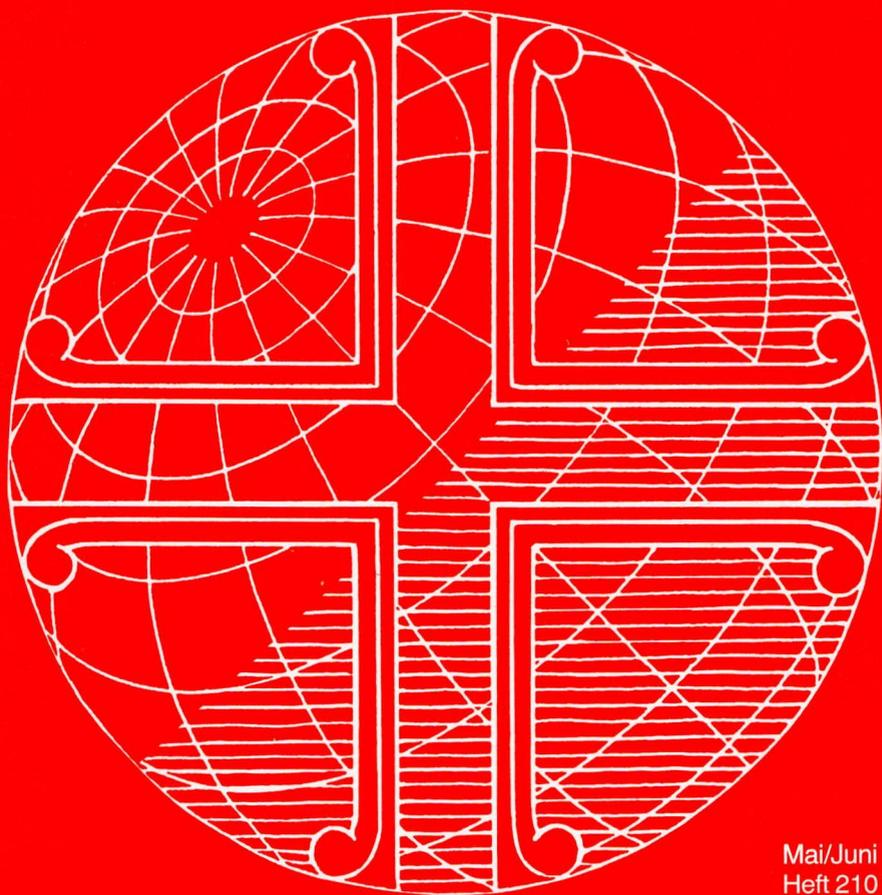


N 20587 F

Fragen der Freiheit



Mai/Juni 1991
Heft 210

Das Erbbaurecht
– Bodennutzung ohne Spekulation –

»Das beste Zeichen einer guten Wirtschaft ist, daß die Stadt fortfährt, Grundstücke zu kaufen.«

Goethe*)

Die ungeheure Bedeutung der Bodenreform wird bis jetzt nicht verstanden. Der Hauptgrund ist der, daß man ihre Gedanken entweder verdreht oder totschweigt. Sie erscheinen den meisten Menschen als eine Art der Verstaatlichung des Bodens im Sinne der Sozialisten. Oder sie sagen: »Ich weiß, weiß schon! Bodenbesteuerung, damit die ohnehin schwer belasteten Grundbesitzer noch eine neue Steuer aufbringen.« Oder: »Schon gut, schon gut! Der Grundbesitzer soll jetzt auch noch für die Verbesserungen, die er auf seinem Boden aufbringt, Steuern bezahlen« . . .

Die Bodenreformgedanken sind so überzeugend, beweiskräftig und besonders so einfach, daß jeder sie verstehen muß. Hat man sie aber einmal verstanden, so kann man nicht umhin, sich um ihre Verwirklichung zu bemühen – und deswegen ist das einzige Mittel dagegen: ihre Verdrehung und ihr Totschweigen.

„Aber das Licht leuchtet auch in der Dunkelheit; Finsternis zehrt es nicht auf.“ Derart sind die Bodenreformgedanken.

Und mir scheint, daß gerade jetzt ihre Zeit gekommen ist . . .**)

Lew Nikolajewitsch Graf Tolstoi

(1828–1910)

*) »Als Goethe 1797 in Heilbronn weilte, da schrieb er an seinem Geburtstag ein Lob der alten Reichsstadt in sein Tagebuch: (siehe oben)

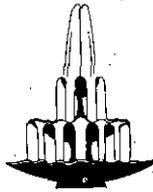
***) Eine der letzten Arbeiten Tolstois war ein Nachwort zu der russischen Ausgabe von Henry Georges (1839–1897) »Soziale Probleme«. In diesem Bekenntnis faßt er noch einmal das Ergebnis seiner Erfahrungen und Hoffnungen zusammen.

FRAGEN DER FREIHEIT

– Beiträge zur freiheitlichen Ordnung von Kultur, Staat und Wirtschaft –

Folge 210

Mai/Juni 1991



seit 1957

Herausgegeben vom Seminar für freiheitliche Ordnung
Badstraße 35, 7325 Bad Boll; Telefon (0 71 64) 35 73

Postverlagsort: 5400 Koblenz

Inhaltsverzeichnis

| | Seite |
|---|-------|
| <i>Fritz Andres</i> | |
| Privatisierung der Bodennutzung durch die Vergabe von Erbbaurechten | 3 |
| <i>Jobst von Heynitz</i> | |
| Mustervertrag für die Bestellung eines Erbbaurechts | 17 |
| <i>Roland Stimpel</i> | |
| Der durch Subventionen verbaute Wohnungsmarkt | 34 |
| <i>Heinz-Hartmut Vogel</i> | |
| Nach dem Ende des Sozialismus | 47 |
| <i>Heinz-Hartmut Vogel</i> | |
| In memoriam Hugo Schwenk | 58 |
| <i>Eckhard Behrens</i> | |
| Hugo Schwenk zum Gedächtnis | 59 |
| <i>Zeitgeschehen</i> | |
| <i>Fritz Penserot</i> | |
| Stimmen zur Rücktrittserklärung von Bundesbankchef Karl Otto Pöhl | 51 |
| <i>Buchbesprechungen</i> | |
| <i>Gerhardus Lang</i> | |
| Diether Vogel, »Selbstbestimmung und soziale Gerechtigkeit« – Die freiheitliche Ordnung von Kultur, Staat und Wirtschaft | 53 |
| <i>Josef Hüwe</i> | |
| Der unsoziale Sozialstaat Zu Veröffentlichungen von Jürgen Borchert, Ferdinand Oeter und Dieter Suhr | 56 |
| Die Mitwirkenden dieses Heftes | 46 |
| Bitte an die Leser | 64 |

Privatisierung der Bodennutzung in den neuen Bundesländern durch Vergabe von Erbbaurechten

Fritz Andres

Der Übergang von der Staats- zur Marktwirtschaft stellt die Verantwortlichen in den neuen Bundesländern vor die schwierige Aufgabe, die industriellen, landwirtschaftlichen und sonstigen Unternehmen, den Wohnungsbestand und den staatlichen Grundbesitz so schnell wie möglich zu privatisieren, damit private Initiative und unternehmerisches Engagement als entscheidende Elemente der Sozialen Marktwirtschaft greifen und den erhofften Aufschwung bewirken können. Zur Beschleunigung des Privatisierungsprozesses hat der Gesetzgeber jetzt mit dem am 29. 3. 1991 in Kraft getretenen Vermögensgesetz einen erheblichen Teil des Grundbesitzes in die Verfügungsmacht der Städte und Gemeinden gegeben.

