzdem denken seine führenden Köpfe zum Thema „Bodenordnung“ ganz in der Tradition der von Steiner abgelehnten Bodenreformer Henry George, Adolf Damaschke und Silvio Gesell. Worin liegt der Grund für diese Differenz? Sind die Äußerungen Steiners überholt, seitdem er seine Bemühungen um soziale Dreigliederung als vorerst gescheitert einstellte, oder ist das Seminar in alten Denkgewohnheiten befangen?

Für ersteres sprechen Titel und manche Stelle des mehrfach zitierten Vortrags „Die Konsequenzen der Dreigliederung für Grund und Boden“ (s. insbes. S. 192, 196). Steiner fragt also nach den Folgerungen aus realisierter sozialer Dreigliederung. Andererseits muss man aus den dezidierten Äußerungen gegen die Bodenreformer, schließen, dass es für Steiner gar keinen anderen Weg gibt, um zu einem richtigen Umgang mit dem Boden zu kommen. Alle Antworten, die man aus alten Verhältnissen heraus macht und nur diese umgestalten, sind für Rudolf Steiner weder zeit- noch sachgemäß (Konsequenzen S. 186/7, 196). Mit einer vom Staat eingezogenen Grund- oder Bodenwertsteigerungssteuer im Sinne der Bodenreformer werde nur „der alte Unfug in eine andere Form gegossen“ (Konsequenzen S. 187).

Damaschke versuche die Bodenfrage durch Nachdenken zu lösen. „Aus dem Nachdenken heraus werden aber keine realen Dinge gelöst“ (Konsequenzen S. 192/3). Wenn man verstehe, was Dreigliederung ist und sich in die Richtung dieser Arbeit begeben, löse diese Arbeit die soziale Frage (Konsequenzen S. 192). Die Tatsachen, die sich aus dem Impuls der Dreigliederung ergäben, würden auch die Bodenfrage lösen, nicht dagegen „Programme“ und „abstrakte oder utopistische Begriffe“, wie es Damaschke mit der Bodenfrage versuche (Konsequenzen S. 193).

„Wie vertrackt auch die heutigen Bodenverhältnisse sein mögen, - widmet Euch der Dreigliederung! Führt die Tatsachen, die in der Richtung dieser Dreigliederung liegen, hinein ins soziale Leben! Was dann geschieht, das führt dann Grund und Boden in die Verhältnisse, die für die Menschen segensreich sein werden, soweit auf Erden überhaupt etwas segensreich sein kann“ (Konsequenzen S. 193).

Sind es möglicherweise Ausbildung, Berufserfahrungen und politische Aktivitäten, die im Seminar für freiheitliche Ordnung einerseits juristische, ökonomische und politologische Kompetenz anhäufen, andererseits eventuell auch dazu führten, sich von Veränderungen rechtlicher Formen Verbesserungen zu versprechen? Bemerkenswert ist indes, dass das Seminar gerade zur Bodenordnung in seinen Sieben Thesen sich nicht auf eine der denkbaren Rechtslösungen festlegt, sondern offen bleibt und im Übrigen mit der Erbbaurechts-Initiative einen Weg wählt, der nicht vom Staat durch ein Gesetz dekretiert wird, sondern aus Einsicht von Organen kommunaler Selbstverwaltung beschritten werden kann.

Es fragt sich also, ob diese Konzeption für kommunale Erbbaurechtsverträge zumindest ein Schritt in der richtigen Richtung ist, solange wir noch keine soziale Dreigliederung haben. Der ökonomische Effekt eines marktgerechten Erbbauzinses ist es nun in der Tat, dass der Boden „fortwährend entwertet“ wird, wie es Steiner im Nationalökonomischen Kurs (S. 166) fordert. Das laufende Bodennutzungsentgelt entzieht dem Nutzer den Bodenwert und belässt diesen bei dem Erbbaurechtsausgeber. Beleihen kann der Nutzer folglich nur den Wert des Gebäudes, so dass sich ganz im Sinne Steiners kein Kapital mehr im Boden stauen kann. Bei der Übertragung eines Erbbaurechts mit marktgerechtem Erbbauzins wird der Erbbauberechtigte für das „nackte Erbbaurecht“ kein Entgelt bekommen. Das Bodennutzungsrecht ist zwar übertragbar und vererblich; der Boden als solcher aber nicht mehr käuflich, also keine Ware.

Dies entspricht Steiners Auffassung wonach der Boden sich von den übrigen Produktionsmitteln dadurch unterscheidet, dass er von Anfang an keine Ware ist (Konsequenzen S. 187/8); denn der Boden sei, wenigstens der Hauptsache nach, vorhanden, ohne erst von den Menschen zubereitet zu werden. Die übrigen Produktionsmittel seien bis zu ihrer Fertigstellung Waren. Bei Verwirklichung sozialer Dreigliederung würden sie dann in Bezug auf die Arbeit, die Menschen mit ihnen leisten, den

Gesetzen des Staatslebens unterliegen, während der Übergang dieser Produktionsmittel von einem zum anderen den Einrichtungen des geistigen Lebens unterliege (Konsequenzen S. 188). Für Grund und Boden gelte dies von Anfang an.

