

Alles hat seine zwei Seiten

Autor(en): **Gerteis, Heinrich**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **36 (1961)**

Heft 7: **Aus dem Verbande**

PDF erstellt am: **13.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-103289>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Alles hat seine zwei Seiten

Die sprunghafte Aufwärtsbewegung der Landpreise hat ihre Ursache hauptsächlich im Wohnungsmangel, der die Mietzinse und damit die Rendite der Liegenschaften in die Höhe treibt. Die steigende Bodenrente wird von den Verkäufern auf viele Jahre hinaus mit den Landkosten vorweggenommen. Wo die Gemeinden aus der Grundstückgewinnsteuer hohe Einnahmen haben, ist die Entwicklung auf dem Grundstückmarkt oft gar nicht ungerne gesehen worden, denn manche Gemeinde konnte ihre Finanzlage verbessern, erhielt Mittel zur Erfüllung ihrer Aufgaben und konnte ihre Steuersätze senken.

Allmählich sieht man aber ein, daß der Landpreiswucher für die Gemeinden und ihre Steuerzahler auch ihre Schattenseiten hat. Will eine Gemeinde Land für den Straßenbau, für die Erstellung öffentlicher Gebäude, für die Anlage von Grünflächen, Grünzonen und Spielplätzen oder für den sozialen Wohnungsbau kaufen, so muß sie dafür auch enorme Preise bezahlen. Und die durch die gewaltig steigende Bodenrente verursachte allgemeine Erhöhung des Preisniveaus wirkt sich selbstverständlich auch auf die Ausgaben der Gemeinde aus.

Die Erkenntnis setzt sich darum bei den Gemeindebehörden immer mehr durch, daß der Entwicklung auf dem Bodenmarkt nicht einfach freier Lauf gelassen werden darf und die Gemeinde eine aktive Bodenpolitik treiben muß. Als ein taugliches Mittel, den Landpreisauftrieb wenigstens abzubremsen, wird der vorsorgliche Ankauf von Land und dessen Abgabe im Baurecht angesehen. Das ist nicht zuletzt der Grund, warum die Bestimmungen über das Baurecht im Zivilgesetzbuch revidiert und den Bedürfnissen der Praxis besser angepaßt werden sollen.

Gibt die Gemeinde das Land im Baurecht ab, so bleibt es in ihrem Besitz. Der Bauherr erhält nur das Recht, darauf Bauten zu erstellen und sie als deren Eigentümer für eine bestimmte Zeit bestehen zu lassen. Die Gemeinde hat es dabei in der Hand, bezüglich der Überbauung über die allgemeinen Bauvorschriften hinausgehende Bestimmungen festzulegen. Während der Dauer des Baurechts bezahlt der Baurechtsnehmer der Gemeinde einen Baurechtszins, der in der Regel der Bodenrente entspricht. Da diese mit der Zeit steigt, behält sich die Gemeinde vor, ihn in gewissen Zeitabständen zu erhöhen. Die Folge davon ist, daß dann die Mietzinse dem Baurechtszins angepaßt, das heißt erhöht werden müssen.

Dies steht im Gegensatz zu der Tendenz der gemeinnützigen Bau- und Wohngenossenschaften, aber auch der Subventionsbehörden, die Mietzinse womöglich während der ganzen Lebensdauer der Gebäude unverändert auf dem gleichen Stand zu halten. Es zeigte sich darum bei ihnen eine gewisse Abneigung gegen die Anwendung des Baurechts. Sie verkennen aber nicht, daß auch sie sich den Maßnahmen, die gegen das starke Anwachsen der Bodenteuerung ergreifen werden, unterziehen müssen. In verschiedenen Städten haben Baugenossenschaften bereits im Baurecht gebaut und damit keine schlechten Erfahrungen gemacht.

Was aber den Genossenschaften gegenüber recht ist, muß auch den Privaten gegenüber billig sein. Es hieße zweierlei Recht schaffen, wenn Gemeindeland nur an die Genossenschaften im Baurecht zur Verfügung gestellt würde, die Privaten es aber kaufen könnten, ohne daß es gegen die Spekulation geschützt wäre. Es zeugt von einer eigentümlichen Auffassung über Rechtsgleichheit, wenn da und dort behauptet wird, den großen Steuerzahlern müsse die Gemeinde Bauland zu einem günstigen Preis verkaufen, damit sie ihren Wohnsitz nicht in eine andere Gemeinde verlegen.

Das Baurecht kann aber nicht nur von den Gemeinden angewendet werden. Die Fälle mehrer sich, wo Landeigentümer erklären, sie seien nicht bereit, ihr Land zu verkaufen, weil es für sie die beste Kapitalanlage sei, aber im Baurecht würden sie es zur Verfügung stellen. Sie wollen damit erreichen, daß ihnen die steigende Bodenrente dauernd erhalten bleibt.

Wenn dieses Vorgehen Schule macht, dann werden die Gemeinden es sehr schwer haben, eine aktive Bodenpolitik zu treiben, und es wird eine Art Neofeudalismus entstehen.

Eidgenossen, hütet euch am Morgarten!

Heinrich Gerteis