Damit ist eine Situation entstanden, die die Chance bietet, bodenreformerische Gedanken dezentral und doch in großem Umfang zu verwirklichen. Denn jede Gemeinde ist jetzt in der Lage, die wirtschaftspolitisch gebotene Privatisierung der Bodennutzung statt durch Verkauf der Grundstücke durch Vergabe von *Erbbaurechten* zu realisieren. 7500 Gemeinden in den neuen Bundesländern bedeuten 7500 Chancen, eine vorbildliche gemeindliche Bodenpolitik exemplarisch zu demonstrieren!

Das *Seminar für freiheitliche Ordnung* hat daher die Oberbürgermeister/-innen und Bürgermeister/-innen der Städte und Gemeinden in den neuen Bundesländern angeschrieben und auf die Vorteile hingewiesen, die die Privatisierung der Grundstücksnutzung durch Vergabe von Erbbaurechten sowohl unter dem Aspekt der Gerechtigkeit als auch dem der interessenfreien Stadtplanung und der effizienten Nutzung des knappen Bodens hat. Der Rundbrief und das beigelegte Merkblatt mit Erläuterungen sind nachstehend abgedruckt.

Die Initiative ist zusätzlich aus zwei Gründen von besonderer Bedeutung, die weder im Rundbrief noch im Merkblatt aufgeführt sind, die aber an dieser Stelle hervorgehoben werden sollen:

1. Die krassen Vorgänge privater Bereicherung durch Bodenwertsteigerungen werden bei denen, vor deren Augen sie sich vollziehen, die soziale Marktwirtschaft als Wirtschaftsordnung der Schieber und Spekulanten erscheinen lassen, jedenfalls als eine Wirtschaftsordnung, die zu verteidigen oder fortzuentwickeln keine geistige oder politische Anstrengung wert ist. Da die Unterscheidung von Marktwirtschaft und Ka-

pitalismus noch lange nicht zum politischen Allgemeingut weiter Bevölkerungskreise gehören wird, werden die bodenpolitischen Fehlentwicklungen der Sozialen Marktwirtschaft angelastet mit der Folge einer wachsenden Bereitschaft, zu planwirtschaftlichen Experimenten zurückzukehren.

2. Die Länder Osteuropas und insbesondere die Sowjetunion tun sich mit der Einführung der Marktwirtschaft offensichtlich besonders schwer, weil sie dabei die Überführung des Grundbesitzes in Privateigentum für unvermeidlich halten. Wenn man diesen Völkern und ihren Regierungen großflächig in den neuen Bundesländern demonstrieren könnte, daß sich private Initiative und unternehmerisches Engagement mit dem Erbbau-recht mindestens ebensogut und wesentlich sozialverträglicher verbinden lassen als mit Privateigentum, so wäre die außenpolitische Bedeutung dieses Vorgangs kaum zu überschätzen. Eine Verständnisbrücke wäre gebaut. Der Übergang zur Marktwirtschaft könnte von diesen Staaten in einem wesentlichen Punkt ohne Identitätsverlust vollzogen werden.

Die Zeitwirren muten zuweilen an wie bunte Glasscheiben, die sich übereinanderschieben und ein sich ständig änderndes, chaotisches Bild bieten. Aber plötzlich wird der Betrachter gewahr, daß sich Zusammengehöriges einander nähert und für einen Augenblick ein klares, sinnvolles Bild entsteht. Da heißt es: Zupacken, Festhalten, alle Freunde, denen die Schönheit dieses Bildes schon lange im Herzen lebt, zur Hilfe rufen, um den historischen Augenblick zu nutzen, bevor sich die Platten wieder weiter verschieben und die Welt in ihr altes Chaos zurücksinkt.



SEMINAR FÜR FREIHEITLICHE ORDNUNG e. V.

Schriftenreihe „Fragen der Freiheit“

7235 Bad Boll · Badstraße 35 · Telefon (07164) 3573

An die
Oberbürgermeister/innen
und Bürgermeister/innen
der Gemeinden in den
neuen Bundesländern

Ihre Ansprechpartner
Fritz Andres, Tel. 06752/1340
Eckhard Behrens, Tel. 06221/542313
Jobst v. Heynitz, Tel. 089/221666

Privatisierung der Bodennutzung durch Vergabe von Erbbaurechten

Sehr geehrte Damen und Herren,

wurde in Ihrem Hause schon bedacht, daß in den neuen Bundesländern

- einige 100 Milliarden DM verschenkt und
- wesentliche Chancen für eine gedeihliche städtebauliche Entwicklung verspielt werden,

wenn die Gemeinden die wirtschaftspolitisch gebotene Privatisierung der Bodennutzung durch Verkauf von Grundstücken durchführen, statt die Möglichkeit der Vergabe von Erbbaurechten zu nutzen?

1. Ein Vergleich der Quadratmeterpreise von Kern-, Mittel- und Randlagen vergleichbarer Gemeinden in Ost und West (z. B. Partnerstädte) zeigt, mit welchen Bodenwertzuwächsen in den nächsten Jahren zu rechnen ist. Die Verwaltung Ihrer Partnergemeinde wird Ihnen bestätigen, daß die zu erwartenden Werte bis zum Hundertfachen über den jetzigen liegen - auf's Territorium der neuen Bundesländer gerechnet, leicht eine Steigerung von einigen 100 Milliarden DM!!, - und zwar als Folge
 - des Übergangs zur Sozialen Marktwirtschaft
 - der öffentlichen Infrastrukturmaßnahmen
 - der Umwidmung von Acker- in Bauland¹mithin als Folge von Leistungen der Gemeinschaft und nicht einzelner Grundstückseigentümer.

Die Frage, wer diese Wertzuwächse einsteckt: der Privatmann (bei Verkauf der Grundstücke) oder die Gemeinde (bei Vergabe von Erbbaurechten) ist ein Politikum höchsten Ranges, das bald in aller Bewußtsein treten wird.

2. Die Vorteile des Erbbaurechts für Bauplanung und Stadtentwicklung, wie sie die Stadt Wolfsburg (vgl. Anlage, Ziffern X und XI) seit Jahrzehnten nutzt, seien nur kurz angedeutet:

- a) Erbbauberechtigte werden die nach der gemeindlichen Bauplanung zulässige Nutzung stets voll realisieren. Die andauernde und steigende Last des Erbbauzinses läßt ihnen ökonomisch keine andere Wahl, wenn sie die Grundstücksnutzung behalten wollen. Baulücken (Bodenhortung) oder unzureichende Nutzung des knappen Bodens – wie in den Städten Westdeutschlands weithin zu beobachten – scheiden somit aus, zum Wohl der Gemeinde, die in ihrer städtebaulichen Entwicklung nicht durch spekulative Bodenhortung privater Grundstückseigentümer gehemmt wird.
- b) Ergänzend zur Stadtplanung kann durch Nutzungsbeschränkungen im Erbbaurechtsvertrag an mancher Stelle das Schlimmste verhindert werden: Anhäufung von Spielhöhlen und Sexshops, Verödung der Innenstädte durch Verdrängung des Wohnraums in die Randlagen – beides vielfach in den Städten Westdeutschlands zu beobachtende Übel!
- c) Fast alle Stadtplaner aus dem Westen werden Ihnen bestätigen, daß die Aussichten auf private Bodenpreisgewinne Konflikte mit dem Allgemeinwohl provozieren, die zu ungutem Einfluß auf die Planung und ihre Verwirklichung führen. Der massive Druck der Grundstücksbesitzer auf die Planungsinstanzen hört dagegen sofort auf, wenn sich Grundstückswertsteigerungen, wie sie z. B. bei Umwidmung von Acker- in Bauland entstehen, in erhöhten Erbbauzinsen niederschlagen. Die Planungsneutralität der Bodenordnung ist damit gewährleistet!