„Grund und Boden kann nicht produziert werden. Er ist also von Anfang an keine Ware. Er unterliegt also niemals dem Prinzip der Ware, über die man Verträge abschließt, geht also überhaupt das, worüber man Verträge abschließt, nichts an, sondern muss allmählich übergeleitet werden in die soziale Struktur so, dass zunächst die Verteilung von Grund und Boden für die menschliche Arbeit eine demokratische Angelegenheit des politischen Staates wird und der Übergang von Einem zum Andern eine Angelegenheit des geistigen Gliedes des sozialen Organismus“ (Konsequenzen S. 188).

Das „lebendige Verhältnis im demokratischen Staate“, „rechtliche und geistige Impulse“ entscheiden darüber, wer an einem Boden arbeitet (Konsequenzen S. 188/9). Dass man heute Grund und Boden mit Geld bezahle, dass z.B. aus dem Erlös von Waren stamme, sei „eine soziale Lüge“ (Konsequenzen S. 189).

Wie verhält sich dazu nun die Erbbaurechtskonzeption des Seminars, bei dem nach Meistgebot entschieden wird, wer ein Grundstück zur Nutzung erhält? Denn noch haben wir kein Gesetz, das den Menschen ein Recht auf Boden gewährt und die Verteilung des Bodens regelt, und keine Einrichtungen des Geisteslebens, die den Übergang des Bodens von einem zum anderen bestimmen. Statt dessen macht die Erbbaurechtskonzeption die Bodennutzung zum Gegenstand eines privatrechtlichen Vertrages und die Auswahl des Vertragspartners zur Frage des Geldes. Ist das nicht das Gegenteil dessen, was Steiner fordert? Dafür spricht in der Tat manches. Zwar ist eine Mobilisierung des Bodenmarkts bis zu einem gewissen Grade auch im Sinne Steiners, der für eine Zirkulation der Produktionsmittel eintritt [9], aber eben nicht gesteuert nach Meistgebot, sondern nach Erkenntnissen und durch Institutionen des Geisteslebens.

Bei der ökonomischen Steuerung der Bodenzuordnung über das Nutzungsentgelt erweist sich als bester Wirt derjenige, der auf dem jeweiligen Grundstück die rentabelste Nutzung realisiert. Die Frage ist, ob bzw. unter welchen Rahmenbedingungen eine solche Durchmonetarisierung der Bodenzuordnung anstelle von Privateigentum eine lebenswerte Stadt ergeben kann. Oder kommen wir vom Regen in die Traufe, indem das Bollwerk des Privateigentums eingerissen und jeder Standort durch entsprechendes Nutzungsentgeltangebot „käuflich“ wird? Was dank Privateigentums an Boden verwurzelt und gewachsen ist und sich durch viele Stürme behaupten konnte, droht jetzt durch rentablere Nutzungen hinweggefegt zu werden.

Wird sich nicht die Verödung unserer Städte durch Kommerzialisierung nur noch beschleunigen, indem die rentabelsten Nutzungen sich durchsetzen und die Stadtzentren prägen? Wird die Gefahr, dass sich z.B. an einem historischen Marktplatz die fünfte oder sechste Bankfiliale niederlässt, mit dieser Erbbaurechtskonzeption nicht nur noch größer? Wie sollen Städte verhindern, dass Versicherungen und Büroräume des Wohnen im Zentrum verdrängen?

Liegen doch Reiz und Lebensqualität insbesondere alter Städte in ihrer gewachsenen Nutzungsmischung und in sichtbarem Nebeneinander von Zeugnissen aus verschiedenen Zeiten. Wenn nicht bestimmte quartierprägende Nutzungen auch gegen alle Rentabilitätsberechnungen möglich bleiben, werden unsere Städte vollends unwirtlich. Welchen unschätzbaren Wert für örtliche Atmosphäre, Orientierung und Identität haben z.B. Gasthäuser und Apotheken, die, gesichert durch Privateigentum am Boden, oft Jahrhunderte überstehen. Wird nicht all dies durch marktgerechten Erbbauzins und die gewollte Mobilisierung des Bodenmarkts gefährdet, bzw. was muss begleitend geschehen, um diese Gefahren zu bannen?

Die Seminarkonzeption verstärkt die Macht des Geldes und berücksichtigt zu wenig, dass diese Macht extrem ungleich verteilt ist. Der Kampf um prestigeträchtige Standorte dürfte sich verstärken wie auch Versuche, missliebige Konkurrenten durch Überbieten ihres Erbbauzinses zu verdrängen oder

gar in den Ruin zu treiben. Zonen für Reiche und Arme werden sich stärker separieren. Das Instrumentarium, schwächere Bewohnerschichten durch Wohnungsmodernisierung und Umwidmung in Eigentumswohnungen zu verdrängen, wird durch marktgerechte Anpassung des Erbbauzinses erweitert.

Je breiter diese Erbbaurechtskonzeption angewendet wird, desto dringlicher werden Gegengewichte und ergänzende Reformen. Nicht maximale, sondern optimale Bodenmobilität muss das Ziel sein. Das Steuerungsinstrument des Bodennutzungsentgelts für die Bodenzuordnung ist nur in gezügelter Form erträglich und bedarf eines Rahmens. Einige wichtige Elemente dieses Rahmens der Bodennutzung sollen im folgenden beleuchtet werden.