Das Grundgesetz gewährleistet in Artikel 28 die Gemeindeautonomie und legt somit die künftige Gestaltung der Bodenverhältnisse in Ihre Hand! Ergreifen Sie die historische Chance zu einer zukunftsweisenden Bodenpolitik.

Die Gemeinde, die heute den Verlockungen eines schnellen Ausverkaufs widersteht, wird darüberhinaus sehr bald in den laufenden Erbbauzins-Einnahmen eine wichtige und dauerhafte Einnahmequelle, häufig sogar das Rückgrat ihres Gemeindehaushaltes haben.

Eine kurze Einführung zum Erbbaurecht sowie weiterführende Hinweise, insbesondere zur Frage, wie sich Investoren, Banken und Wohnbürger zum Erbbaurecht stellen und mit welchen Gestaltungen die politische Akzeptanz des Erbbaurechts in der Gemeinde befördert werden kann, finden Sie im anliegenden Merkblatt. Hinweise auf Literatur zum Erbbaurecht können Sie allen Kommentaren zum Bürgerlichen Gesetzbuch entnehmen, wo die ErbbaurechtsVO anstelle der früheren §§ 1012 ff des BGB abgedruckt und erläutert ist.

Abschließend ein Wort zu uns: das Seminar für freiheitliche Ordnung ist eine seit vier Jahrzehnten bestehende Einrichtung der sozialwissenschaftli-

chen Forschung und Erwachsenenbildung und befaßt sich seit vielen Jahren mit den Zusammenhängen von Sozialer Marktwirtschaft, Bodenordnung und Planungsrecht. Wir bieten Ihnen unentgeltliche Beratung durch unsere Mitglieder an, die sich seit langem mit den einschlägigen Fragen befaßt haben. Auf Wunsch senden wir Ihnen auch gerne einen Muster-Erbbaurechts-Vertrag zu.

Mit freundlichen Grüßen
SEMINAR FÜR FREIHEITLICHE ORDNUNG

Edward Mahurus F. Cudrey

Vorstandsmitglieder

Privatisierung der Grundstücksnutzung durch Vergabe von Erbbaurechten

Aufgrund langjähriger Beschäftigung mit dem Zusammenhang von Marktwirtschaft, Bodenordnung und Stadtplanung empfiehlt das Seminar für freiheitliche Ordnung den Gemeinden in den neuen Bundesländern, die marktwirtschaftlich erforderliche Privatisierung der Bodennutzungsrechte nicht durch den Verkauf von Grundstücken, sondern durch die Vergabe von Erbbaurechten vorzunehmen. Anlässlich der Bekanntgabe des Vermögensgesetzes hat auch der Bundesjustizminister ausdrücklich auf die Möglichkeit, Grundstücke im Erbbaurecht zu vergeben, hingewiesen. Nachstehend gehen wir auf einige damit zusammenhängende Fragen ein.

1. Grundlegendes zum Erbbaurecht

Die Erbbaurechtsverordnung ist in den neuen Bundesländern erst durch die Wiedervereinigung wieder geltendes Recht geworden. Da sie vermutlich weitgehend unbekannt ist, seien zunächst einige einführende Bemerkungen vorangestellt:

Grundlage des Erbbaurechts ist die Erbbaurechtsverordnung (ErbbauVO vom 15. 1. 1919, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 8. 6. 1988, Bundesgesetzblatt Teil I, Seite 1320).

§ 1 der ErbbauVO beschreibt das Erbbaurecht als das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche eines Grundstückes ein Bauwerk zu haben. Das Erbbaurecht kann auch auf einen für das Bauwerk nicht erforderlichen Teil des Grundstückes erstreckt werden, sofern das Bauwerk wirtschaftlich die Hauptsache bleibt. Gegenstand eines Erbbaurechts können daher zum Beispiel sein: Ein-Familien-Häuser mit Garten, Mietwohnhäuser mit unbebauten Nebenflächen, Bürohäuser, Fabrik-, Handwerk- und andere gewerblich genutzte Gebäude mit Nebenflächen, Sportvereinsgebäude mit Sportflächen, Gärtnereibetriebe, außerdem aber auch Kirchen, Museen, Denkmäler und vieles mehr. Bei großen landwirtschaftlichen Betrieben kann für die Gebäude und den Hof ein Erbbaurecht ausgegeben werden; die landwirtschaftlichen Flächen können durch einen Landpachtvertrag dem Erbbauberechtigten dazuverpachtet werden.

Das Erbbaurecht verschafft dem Erbbauberechtigten das Eigentum am Gebäude, das er entweder selbst errichtet oder vom Grundstückseigentümer durch den Erbbaurechtsvertrag erwirbt. Das Grundstück kann deshalb Eigentum der Gemeinde bleiben und der Erbbauberechtigte erwirbt trotzdem volles Eigentum am Gebäude!

Das Erbbaurecht entsteht durch Begründung des Erbbaurechts im Vertrag zwischen Grundstückseigentümer und (erstem) Erbbauberechtigten sowie Eintragung als Belastung im Grundbuch des Grundstückseigentümers und in einem gesonderten Erbbaurechtsgrundbuch, das für das Erbbaurecht und den Erbbauberechtigten als Gebäudeeigentümer angelegt wird. Es ist ein grundstücksgleiches Recht und kann daher mit Rechten, wie ein Grundstück im Grundbuch, belastet werden, z. B. mit Hypotheken und Grundschulden für Banken, die den Bau des Gebäudes finanzieren wollen.

Der Erbbaurechts-Vertrag ist offen für viele Gestaltungseinzelheiten, so daß weitgehende Vertragsfreiheit besteht. Hinzu kommt, daß über die Festlegung des Erbbaurechts hinaus viele schuldrechtliche Gestaltungsmöglichkeiten zur Anpassung an individuelle Bedürfnisse zulässig sind.

In zeitlicher Hinsicht können Erbbaurechte unterschiedlich behandelt werden. Für gewerbliche Zwecke werden z. B. in der Regel Erbbaurechte auf 30 bis 50 Jahre ausgegeben, für Ein-Familien- und Mietwohnhäuser auf 60, 75 oder 99 Jahre, für Kirchen und Museen zum Teil auch ewige Erbbaurechte ohne zeitliche Befristung, aber mit der Vereinbarung, daß das Erbbaurecht endet, wenn das Gebäude nicht mehr für kirchliche oder Museumszwecke genutzt wird.

Erbbaurechte können unentgeltlich oder gegen Entgelt, den Erbbauzins, ausgegeben werden. Der Erbbauzins kann durch Anpassungsvereinbarung der Geldwert-, der Einkommens- oder der Bodenwertentwicklung angepaßt werden. Bodenwertsteigerungen kommen auf diesem Wege dem

Grundstückseigentümer zugute! Für Wohngrundstücke setzt allerdings § 9 a ErbbauVO der Anpassung gewisse Schranken (siehe unter IV).

Das Erbbaurecht an einem Wohngebäude mit mehreren Wohnungen kann in Wohnungseigentum, das Erbbaurecht an Gebäuden mit gewerblicher oder anderer Nutzung kann in Teileigentum aufgeteilt werden, was insbesondere bei der Privatisierung des derzeitigen Mietwohnungsbestands von Bedeutung ist.

Auf die Frage des Heimfalls und der Entschädigung nach Ablauf des Erbbaurechtsvertrags bzw. der Fortsetzung mit dem bisherigen oder einem neuen Nutzer hat die Praxis akzeptable Antworten gefunden, die aus Platzgründen an dieser Stelle nicht dargestellt werden können. Es sei lediglich erwähnt, daß die vom Grundstückseigentümer nach Ablauf des Erbbaurechts zu zahlende Entschädigung kaum je über dem liegen wird, was bei erneuter Ausbietung des Grundstücks von anderen Nutzungsinteressenten für die Investitionen bezahlt werden wird. Ganz abgesehen davon kann die Gemeinde gemäß § 27 ErbbauVO die Entschädigung abwenden, indem sie dem bisherigen Erbbauberechtigten die Fortsetzung des Erbbaurechtsvertrages anbietet!

Zusammenfassend läßt sich sagen: das Erbbaurecht ist das stärkste Recht, das nach dem Grundstückseigentum an einem Grundstück begründet werden kann. Dem Nutzer des Grundstücks gibt es alle Rechte, die er für die Nutzung braucht. Für die bodenpolitischen Belange der Gemeinde ist es ein äußerst flexibles Gestaltungsinstrument.

II. Die Verteilung der Bodennutzungen

Art und Umfang der zulässigen Grundstücksnutzung werden durch die Flächennutzungs- und Bauleitpläne bestimmt. Die Frage, wer diese Nutzung ausüben darf, darf in einer die Freiheit des Einzelnen anstrebenden Gesellschaft nicht politisch, sie muß vielmehr wirtschaftlich entschieden werden.

Politisch aber sollte dafür gesorgt werden, daß jeder Bürger ökonomisch in den Stand gesetzt wird, Bodennutzungen nachzufragen. Das sozialstaatliche Minimum, der Anspruch auf Sozialhilfe, umfaßt zwar bereits das Recht auf die Miete für eine bescheidene Wohnung. Wir machen einen weitergehenden Vorschlag im Sinne eines Bürgerrechts auf Teilhabe am wirtschaftlichen Wert der Wohngrundstücke der Gemeinde, der sich in der Summe der gezahlten Erbbauzinsen ausdrückt.

Kommunales Bürgerrecht auf Teilhabe an der Bodennutzung

Wenn die Gemeinde durch Satzung regelt, daß das jährliche Gesamtaufkommen an Erbbauzinsen von Wohngrundstücken an die Einwohner (vom

Neugeborenen bis zum Greis) zu gleichen Teilen wieder ausgeschüttet wird, dann nimmt jeder Einwohner am unvermeidlich stattfindenden wirtschaftlichen Wettbewerb um Bodennutzungen mit gleichen Startchancen teil.

Wo die Gemeinde Eigentümerin (fast) aller Wohngrundstücke ist, bedeutet dies, daß sich jeder Einwohner aufgrund der Rückverteilung die Nutzung eines gleich wertvollen Bodenanteils für Wohnzwecke leisten kann, denn er zahlt – direkt als erbbauberechtigter Wohnungseigentümer oder mittelbar in der Miete – in etwa soviel Erbbauzins wie er als Wohnbürger über die Pro-Kopf-Verteilung erhält! Er entscheidet selbst, ob er für Wohnzwecke mehr oder weniger Boden in Anspruch nimmt als der Durchschnittsbürger der Gemeinde. Kinderreiche Familien haben in der Regel einen unterdurchschnittlichen Flächenbedarf pro Kopf und dadurch einen Verteilungsüberschuß. Das Bürgerrecht auf Teilhabe an der Bodenrente (den Erbbauzinsen) aus der Wohngrundstücksnutzung sorgt so für soziale Gerechtigkeit und Freiheit bei der Benutzung für Wohnzwecke.

Eine Gemeinde mit geringem Grundbesitz wird die Erbbauzinseinnahmen zunächst für den weiteren Grunderwerb einsetzen – insbesondere von Flächen mit möglichen späteren Planungswertgewinnen. Dafür ist in der Regel sogar eine Kreditaufnahme wirtschaftlich zu rechtfertigen. Spätestens, wenn die laufenden Einnahmen an Erbbauzinsen höher sind als der Bedarf an Mitteln für Bodenkäufe, sollten auch diese Gemeinden zur Umverteilung auf die Wohnbevölkerung übergehen. Auch die Minderung des Widerstands gegen die Anpassung der Erbbauzinsen an die wirtschaftliche Entwicklung kann ein Grund für den Beginn der Umverteilung sein.

Die richtige Höhe der Erbbauzinsen

Wirtschaftlich regelt man den Ausgleich von Angebot und Nachfrage von Bodennutzungen durch die Höhe der Erbbauzinsen. Sind die Erbbauzinsen zu niedrig, werden mehr Bodenflächen nachgefragt, als angeboten werden. Sind die Erbbauzinsen zu hoch, bleibt ein erheblicher Teil der angebotenen Bodenflächen ungenutzt. Das Verteilungsziel ist erreicht, wenn es für jedes Grundstück nur noch einen Nachfrager gibt und (fast) alle angebotenen Grundstücke einen Nachfrager gefunden haben.

Gemäß den Lage- und anderen Vorteilen hat jedes Grundstück einen anderen Erbbauzins. Für jedes Grundstück muß die richtige Höhe des Erbbauzinses wirtschaftlich herausgefunden werden. Eine Gemeinde, die Erbbaurechte anbietet, könnte zunächst einen relativ hohen Erbbauzins verlangen, den sie gegebenenfalls in festen Zeitabständen solange reduziert, bis sich ein Nachfrager findet. Die Ausschreibungen müssen öffentlich sein. Die Höhe der Erbbauzinsen unterliegt nicht dem Datenschutz!

Die Anpassung der Erbbauzinsen an die wirtschaftliche Entwicklung

Mit wachsendem wirtschaftlichem Wohlstand steigt erfahrungsgemäß die Gesamtnachfrage nach Bodennutzungen rascher als das Angebot von Bodennutzungen. Der Ausgleich von Angebot und Nachfrage erfordert dann höhere Erbbauzinsen. Es kommt zu starken Verzerrungen der Höhe der Erbbauzinsen pro m² bei ähnlichen Grundstücken, wenn nur bei neu abzuschließenden Erbbauverträgen die Erbbauzinsen erhöht werden und die der Altverträge unverändert bleiben. Altverträge mit niedrigen Erbbauzinsen werden dann mit »Aufgeldern« oder »Abstandszahlungen« gehandelt, d. h. mit ihnen wird spekuliert wie mit privatem Bodeneigentum, auch wenn das Spekulieren von den Erbbauberechtigten ursprünglich garnicht beabsichtigt war.

Die Erbbauverträge sollten daher Gleitklauseln für die Erbbauzinsen enthalten, und die Gemeinden sollten von diesen Gleitklauseln auch ganz regelmäßig und konsequent Gebrauch machen. Nur so können sie die Wertsteigerungen der Grundstücke zeitnahe realisieren. Es empfiehlt sich, die Anpassungstermine für die Grundstücke eines Quartiers zeitlich zu verteilen, um zu vermeiden, daß viele gleichzeitig in gleicher Weise betroffen sind. Sobald die meisten Wohngrundstücke der Gemeinde gehören, werden beim durchschnittlichen Bodennutzer die Erbbauzinssteigerungen, die er tragen muß, ausgeglichen durch das, was er durch die Teilhabe an der Ausschüttung der Erbbauzinseinnahmen der Gemeinde jährlich mehr erhält.

III. Das Erbbaurecht aus der Sicht der Gemeinde

Das Erbbaurecht gibt der Gemeinde die Möglichkeit, die künftig zu erwartenden, enormen Wertsteigerungen bei Grund und Boden über eine in Abständen vorzunehmende Anpassung des Erbbauzinses an die Bodenwertentwicklung bzw. an die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse für sich zu vereinnahmen.