3. Ansatzpunkte zur Weiterentwicklung der Erbbaurechtskonzeption

Verdichtete Bodennutzungsplanung

Um eine Aufteilung und Entmischung der Städte nach Rentabilitäts Gesichtspunkten zu vermeiden und eine lebenswerte Mischung unterschiedlich rentabler Nutzungen zu gewährleisten bis hin zu kostenintensiven Grünflächen und öffentlichen Einrichtungen, bedarf es einer Bauleitplanung, die bei Realisierung der Bad Boller Erbbaurechtskonzeption in Richtung eines Nutzungsprogramms verdichtet werden müsste. Gerade weil Stadtplanung sich durch den Kostendruck des Erbbauzinses rascher und vollständiger realisiert und kaum noch Baulücken als grüne Lungen und Freiräume verbleiben, wäre optimale Nutzungsplanung präziser vor auszudenken [10]. Auch müsste die Bauleitplanung stärker mit Realisierungsstufen und Zwischennutzungen arbeiten, damit genügend Erweiterungsgelände vorgehalten werden kann und kostenaufwendige Verlagerungen vermieden werden.

Die Planung müsste nicht nur für öffentliche Einrichtungen, Kirchen, Gemeinde- und Pfarrhäuser Standorte sichern, sondern auch für sonstige weniger rentable und doch wünschenswerte Nutzungen in Innenstädten, z.B. für Lebensmittelläden, soziale Beratungsdienste, Galerien, Buchläden und vor allem für Wohnungen. Um einseitige Prägung durch zahlungskräftige Banken und Versicherungen zu vermeiden, bedürfte es entsprechender planerischer Negativfestsetzungen.

Die gesetzlichen Grundlagen für derart verdichtete Bauleitplanung sind bislang nur ausschnittsweise vorhanden (siehe z.B. § 9 I Ziff. 7-9 Baugesetzbuch) und müssten erweitert werden. Als ausbaubedürftig wird sich auch das Instrument der Erhaltungssatzung nach §§ 172 ff. Baugesetzbuch erweisen, und zwar nicht nur unter städtebaulichen Aspekten, sondern auch aus sozialen Gründen („Milieuschutzsatzungen“) und im Blick auf weniger rentable gewerbliche Nutzungen.

Eine solche Intensivierung der Bodennutzungsplanung wirkt auf den ersten Blick wie ein verzweifelt errichteter Damm gegen zerstörerische Wirkungen des ohnehin problematischen Rentabilitätsprinzips bei der Bodenverteilung. Doch tendenziell bedeutet verdichtete Bodennutzungsplanung eine Verstärkung des geistigen und rechtlichen Elements bei der Bodenzuordnung. Bei breiter Anwendung der Bad Boller Erbbaurechtskonzeption würde Stadtplanung von wirtschaftlichen Interessen unabhängiger, weil das Interesse an Bodenwertsteigerungen entfielen, das jetzt den Städtebau wesentlich bestimmt. Stadtplanung könnte also zu einer Kunstgattung werden, die sich zumindest im Entwurfsstadium speist aus tiefer Einsicht in das, was vorhanden und was anzustreben ist, also aus geistigen und sozialen Impulsen, Phantasie und gestalterischem Können. Wenn die Planung dann über Bürgerbeteiligung und Beschlussfassung in gewählten Organen verbindliche Form annimmt, wechselt sie in die Rechtssphäre.

Das entspricht zwar noch nicht der Vorstellung Steiners, dass die Bodenverteilung Sache des Rechts und der Übergang des Bodens von einem zum anderen Angelegenheit des geistigen Gliedes im

sozialen Organismus sei und der Boden nicht Vertragsgegenstand sein könne (Konsequenzen S. 188). Doch denkt Steiner stets in Prozessen und formuliert gerade an dieser Stelle behutsam, dass der Boden in eine solche soziale Struktur „allmählich übergeleitet“ werden müsse. Insofern wäre die beschriebene Verdichtung der Bodennutzungsplanung eine sowohl notwendige als auch richtige Weiterentwicklung der Bad Boller Erbbaurechtskonzeption.

Bodenfonds

Dem Hinweis Steiners, dass die Übergabe des Bodens von einem zum anderen eine Angelegenheit des geistigen Gliedes im sozialen Organismus sei, käme man näher, wenn Grund und Boden nicht in Eigentum und Verwaltung der politischen Kommune bliebe, sondern an einen unabhängigen Bodenfonds übertragen würde [11]. Denn Bodeneigentum und Planungshoheit in einer Hand führen zu Interessenkollisionen, denen Kommunen nicht immer gewachsen sind. Ähnlich wie bei Gerichten oder auch der Bundesbank könnten Unabhängigkeit und qualifizierte Besetzung dazu beitragen, dass die Bodenvergabe tatsächlich zu einem Akt zutreffender Erkenntnis des jeweils Angemessenen wird, wie es Steiner vorschwebte (Konsequenzen S. 188, 192 f.). Dafür müsste der Bodenfonds auf jeden Fall sehr dezentral organisiert werden, damit die entscheidenden Personen über ausreichende lokale und personelle Kenntnisse verfügen. Einleuchtend ist sicher, dass die Weitergabe des Bodens nicht mehr nach Vererbung und Blutsverwandtschaft geschehen sollte. Dass an deren Stelle Tüchtigkeit und geistige Verwandtschaft treten müssten, wird heute in der Landwirtschaft besonders deutlich.