Für die Stadtentwicklung hat das Erbbaurecht den großen Vorteil, daß es keine Grundstücke mehr gibt, die aus Gründen der Spekulation entweder garnicht oder – gemessen an den baurechtlich zulässigen Nutzungsmöglichkeiten – nicht ausreichend genutzt werden, wie dies in vielen Städten Westdeutschlands zu beobachten ist. Der Erbbauzins veranlaßt den Erbbauberechtigten dazu, die Nutzungsmöglichkeiten, die ihm die Stadtplanung hinsichtlich des Grundstücks gibt, optimal auszuschöpfen oder das Erbbaurecht auf jemand zu übertragen, der besser als er in der Lage ist, diese Nutzung zu realisieren.

Die Gestaltungsmöglichkeiten des Erbbaurechts sind auch im Wettbewerb der Gemeinden um Gewerbeansiedlungen von Vorteil. Statt Grund-

stücke endgültig billig wegzugeben, genügt in der Regel die Ermäßigung des Erbbauzinses in der Investitions- und Anlaufphase des neuen Unternehmens, das nie geltend machen wird, es werde auf Dauer nicht in der Lage sein, einen Erbbauzins zu zahlen, der den jeweiligen Knappheitsverhältnissen entspricht. Mißglückt eine Gewerbeansiedlung, kann die Gemeinde, wenn das im Erbbaurechtsvertrag als Heimfallgrund geregelt ist, das Erbbaurecht zurücknehmen und wieder neu ausgeben.

Für die Stadtplanung hat die Vergabe der Grundstücke im Wege des Erbbaurechts den entscheidenden Vorteil, daß der massive Druck der privaten Grundstückseigentümer auf die Planungsinstanzen sofort aufhört, wenn sich Grundstückswertsteigerungen in erhöhten Erbbauzinsen niederschlagen. Die Planungsneutralität der Bodenordnung ist damit hergestellt!

IV. Das Erbbaurecht aus der Sicht des selbstnutzenden Wohnungseigentümers

Wer ein Haus bauen oder bewohnen will, hat beim Erbbaurecht den Vorteil, daß er das Grundstück nicht erwerben und bezahlen muß und es trotzdem umfassend nutzen kann. Sein Kapitalbedarf beschränkt sich auf die für den Bau notwendigen Mittel. Seine laufende Belastung ist damit selbst unter Einschluß des Erbbauzinses geringer, als wenn er das Grundstück hätte kaufen müssen.

Die laufende Anpassung des Erbbauzinses für Wohngrundstücke wird durch § 9 a der ErbbauVO auf die Entwicklung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse – einen Mittelwert zwischen Geldentwertung und Einkommensentwicklung – begrenzt. Sie wird also in der Regel hinter der Einkommensentwicklung des Erbbauberechtigten zurückbleiben, so daß er mit der Zeit einen immer geringer werdenden Anteil seines Einkommens für den Erbbauzins aufwenden muß. Folgt die Gemeinde der Empfehlung, den Erbbauzins auf Wohngrundstücke auf den Kopf der Bevölkerung auszusütten, so ermäßigt sich die Last aus der Erbbauzinszahlung um die Einnahmen aus der Verteilung, was insbesondere den kinderreichen Familien zu Gute kommen wird.

V. Das Erbbaurecht aus der Sicht des vermietenden Wohnungseigentümers

Die Unterschiede zum Grundstückseigentum entsprechen dem oben unter IV. Gesagten. Das Erbbaurecht bietet für den Wohnungseigentümer die gleichen Finanzierungsvorteile. Mit Erbbauzinssteigerungen ist immer nur innerhalb des Rahmens erzielbarer Mietsteigerungen zu rechnen.

VI. Das Erbbaurecht aus der Sicht des Mieters

Für den Mieter ist es völlig gleichgültig, ob sein Vermieter Eigentümer oder Erbbauberechtigter des Grundstücks ist. Nach unserem Vorschlag der Rückverteilung des Erbbauzinses aus Wohngrundstücken kommt dieser den Mietern zu Gute: Empfänger der Rückerstattung sind die Wohnbürger, nicht die Hauseigentümer!

VII. Das Erbbaurecht aus der Sicht des Gewerbetreibenden

Für den gewerbetreibenden Investor hat das Erbbaurecht die gleichen Vorteile gegenüber dem Grundstückseigentum wie für den Wohnungsbauer bzw. -eigentümer: er braucht das Grundstück, das er nutzen und bebauen will, nicht zu erwerben und also auch nicht zu finanzieren.

Gestaltet die Gemeinde das Erbbaurecht nach dem gesetzlichen Bild der ErbbauVO ohne eigene Zustimmungsvorbehalte für den Verkauf und ohne Belastungsgrenzen für Hypotheken und Grundschulden, so gewährt das Erbbaurecht dem Gewerbetreibenden die gleichen Möglichkeiten wie das Grundstückseigentum. Es gestattet ihm auch, sämtliche Investitionen im Bauwerk wie ein Grundstückseigentümer abzuschreiben oder als Betriebsausgaben abzusetzen. Gibt die Gemeinde gegenüber Banken Stillhalteerklärungen für den Erbbauzins in der Zwangsversteigerung ab, so ist das Erbbaurecht auch für Banken als Kreditsicherheit dem Grundstückseigentum gleichwertig.

Der unter III. als Vorteil für die Stadtentwicklung erwähnte Umstand, daß das Erbbaurecht die Grundstückshortung verhindert, ist zugleich ein Vorteil für den einen Standort oder Erweiterungsmöglichkeiten suchenden Gewerbebetrieb: die Chance, daß er ein für seinen Bedarf geeignetes Grundstück findet, ist wesentlich größer, wenn alle vorhandenen Grundstücke auch tatsächlich genutzt oder angeboten werden müssen.

VIII. Das Erbbaurecht aus der Sicht des Landwirts

Auch der Landwirt hat den Vorteil, daß er das Grundstück nicht zu erwerben und daher auch nicht zu bezahlen bzw. zu finanzieren braucht. Die Grundstücke fallen nicht in die Erbmasse, was den großen Vorteil hat, daß der den Landwirtschaftsbetrieb fortführende Erbe nicht genötigt ist, Grundstücke zu verkaufen oder sich hoch zu verschulden, um seine Geschwister oder sonstige Miterben auszahlen zu können.

Im übrigen ist zu beachten, daß bei Landwirtschaftsbetrieben in der Regel nur der Bauernhof mit den unmittelbar dazugehörigen Grundstücksflächen im Erbbaurecht vergeben werden kann, während das landwirtschaftlich ge-

nutzte Acker-, Weide- oder sonstige Land im Wege einer normalen Verpachtung, die bis zu 30 Jahren zulässig ist, abgegeben werden kann.

IX. Das Erbbaurecht aus der Sicht der Banken

Das Erbbaurecht kann wie ein Grundstück beliehen, insbesondere mit Hypotheken, Grundschulden und dergleichen belastet werden. Es stellt sich daher lediglich die Frage, ob die Finanzierung einer Investition, z. B. eines Hauses erschwert ist, wenn der Investor nicht zugleich Eigentümer des Grundstücks ist, sondern lediglich ein Erbbaurecht daran hat.

Stören könnte nur

- die Absicherung des Erbbauzinses durch die Gemeinde
- die zeitliche Begrenzung des Erbbaurechts.

Beide Bedenken sind nicht durchschlagend:

- Die Gemeinde sichert ihren Anspruch auf den Erbbauzins in der Regel auf dem Erbbaurecht als Reallast ab. Es besteht kein Grund, für diese Reallast unbedingt auf der ersten Rangstelle zu bestehen. Sollte die Gemeinde dies trotzdem tun, so sollte sie die Belastung summenmäßig, z. B. auf den Erbbauzins für drei Jahre, beschränken.
- Die zeitliche Begrenzung des Erbbaurechts steht einer Finanzierung nicht entgegen, da auch der Investor selbst nur bei ausreichend langer Restlaufzeit des Erbbaurechts investiert. Notfalls kann eine Verlängerung des Erbbaurechtsvertrags vereinbart werden.