Wenn sich im Wohn- und Dienstleistungsbereich mehrere Interessenten um die attraktivsten Plätze bewerben, fragt sich, nach welchen Maßstäben die Bodenfondsaußenstelle entscheiden soll und ob die verdichtete Nutzungsplanung der Kommune so viele Anhaltspunkte bietet, wie sie der Richter im Gesetz findet. Nicht von der Hand zu weisen ist die Befürchtung, dass sich hier eine neue Bürokratie etabliert, die kaum weniger anfällig für Willkür und Korruption ist wie andere Bürokratien. Verständlich mag es deshalb sein, dass das Seminar die Übertragung des Erbbaurechts ganz den Erbbauberechtigten überlassen möchte und im Mustervertrag die Zustimmung hierzu schon vorweg zu erteilen vorschlägt. Das Seminar verlässt sich auch hier wiederum auf das Steuerungsinstrument des marktgerechten Erbbauzinses, der dafür sorgen werde, dass der fähigste Nutzer das Grundstück übernimmt. Die Übertragung des Rechts den Beteiligten zu überlassen, dafür spricht auch die Tatsache, dass oft gleichzeitig Gebäude übergehen, über deren Bewertung sich die Vertragspartner einigen müssen.

Im Übrigen liegt die Einrichtung von regionalen oder Landesbodenfonds durchaus auf der Linie des Seminars. Dies kommt in der Erbbaurechtskonzeption nur deshalb nicht zum Ausdruck, weil das Seminar bei den Gemeinden in der früheren DDR einen großen Grundstücksbestand vermutete, diese deshalb als Ansprechpartner wählte und sie mit kommunalpolitischen Argumenten für das Erbbaurecht zu erwärmen suchte: Vermögenserhalt, Verfügbarkeit der Grundstücke, langfristige Mehreinnahmen, Wohnungsbau- und Wirtschaftsförderung, rasche Realisierung der Stadtplanung.

Für eine Bodenfonds-Lösung hätte sich vor allem das riesige von der Treuhand verwaltete Grundvermögen angeboten. Entsprechende Bemühungen hat das Seminar jedoch bald eingestellt, weil die Treuhand vom Gesetzgeber als Übergangsinstitution konzipiert wurde und wegen der ungeheuren Überschuldung bei der Privatisierung von Betrieben auch den Boden mitverkauft. Diese Praxis wird inzwischen zwar bedauert [12], ohne dass Schritte in Richtung eines Bodenfonds getan würden. Den Zwängen aus Überschuldung, Eigentumsdenken und Druck der am Boden und dessen Wertsteigerung Interessierten kann die Treuhand wohl nichts entgegensetzen.

Rückverteilung des Erbbauzinses

Ausgehend von der Vorstellung, dass den Gemeinden in Ostdeutschland ein großer Teil der Grundstücke gehöre, schlug das Seminar in Anlehnung an Silvio Gesell [13] vor, die Erbbauzinsen (für Wohngrundstücke) pro Kopf an die Einwohner zurückzuverteilen [14]. Es liefe also auf eine Verrechnung hinaus, so dass bescheidene Bodennutzer bzw. kinderreiche Familien eine Nettoauszahlung erhalten würden, während anspruchsvolle Nutzer mit großen oder wertvollen Grundstücken zuzahlen müssten. Dies entspricht dem Gedanken, dass die Erde allen gehört und die unterschiedlichen Qualitäten der Standorte auf diese Weise finanziell ausgeglichen würden.

Dass die Kommunen Erbbauzinsen nicht für andere kommunale Aufgaben verwenden, sondern nach Möglichkeit als Verrechnungsstelle fungieren sollten, ist ein weiterer Ansatz zur Annäherung an die Konzeption Steiners, auch wenn vorläufig noch nicht realisierbar. Denn weil der kommunale Grundstücksbestand in der Regel sehr viel bescheidener ist als angenommen, benötigen die Gemeinden die Erbbauzinsen dringend, um den Einnahmeausfall aus Verkauf auszugleichen, und später, um weiteren Grunderwerb zu finanzieren. Erst nach vielen Jahrzehnten konsequenter Erbbaurechtspraxis mit marktgerechtem Erbbauzins könnten Gemeinden in die Lage kommen, Überschüsse zurückzuverteilen.

Im Rahmen der geltenden Verfassungsordnung, die für den Fall der Enteignung oder Vergesellschaftung des Bodens Entschädigungspflichten festlegt (Art. 14 III und 15 GG), erfordert der Abbau der derzeitigen Bodenprivilegien langfristig angelegtes und konsequent durchgehaltenes politisches Handeln über mindestens drei Jahrzehnte, so dass es einstweilen nichts zu verteilen gibt.

Selbstbewirtschaftung

Angesichts der Bedeutung, die Grund und Boden im Leben der Menschen haben, sollte, so Steiner, der Boden immer nur zur Selbstbewirtschaftung zur Verfügung stehen, so dass das eigene Interesse unter Einsatz der persönlichen Fähigkeiten eine optimale Bewirtschaftung gewährleistet (Konsequenzen S. 190 ff.). Ansatzweise taucht dieser Gedanke auch in der Erbbaurechtskonzeption des Seminars auf.

Um insbesondere im Wohnungssektor soziale Härten zu vermeiden, steht der Schutz des Eigennutzers vor Verdrängungswettbewerb in den Sieben Thesen (S. 23) des Seminars noch an erster Stelle der oben zitierten Anforderungen an eine freiheitlich-soziale Bodenordnung. Dieser Schutz könne allerdings entfallen mit der vollen Verwirklichung der vom Seminar angestrebten freiheitlichen, sozial-gerechten Wirtschaftsordnung, die nur noch Leistungseinkommen in sozial gerechter Verteilung ermöglicht und deshalb den Zugang zum Eigentum für alle Menschen erleichtert.

In seinen Merkblättern für das Erbbaurecht befürwortet das Seminar den Schutz des Eigennutzers nur noch für Ausnahmefälle [15]. Wenn der Abschluss eines für die Gemeinde wichtigen Erbbaurechtsvertrages an der Anpassungsklausel zu scheitern droht, empfiehlt das Seminar eine „Stufenklausel“, wonach der Erbbauzins zunächst nur nach Lebenshaltungskostenindex oder Lohn- und Gehaltsentwicklung angepasst wird. Nach wirtschaftlicher Übertragung des Nutzungsrechts auf andere, also nach Verkauf, Zwangsversteigerung, Konkurs, aber auch bei Vermietung, Verpachtung und sonstiger Gebrauchsüberlassung sei jedoch an den Marktwert anzupassen, weil anderenfalls der bisher Nutzungsberechtigte den Vorteil des zu niedrigen Erbbauzinses unberechtigterweise auch noch für die Zukunft einsteckt und mitverkauft.

Zur Förderung der Selbstbewirtschaftung könnte man diesen Schutz des Eigennutzers vor Verdrängungswettbewerb zur Regel machen. Bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen, für landwirtschaftliche Betriebe, Handwerk und Einzelhandel kann man sich dies auch gut vorstellen. Bei Einliegerwohnungen, Mietwohnungsbau, Gesellschaften mit wechselnden Gesellschaftern, Betriebsübernahmen, unterschiedlichen Trägern für Produktion und Liegenschaften usw. würde die Handhabung schon sehr viel schwieriger.

Steiners primär für die Landwirtschaft aufgestellte Forderung nach Selbstbewirtschaftung des Bodens bedeutet im gewerblichen Bereich eine Betriebsverfassung, welche die Gesamtheit aller Mitarbeiter zum Subjekt und damit zum Bodennutzungsberechtigten macht. Entsprechend wäre im Wohnungsbau das Bodennutzungsrecht den jeweiligen Wohnungsinhabern zuzuordnen.

Subventionen

Um eine günstige Mischung sozialer Schichten und unterschiedlich rentabler Nutzungen zu erreichen, dürfte es bei breiter Verwendung des Erbbaurechts zu marktgerechten Zinsen notwendig werden, verstärkt mit Subventionen zu arbeiten. Dies liegt insbesondere dann nahe, wenn freie Träger öffentliche Aufgaben erfüllen, z.B. Sportstätten, Altenheime, Schulen und kulturelle Einrichtungen. Die anstelle ermäßigter Erbbauzinsen gesondert gezahlte Subvention wahrt immerhin den Anreiz zu sparsamer Grundstücksnutzung, ist transparenter und leichter reversibel.

Um Minderbemittelte nicht zu verdrängen, wird Wohngeld breiteren Anwendungsbereich erlangen und wesentlich mehr Mittel erfordern. Auch im gewerblichen, insbesondere im Dienstleistungsbereich wird der Ruf nach Subventionen sich verstärken, um weniger rentable Nutzungen, z.B. zur Lebensmittelversorgung, zu ermöglichen.

Allerdings ist die Gefahr groß, dass sich hier neben der ohnehin arbeitsaufwendigen Verwaltung von Erbbaurechten eine zusätzliche Subventionsbürokratie entfaltet mit allen Wucherungen, die solcher Art Verwaltung kennzeichnen.