Von diesen letztlich in der Hand der Gemeinde liegenden, geringfügigen Problemen abgesehen, ist das Erbbaurecht aus der Sicht der Banken so gut wie das Grundstückseigentum. Nach Auskunft der in Wolfsburg vertretenen Kreditinstitute machen diese bei der Beleihung keinen Unterschied, ob der Investor, der den Kredit aufnimmt, Grundstückseigentümer oder Erbbauberechtigter ist.

Der geringere Kapitalbedarf erleichtert die Investitionsfinanzierung nicht nur aus der Sicht des Investors, sondern auch aus der der Banken.

X. Ein praktisches Beispiel: die Stadt Wolfsburg (ca. 130 000 Einwohner)

Die Stadt Wolfsburg ist das markanteste Beispiel einer westdeutschen Gemeinde, der fast das gesamte Stadtgebiet gehört und die die Grundstücke ganz überwiegend im Erbbaurecht vergibt. Die in diesem Merkblatt aufgeführten Vorteile des Erbbaurechts vor dem Grundstückseigentum werden von den entsprechenden Stellen der Stadtverwaltung, den Wohnbürgern, den Erbbauberechtigten, den Gewerbetreibenden und den Banken durchweg bestätigt.

Allerdings hat die Stadt Wolfsburg in ihre Erbbaurechtsverträge für den Erbbauzins zum Teil keine Anpassungsklauseln aufgenommen bzw. von den mit den Erbbauberechtigten vereinbarten Anpassungsklauseln keinen oder nur geringen Gebrauch gemacht. Stadtverwaltung und Rat der Stadt Wolfsburg haben dem politischen Druck der Erbbauberechtigten offenbar nicht widerstanden.

In Wolfsburg fehlt wegen guter Gewerbesteuerereinnahmen der Motor leerer Gemeindekassen. Auch kennt Wolfsburg die hier vorgeschlagene und für die politische Akzeptanz in der Bevölkerung wichtige Rückverteilung der Erbbauzinsen auf die Wohnbevölkerung nicht. Die unzureichende Anpassung des Erbbauzinses an die Entwicklung der Bodenwerte bzw. an die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung mindert folglich die optimale Nutzung der Grundstücke und führt zu Spekulationen mit dem Erbbaurecht.

XI. Die politische Umsetzung

Das Erbbaurecht ist zwar allgemein bekannt, die in ihm liegenden Möglichkeiten einer progressiven gemeindlichen Bodenpolitik werden bisher aber noch zu wenig gesehen. Sie waren in den Gemeinden Westdeutschlands mangels Grundbesitz auch nie so aktuell wie jetzt in den Gemeinden der neuen Bundesländer!

Es wäre daher nicht erstaunlich, wenn von Investoren und Banken zunächst gewisse Bedenken gegenüber dem Erbbaurecht geltend gemacht würden. Diese Bedenken sind jedoch mehr psychologischer Natur und beruhen auf mangelnder Gewohnheit im Umgang mit dem Erbbaurecht. Die praktischen Vorteile dieses Rechtsinstituts dürften auch die Skeptiker bald überzeugen.

Das Beispiel der Stadt Wolfsburg bestätigt, daß sich das Erbbaurecht bei richtiger Handhabung genauso gut oder sogar besser mit privater Initiative und unternehmerischem Engagement verbinden läßt als das Privateigentum an Grund und Boden!

Ende April 1991

Pressemitteilung

Erbbbaurecht zur Bodenprivatisierung empfohlen!

Erbbauzinsen an die Einwohner verteilen?

Als Instrument zur notwendigen Privatisierung der Bodennutzung ohne die Gefahr privater Bereicherung empfiehlt das *Seminar für freiheitliche*

Ordnung den Gemeinden in den neuen Bundesländern das Erbbaurecht. Der Wirtschaftsaufschwung, öffentliche Investitionen und neue Bauleitpläne würden in wenigen Jahren Bodenwertsteigerungen von 100 Milliarden DM bewirken, die nicht auf privaten Leistungen beruhen, prognostiziert das Seminar unter Berufung auf die Nachkriegserfahrungen der Bundesrepublik.

Wenn diese Gewinne in private Hände fielen, sei dies nicht nur eine ungerechtfertigte Bereicherung der Bodeneigentümer, sondern auch ein ständiger Anreiz zu privater Einflußnahme auf die Stadtplanung zur Erhöhung persönlicher Bodengewinne. Das Erbbaurecht dagegen sei mit einer an Gerechtigkeits- und Effizienzkriterien orientierten Ausgestaltung der Sozialen Marktwirtschaft besonders gut vereinbar, meint das *Seminar für freiheitliche Ordnung*, ein gemeinnütziger Verein in Bad Boll, der seit Jahrzehnten sozialwissenschaftliche Themen in Tagungen und in der Schriftenreihe »*Fragen der Freiheit*« bearbeitet. Der gute Ruf der Sozialen Marktwirtschaft gerate in Gefahr, wenn Gewinne ohne Leistung ermöglicht würden.

»Jede Gemeinde, die Boden zu privatisieren hat, sollte erwägen, ob sie die Standortvorteile verschenken will, die sie sich durch die Entwicklung einer gerechten Bodenordnung schaffen kann,« erklärte Eckhard Behrens, der Vorsitzende des *Seminars für freiheitliche Ordnung*, bei der Veröffentlichung des Briefes, der in diesen Tagen an die Bürgermeister von über 6000 Gemeinden in den neuen Bundesländern abgesandt wurde. Im beigelegten Merkblatt* werden viele praktische Hinweise zur sinnvollen Handhabung des Erbbaurechts gegeben, damit Fehler vermieden werden können, die von manchen Gemeinden im Westen gemacht wurden.

Neu ist die Idee des Seminars, das Aufkommen an Erbbauzinsen aus Wohngrundstücken jährlich an alle Einwohner der Gemeinde gleichmäßig zu verteilen. »Die Entstehung der Bodenrente (= Entgelte für Bodennutzung) kann man nicht verhindern«, erläutert Behrens diesen Vorschlag. Er hält die Bodenrente als marktwirtschaftliches Instrument zur Steuerung der Bodennutzung sogar für unverzichtbar und warnt daher ausdrücklich vor zu niedrigen Erbbauzinsen. »Aber viele werden begreifen,« erwartet Eckhard Behrens, „daß die Teilhabe an der Bodenrente ein Bürgerrecht ist, das allen Einwohnern gleichermaßen zusteht.“

Seminar für freiheitliche Ordnung

* Kann zur Weitergabe in beliebiger Zahl angefordert werden beim: Seminar für freiheitliche Ordnung e. V., Badstraße 35, D-7325 Bad Boll.

Muster-Erbbaurechts-Vertrag

Im folgenden wird der »Muster-Erbbaurechts-Vertrag« abgedruckt, der am Ende des Briefes an die *Bürgermeister und Gemeinden in den neuen Bundesländern* erwähnt ist.

Leitgedanken des Mustervertrages

Der *Mustervertrag* bemüht sich um eine *liberale* Gestaltung, damit das Erbbaurecht für den Grundstücksnutzer attraktiv ist und er insbesondere in seinen Investitionsplänen nicht stärker eingeschränkt wird, als es das öffentliche Baurecht tut. Die Privatisierung der Bodennutzung mit Hilfe des Erbbaurechts anstelle des Grundstückseigentums hat die *soziale* Zielsetzung, das Spekulieren auf Bodenwertsteigerungen zu unterbinden; denn die Bodenspekulation hat mit der Investitionstätigkeit für Wohnungen und Arbeitsplätze nichts zu tun. Im Gegenteil: erfahrungsgemäß verzögert die Bodenspekulation nur das Investieren auf dem Boden, z. B. durch Zurückhaltung von Grundstücken vom Markt. Die Spekulation liegt typischerweise *vor* der Phase des Investierens in Wohnungen oder Arbeitsplätze.

Eine so konsequent auf die Bedürfnisse einer »*Sozialen Marktwirtschaft ohne Ausbeutung*« ausgerichtete Formulierung des Erbbaurechtsvertrages ist in den üblichen juristischen Müstersammlungen *nicht* zu finden, weil diese,

- entweder das *Verhältnis zwischen zwei Privatpersonen regeln*, wobei sich die Bodeneigentümer oft knebelartige Sicherheiten und Beschränkungen ausbedingen,
- oder für Gemeinden formuliert wurden, die gut gemeinte soziale Ziele mit Erbbaurechtsverträgen verfolgen wollen, aber dem Erbbauberechtigten statt hoher Erbbauzinsen strenge Nutzungsaufgaben zumuten, die z. B. über die Bedürfnisse der Stadtplanung und das weit hinausgehen, was das öffentliche Bau-, Gewerbeaufsichts-, Polizei- und Umweltschutzrecht fordert. An die Stelle eines marktgerecht festgelegten Erbbauzinses tritt bei solchen Verträgen die Einschränkung der Nutzungs- und wirtschaftlichen Entfaltungsmöglichkeiten des Erbbauberechtigten. Das SEMINAR FÜR FREIHEITLICHE ORDNUNG rät von solchen Vertragsgestaltungen grundsätzlich ab, weil sie die künftige Handlungsfreiheit der Erbbauberechtigten als Investoren beschränkt, ihr Objekt gewandelten Bedürfnissen anzupassen.

Das SEMINAR weist nachdrücklich darauf hin, daß mit Erbbaurechten ebenso spekuliert werden kann und wird wie mit dem Grundstückseigentum, wenn die Erbbauzinsen zu niedrig festgesetzt sind und der Entwicklung des wirtschaftlichen Wertes der laufenden Bodennutzungen nicht ausreichend angepaßt werden. Der Teil der Bodennutzungen, deren Gegenwert nicht über den Erbbauzins an die Gemeinde abgeliefert wird, wird

1. vom Erbbauberechtigten in Form eingesparter Erbbauzinskosten bis zum Verkauf des Erbbaurechts eingenommen, und
2. wenn das Erbbaurecht verkauft wird, kapitalisiert als Kaufpreis für das nackte Erbbaurecht (ohne Bauwerke) vom Käufer des Erbbaurechts bezahlt.

Der Käufer des Erbbaurechts zahlt den Wert der Bodennutzungen in jedem Fall: entweder als ordentlich angepaßten Erbbauzins an die Gemeinde oder bei einem zu niedrig angesetzten Erbbauzins als »Marktpreis« oder »Abstandszahlung« an den Verkäufer des Erbbaurechts. Wo neben den Erbbauzinsen und dem Preis für den Wert der Bauwerke auch Preise für die Weitergabe des nackten Erbbaurechts (ohne den Wert der Bauwerke) gezahlt werden, sind die Erbbauzinsen von Anfang an zu niedrig gewesen oder später nicht ausreichend angepaßt worden.

URNr. /19....
Sachbearbeiter:

[Der Vertragstext ist fett geschrieben. Die Angaben in eckigen Klammern innerhalb des folgenden Vertragstextes enthalten Erläuterungen allgemeiner Art und weisen hin auf notwendige, zweckmäßige oder möglicherweise sinnvolle Ergänzungen des Entwurfs].

Erbbaurechtsbestellung

Notar: [Name des Notars]
Ort: [Straße und Ort der Beurkundung]
Tag:
Beteiligte: 1. [Name des Bürgermeisters oder eines Gemeindebeamten mit Anschrift und Berufsbezeichnung], **hier handelnd für die Gemeinde**
[Name und Anschrift der

Gemeinde]. **Beschluß des Gemeinderats vom** [Datum] **mit der Ermächtigung zum Abschluß des Vertrages wird dieser Urkunde beigelegt.**

2. [Name, Geburtsdatum, Beruf und Anschrift des künftigen Erbbauberechtigten].

Die Beteiligten wiesen sich aus durch amtliche Lichtbildausweise.

Auf Antrag der gleichzeitig anwesenden Beteiligten hat der Notar die vorliegende Niederschrift aufgenommen.

[Der Entwurf geht davon aus, daß der Erbbauberechtigte wie der Eigentümer eines Grundstücks nur an das allgemeine Bau-, Nachbar-, Gewerbe- und Umweltrecht, insbesondere an den gültigen Bebauungsplan, gebunden ist. Dies genügt in der Regel, um das öffentliche Interesse an Art, Umfang, Gestaltung und Nutzung von

Bauwerken und Grundstücken zu sichern. Über den Erbbaurechtsvertrag sollte dagegen auf die bauliche Nutzung des Grundstücks nur Einfluß genommen werden, wenn das öffentliche Recht zur Verhinderung gröber Mißstände offensichtlich nicht ausreicht. Ansonsten kann man darauf vertrauen, daß der Erbbauberechtigte bei einem nach dem Marktwert festgesetzten und an dessen Entwicklung angepaßten Erbbauzins die zulässigen Bau- und Nutzungsmöglichkeiten auch ohne Baugebote voll ausschöpfen wird. Hortung oder unzureichende Nutzung des knappen Bodens sind dann nicht mehr zu befürchten. Nutzungsbeschränkungen im Erbbaurechtsvertrag entwerfen nur das Erbbaurecht für den Interessenten, der sich daher unter Umständen für einen anderen Standort entscheidet.]

I.

Vorbemerkung, Grundstück, Bauwerk

1. Grundbuchinhalt

Im Grundbuch des Liegenschaftsdienstes des Landkreises ... [Name und Anschrift des Landkreises] **für ...** [Name der Gemarkung] **Band Blatt ist eingetragen: Flst. Nr.** [genaue Bezeichnung des Grundstücks].

Als Eigentümer ist eingetragen: die Gemeinde [Name der Gemeinde].

Als Belastungen sind eingetragen. in Abteilung II.:
[genaue Angaben aus dem Grundbuch],

in Abteilung III.:
[genaue Angaben aus dem Grundbuch].

2. Grundstück

Grundstück im Sinne der folgenden Bestimmungen ist der oben bezeichnete Grundbesitz.

[Es empfiehlt sich, an dieser Stelle die Lage, Größe und den Zustand des Grundstücks näher zu beschreiben].

3. Bauwerk

Das Grundstück ist bebaut mit [hier wäre eine bei der Erbbaurechtsbestellung vorhandene Bebauung näher zu beschreiben].

II.

Erbbaurecht

Die Gemeinde [Name der Gemeinde] **– im folgenden als „Grundstückseigentümer“ bezeichnet – räumt hiermit** [Name des künftigen Erbbauberechtigten] **– im folgenden als »Erbbauberechtigter« bezeichnet – am in Abschnitt I. bezeichneten Grundstück ein Erbbaurecht im Sinne der Erbbaurechtsverordnung (ErbbauVO) ein, und zwar als** [hier ist zu bezeichnen, ob das Erbbaurecht von einem oder mehreren Erbbauberechtigten erworben wird]. **Das Erbbaurecht ist das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Erdoberfläche des Grundstücks Bauwerke nach den Bestimmungen dieser Urkunde zu haben (§ 1 ErbbauVO), an denen der Erbbauberechtigte durch das Erbbaurecht Eigentum erwirbt.**

Für das Erbbaurecht wird folgender Inhalt vereinbart, der für jeden Eigentümer des Grundstücks und jeden Erbbauberechtigten gilt (sog. dinglicher Inhalt):

§ 1

Bauliche Anlagen

[Bei der Bestellung des Erbbaurechts sind zwei Fälle zu unterscheiden:

1. der Erbbauberechtigte baut selbst,
2. der Erbbauberechtigte erwirbt mit der Erbbaurechtsbestellung ein bestehendes oder mehrere bestehende Gebäude.