Faire Partnerschaft

Das Seminar will zur Richtlinie der Erbbauzinsanpassung den Wert machen, „der für das Grundstück erzielbar wäre, wenn das Erbbaurecht zum Zeitpunkt der Anpassung vom Grundstückseigentümer neu ausgegeben würde; davon können die Vertragsteile bei der Neufestlegung der Erbauzinshöhe nach unten bis zu ... % nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) abweichen“ (Mustervertrag Abschnitt IV § 2). Das Seminar will also nicht nur die tatsächlich erzielte Bodenrente abschöpfen, sondern diejenige, die der „beste Wirt“ des jeweiligen Grundstücks erzielen könnte. Durch ein ökonomisches Instrument ökologisch sparsame Bodennutzung zu fördern, ist durchaus überzeugend; doch die Ausgestaltung ist noch nicht gelungen. Wenn die Gemeinde sich an dem Wert orientiert, der bei Neuausgabe des Erbbaurechts erzielbar wäre, übersieht sie die zeitliche Begrenzung des Erbbaurechts und die Tatsache, dass sie sich für diese Zeit an einen Vertragspartner gebunden hat. Was bei einem ewigen Erbbaurecht noch logisch wäre, ist es bei einem zeitlich befristeten nicht. Denn letzteres mindert sich gegen Ende des Zeitraums in seinem Wert, weil selbst eine volle Entschädigung der baulichen Anlagen die eingeschränkte Dispositionsfreiheit des Erbbauberechtigten nicht aufwiegt. Nach dem Musterentwurf soll der Erbbauberechtigte sein Nutzungsrecht bis zum letzten Jahr so entgelten, als ob es ewig weiterlief. Das ist wohl kaum zumutbar.

Im Übrigen wirkt die Anpassungsklausel wie die Vorweganktionierung eines einseitigen Vertragsbruchs. Faktisch wird das vertragliche Entgelt weitgehend zur einseitig (hoheitlich) veränderbaren Abgabe umfunktioniert. Als Planungsinstanz kann die Gemeinde die Rahmenbedingungen für die Grundstücksnutzung einseitig ändern und als Grundstückseigentümerin über Anhebung des Erbbauzinses alsbald Druck auf Ausschöpfung der erweiterten Nutzungsmöglichkeiten ausüben. Das Risiko eines hierfür suboptimalen Vertragspartners wälzt sie auf diesen ab, so dass dieser entweder bluten oder weichen muss.

Eine marktgerechte Erbbauzinsanpassung ist nur im Rahmen fairer Partnerschaft erträglich, die ein vernünftiges Eingehen auf Besonderheiten des Einzelfalls bzw. einzelner Fallgruppen erfordert. Die

wechselseitige Bindung verbietet einseitige, unzumutbare Änderungen. In die oben zitierte Anpassungsklausel wäre vor den Worten „neu ausgegeben“ ergänzend einzufügen: „für die restliche Vertragsdauer“. Diese Einschränkung dürfte zusammen mit dem schon vorgesehenen Billigkeitsabschlag vor allem gegen Vertragsende zu einer Mäßigung der Erbbauzinsanpassung führen.

Je nachdem, ob eine Gemeinde Baugelände auf Vorrat erschließt oder zögert und dadurch einen Nachfragestau hervorruft, würde sie bei Anwendung des Meistgebotsprinzips niedrige oder hohe Erbbauzinsen erzielen und wäre versucht, ihr Planungsmonopol zu missbrauchen. Insbesondere bei Einfamilienhausgebieten würde eine solche Vergabe nach Meistgebot während einer vorübergehenden Knappheitslage zu einer untragbaren Bevorzugung der Wohlhabenden führen. Mit Recht erwarten Grundstücksinteressenten, dass sich Gemeinden als verlässliche Partner erweisen, indem sie mäßigend und verstetigend auf Bodenpreise wirken. Bei zeitweiser Übernachfrage wird die Gemeinde deswegen andere Auswahlkriterien wählen: Berücksichtigung in der zeitlichen Reihenfolge der Bewerbung oder des Zugriffs, Quoten für benachteiligte Gruppen wie Kinderreiche, Bezieher niedriger Einkommen, Ausländer usw.

4. Anwendungshemmnisse

So erfreulich das Interesse in ostdeutschen Kommunalverwaltungen an Informationen über das Erbbaurecht war, so erheblich sind die praktischen Probleme bei der Anwendung. Sowohl bei potentiellen Nutzern als auch bei Banken stoßen die Gemeinden auf Zurückhaltung und dies aus verständlichen Gründen.

Jeder Grundstücksinteressent kann sich ausrechnen, dass er selbst bei bloßer Lebenshaltungskostenindex-Anpassung des Erbbauzinses im Endeffekt mehr zahlt als bei Kauf, ohne Eigentümer zu werden. Deshalb und um darüber hinausgehende Bodenwertsteigerungen lieber selbst einzustecken, wird jeder ökonomisch denkende Grundstücksinteressent den Kauf bevorzugen, sobald er dies finanzieren kann. Werden Kauf und Erbbaurecht wahlweise nebeneinander angeboten, wird sich das Erbbaurecht nur bei Ermäßigung des Erbbauzinses bzw. Verzicht auf marktgerechte Anpassung behaupten, wie die Erfahrungen in westdeutschen Städten zeigen.

In den neuen Bundesländern kommt hinzu, dass die Menschen nachholen wollen, was ihnen in den letzten 40 Jahren vorenthalten wurde. Dazu gehört auch das Bodeneigentum, das in der DDR zwar formal, nicht aber ökonomisch gewährleistet war. Je ländlicher der Raum, desto stärker ist das Bedürfnis, alle Vorteile zu genießen, die Bodeneigentum bietet: Sicherheit, Verfügungsmacht, Besitzerstolz, Wertsteigerung usw. Der durch den Sozialismus erzwungene Fortschritt wird geradezu zwangsläufig abgelöst durch einen Rückfall in das Eigentumsdenken des 19. Jahrhunderts.

Die Reserviertheit der Banken könnte vordergründig in mangelnden Informationen und Erfahrungen begründet sein oder darin, dass sie an hoher Kreditausgabe interessiert sind und deshalb tendenziell unfreundlicher reagieren, wenn der Kunde seinen Kreditbedarf durch Erbbaurecht mindert. Doch die Abneigung der Kreditwirtschaft hat einen tieferen Grund. Je breiter Kommunen das Erbbaurecht anwenden, desto mehr entzieht sich den Banken der Boden als Sicherheit, die durch ihre Wertsteigerung bisher manches Risiko abfing. Bei breiter Erbbaurechtspraxis müssen Banken ihre Risiken sorgfältiger prüfen oder sie stärker mittragen.

Die Erbbaurechtskonzeption des Seminars überfordert vor allem aber auch die Gemeinden selbst, zum einen wegen mangelnder Grundstücksausstattung und fehlenden Finanzspielraums, zum anderen wegen des erheblichen Verwaltungsaufwands. Die akute Finanzknappheit der Städte und Gemeinden verleitet viele Kommunen, ihre Haushaltslöcher durch Grundstücksverkäufe zu stopfen. Umso weniger sehen sie sich in der Lage, das Erbbaurecht für Grundstücke anzubieten, die sie zuvor erwerben mussten, zumal der Erbbauzins in den ersten 10-20 Jahren unter dem Kreditzins liegt. Diese finanzielle Durststrecke schreckt die Gemeinden verständlicherweise ab. Die drängenden Probleme

der Gegenwart, notwendige Infrastrukturmaßnahmen und Schaffung von Arbeitsplätzen, wollen jetzt gelöst werden und nicht erst in Jahrzehnten. Die Vorauszahlung des Erbbauzinses könnte nur teilweise helfen, zumal sich Grundstücksinteressenten wohl allenfalls dann darauf einlassen, wenn der Grundstückskauf generell und nicht nur in dieser Gemeinde verweigert würde. Von einer solchen geschlossenen Haltung in der Bodenpolitik sind die Gemeinden jedoch noch weit entfernt.

Der weite Spielraum, den die Erbbaurechtsverordnung den Vertragsschließenden lässt, macht lange und komplizierte Verträge notwendig. Die Unterscheidung zwischen dinglichen und schuldrechtlichen Absprachen, die Anpassungsregelung für den Erbbauzins und die komplizierten Absicherungen und Verpflichtungen zur Weiterübertragung, erst recht zusätzliche Stillhalteerklärungen zur ansatzweisen Lösung der Konkurrenz zwischen Grundstückseigentümer und Kreditgeber machen das Erbbaurecht selbst für erfahrene Liegenschaftsverwalter zu einem höchst schwierigen Terrain. Wie viel einfacher ist im Vergleich dazu der Verkauf von Grundstücken!

Nimmt man hinzu, was oben an Rahmenbedingungen und Gegengewichten als notwendig befunden wurde, von verdichteter Bauleitplanung und Bestandsschutz bis zu Subventionen und Rückverteilung, muss man zweifeln, ob das Erbbaurecht in der jetzigen, in vielen Aspekten unzureichenden gesetzlichen Ausgestaltung für Kommunen der „Königsweg“ sein kann. Die Hauptwirkung der Seminar-Initiative wird deswegen neben punktuellen Erfolgen in einzelnen Städten darin liegen, einen Lernprozess über den Umgang mit Boden befördert zu haben, der sich eventuell für eine andere (Teil-)Lösung als hilfreich erweisen könnte, nämlich dann, wenn der Bundesgesetzgeber, genötigt durch ein Urteil des Bundesverfassungsgerichts, das Bewertungsgesetz überarbeiten muss. Die längst überholte Einheitsbewertung von Grundstücken mit z.B. 1/5 oder auch nur 1/100 des Verkehrswerts privilegiert die Kapitalanlage in Grund und Boden insbesondere bei der Vermögens-, Erbschaft- und Gewerbesteuer auf krasse und verfassungswidrige Weise, verursacht eine künstliche Nachfrage und treibt dadurch die Verkehrswerte in die Höhe. Wenn es bei dieser überfälligen Reform gelingt, die Bodenwerte zu aktualisieren und bei der Grundsteuer bebaubare Grundstücke stärker heranzuziehen, die Gebäude auszuklammern und eine gesonderte Besteuerung der Bodenwertzuwächse einzuführen, könnte die breit angelegte Bildungs- und Öffentlichkeitsarbeit des Seminars zu diesem Fortschritt beigetragen haben.

In Russland dagegen könnte die Warnung, Grund und Boden an Private zu verkaufen, weit größere Bedeutung erlangen - als dringendes Gegengewicht gegen die westlichen Einflüsterungen, dass Marktwirtschaft und wirtschaftliche Entwicklung privates Eigentum am Boden erfordern. Mit Recht weist Fritz Andres in seiner Anzeige in der Wirtschaftsbeilage zur *Isvestija* auf die besonderen Chancen in Russland hin, die Bodenfrage vorbildlich im Sinne einer freiheitlichen und gerechten Gesellschaftsordnung zu lösen [16]. Dieser verdienstvollen Initiative kann man nur besten Erfolg wünschen.

Die marktwirtschaftstheoretisch in sich stimmige Erbbaurechtskonzeption des Seminars wird einzelnen Forderungen Steiners zur Bodenfrage gerecht, indem sie durch ein laufendes Bodennutzungsentgelt das Stauen von Kapital im Boden verhindert, diesen „entwertet“. Das hierfür eingesetzte Mittel des marktgerechten Erbbauzinses macht die Konzeption jedoch gleichzeitig zu einem Gegenbild, weil der Übergang des Bodens von einem zum anderen nicht, wie Steiner es forderte, eine Sache geistiger Erkenntnis, sondern zur Frage des Geldes wird. Bei Berücksichtigung der besprochenen Gegengewichte und Rahmenbedingungen könnte die Konzeption immerhin ein wichtiger Schritt sein, um Chancen einer historischen Situation, wie sie insbesondere in Russland besteht, wahrzunehmen.

Anmerkungen

[1] Das Erbbaurecht in West und Ost. Bericht über ein Innovatives Projekt, Teil I, in: *Fragen der Freiheit*, Heft 220 (1993) S. 12-32, Teil II, in: *Fragen der Freiheit*, Heft 224 (1993), S. 17-32.

[2] Die Zusammenwirkung des Geistes-, Rechts- und Wirtschaftslebens zum einheitlichen dreigliederten sozialen Organismus, Vortrag vom 29.10.1919 in Zürich, in: Rudolf Steiner, Soziale Zukunft (GA-Nr. 332 a, Tb 631) S. 151/166 f.

[3] In: Rudolf Steiner, Soziale Frage und Anthroposophie. Zur Neugestaltung des gesellschaftlichen Organismus. Vorträge, ausgewählt und hrsg. von Dietrich Spitta (1985) S. 175-200.

[4] 4 Vorträge, gehalten in Dornach vom 24.07.-06.08.1922 (GA-Nr. 340) S. 73 ff., 166 ff., 176.

[5] Die Ordnung der Kultur, des Staates und der Wirtschaft für die Gegenwart-Sieben Thesen. Hrsg. vom Arbeitskreis für Sozialwissenschaft Bad Boll, Fritz Andres u.a. (1981), S. 15.

[6] Siehe dazu Jobst v. Heynitz, Mensch und Boden - Gedanken zu einer den Weltfrieden fördernden umwelt- und naturverträglichen marktwirtschaftlichen Bodenordnung. In: Fragen der Freiheit, Heft 224 (1993) S. 4/12.

[7] In diesem Sinne schon Herbert K.R. Müller, Das Bodenproblem einst und jetzt. In: Fragen der Freiheit, Heft 51 (1966) S. 3-45, Heft 52/53 (1966) S. 53-76 und Heft 54/55 (1966) S. 22-35.

[8] Dazu Eckhard Behrens, Das kommunale Erbbaurecht erleichtert die Stadtplanung. In: Fragen der Freiheit, 220 (1993) S.3-11.

[9] Siehe den in Anm. 2 genannten Vortrag, S. 165 f., sowie: Die Kernpunkte der sozialen Frage in den Lebensnotwendigkeiten der Gegenwart und Zukunft (GA-Nr. 23, Tb 6060) S. 87f.

[10] Ansatzweise bedacht von Eckhard Behrens in seinem in Anm. 8 genannten Aufsatz, S. 7.

[11] Siehe dazu den Vorschlag von Herbert K.R. Müller (siehe oben Anm. 7) FdF Heft 54/55, S. 22 ff.

[12] Dies berichtet Michael Peter, Not der Pioniere. In: Die Zeit 1993 Nr. 1, S. 20.

[13] Die natürliche Wirtschaftsordnung durch Freiland und Freigeld, 4. Aufl., 1920, Gesammelte Werke, Band 11, S. 92 f.

[14] Fritz Andres, Privatisierung der Bodennutzung durch die Vergabe von Erbbaurechten. In: Fragen der Freiheit, Heft 210 (1991), S. 3/9 f.

[15] Privatisierung der Grundstücksnutzung durch Vergabe von Erbbaurechten. Muster eines Erbbaurechts-Vertrags. Erläuterungen zu IV § 2; desgleichen Fritz Andres, Die Anpassung des Erbbauzinses, abgedruckt in: Fragen der Freiheit, Heft 213 (1991), S. 32/36 f.

[16] Abgedruckt in: Fragen der Freiheit, Heft 223 (1993), S. 48 - 60.

Hat Ihnen die Lektüre gefallen?

Dann spenden Sie uns bitte so viel, wie es Ihnen wert ist, dass wir weiterhin solche Texte veröffentlichen können. Tip: Sie können auch den Namen des Autors im Verwendungszweck angeben, wenn wir uns um Texte dieses Autors besonders bemühen sollen. [Hier gehts zum Spendenformular](#)