Das wird in den folgenden zwei Alternativen berücksichtigt.

1. Alternative: Es sind bisher keine Bauwerke errichtet worden.

In der Regel wird an dieser Stelle die Art und Weise der Bebauung genau festgelegt, z. B. der Erbbauberechtigte verpflichtet,

eine bereits vom Eigentümer des Grundstücks eingeholte Baugenehmigung mit Bauplan und eine bestimmte Bauzeit einzuhalten usw. Enge Bauauflagen sind aber mit der Baufreiheit, die das Erbbaurecht für Bauherren, Bewohner und Gewerbetreibende attraktiv macht, nicht vereinbar und für die Entstehung des Erbbaurechts auch nicht nötig.

In Gebieten ohne Bebauungsplan ist es sinnvoll, Regelungen in den Erbbaurechtsvertrag aufzunehmen, die voraussichtlich auch im späteren Bebauungsplan stehen werden. Art und Umfang der Bebauung müssen im Erbbaurechtsvertrag bestimmbar umrissen sein, weil sonst das Erbbaurecht im Grundbuch nicht eingetragen werden kann und daher nicht entsteht. Folgende Beispiele enthalten das Notwendige in Übereinstimmung mit den Entscheidungen des Bundesgerichtshofes vom 17. März 1967 (BGHZ 47, 190 ff., 193) und vom 12. Juni 1987 (BGHZ 101, 143 ff., 146 f.), lassen aber dem Erbbauberechtigten die notwendige Baufreiheit:

1. Beispiel mit größter Baufreiheit]:

Der Erbbauberechtigte darf jede bau- und nachbarrechtlich zulässige Zahl und Art von Gebäuden mit allen dazu gehörigen Nebeneinrichtungen, wie Garagen, Einfahrten, Trennmauern, Zäunen und dergleichen errichten.

[Der Erbbauberechtigte muß danach z. B. den Bebauungsplan nicht ausschöpfen und kann rein rechtlich gesehen, wesentlich weniger bauen. Marktgerecht festgelegte und regelmäßig angepaßte Erbbauzinsen werden ihm jedoch zur vollen Ausschöpfung der baurechtlichen Möglichkeiten veranlassen. Wo die marktgerechte Erbbauzinsregelung nicht möglich ist oder andere Gründe für eine etwas genauere Baufestlegung sprechen, ist folgendes 2. Beispiel empfehlenswert, weil es die Baufreiheit nur geringfügig einengt. Wenn noch kein Bebauungsplan besteht, sollten Bebauungsplanvorgaben, wie z. B. die Geschöß-

flächenzahl (GfZ) in den Vertrag aufgenommen werden, etwa so:]

Solange noch kein Bebauungsplan aufgestellt ist, hat der Erbbauberechtigte folgende Auflagen einzuhalten:

[2. Beispiel mit einer Bauverpflichtung]:

Der Erbbauberechtigte muß das Grundstück mit einem Mietwohnhaus mit 10 Wohnungen (oder: mit mehreren Gebäuden im Rahmen einer Wohnsiedlung mit einem Geschäftshaus, das mindestens 10 Läden enthält) im Rahmen des für das Grundstück gültigen (künftigen) Bebauungsplans bebauen, darf aber jeden baurechtlichen Spielraum nutzen und alle zulässigen Nebenbauwerke, z. B. Garagen, Einfahrten, Zäune, Gartenmauern und dergleichen, errichten.

[2. Alternative: Es sind bereits Gebäude errichtet, die der Erbbauberechtigte erwirbt. Dann ist folgendes zu vereinbaren]:

Das Erbbaurecht umfaßt die im folgenden bezeichneten, auf dem Grundstück bereits stehenden baulichen Anlagen, deren Eigentümer der Erbbauberechtigte mit der Entstehung des Erbbaurechts wird:

[z. B. ein Zweifamilienwohnhaus, bestehend aus Keller, Erdgeschoß, 1. Stockwerk und Speicher, oder ein Werkstattgebäude mit Anbau oder eine Maschinenhalle mit

Das Gebäude wurde im Jahre errichtet. Die Baugenehmigung und die genehmigten Baupläne des Architekten aus werden dieser Urkunde beigelegt. Diese Baupläne sowie die Baugenehmigung des Landratsamts lagen bei der Beurkundung vor und sind den Vertragsteilen zur Einsicht vorgelegt worden. Ihr Inhalt war ihnen bekannt. Auf Vorlesen der Baugenehmigung wurde verzichtet.

Darüberhinaus ist der Erbbauberechtigte berechtigt, das Grundstück künftig mit jeder weiteren Art und Zahl bau- und nachbarrechtlich zulässiger Gebäude und Nebenanlagen, wie Mauern, Zäunen, Wegen usw., zu bebauen.

§ 2

Änderungen, Abbruch

Der Erbbauberechtigte darf errichtete und bestehende Gebäude unter Einhaltung der baurechtlichen und nachbarrechtlichen Bestimmungen ändern und abbrechen und durch jede baurechtliche zulässige Art und Zahl von Gebäuden mit Nebenanlagen, wie Mauern, Zäunen, Wegen usw., ersetzen.

[Änderungs- und Abbruchbeschränkungen können ebenso wie Bau-, Nutzungs- oder Verwendungsaufgaben als Inhalt des Erbbaurechts vereinbart werden. Um die Bau- und Nutzungsfreiheit möglichst wenig einzuschränken, sollte das aber nur geschehen, wenn Mißstände nicht mit dem allgemeinen Bau-, Gewerberecht usw., sondern nur mit solchen vereinbarten Beschränkungen und Auflagen beherrschbar sind].

§ 3

Unbebaute Flächen des Vertragsobjekts

Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf die unbebauten Teile des Grundstücks. Diese Flächen darf der Erbbauberechtigte als Vor- und Hausgarten, Hofraum, Lagerfläche, Verkehrsfläche oder in ähnlicher Weise nutzen, soweit das bau- und nachbarrechtlich zulässig ist.

§ 4

Erbbaurechtszeit

Das Erbbaurecht beginnt mit der Eintragung im Grundbuch und endet am, so daß es für ca. Jahre eingeräumt ist.

[Die Laufzeit des Erbbaurechts richtet sich i. d. R. nach Art und Lebensdauer der Investitionen, die auf dem Erbbaugrundstück getätigt oder vom Erbbauberechtigten übernommen werden sollen. Daher sind für Läden, Werkhallen und andere gewerbliche Gebäude Laufzeiten von 30 bis 50 Jahren, für Wohnhäuser solche von 75 bis 99 Jahren üblich.

An sich bestehen beim gemeindlichen Erbbaurecht keine Bedenken gegen die Vereinbarungen sehr langer Laufzeiten, denn folgende zwei für eine enge zeitliche Begrenzung sprechenden Gründe betreffen – von Ausnahmen, wie Wohngrundstücken abgesehen – mehr das privat ausgegebene Erbbaurecht:

1. der private Grundstückseigentümer soll immer einmal wieder die volle Verfügungsmöglichkeit über sein Grundstück erhalten, um es entweder selbst nutzen oder um einen anderen Nutzungsumfang festlegen zu können. In der sozialen Marktwirtschaft kommt jedoch eine Eigennutzung durch die Gemeinde in der Regel nicht in Betracht und wo ein Grundstück für öffentliche Zwecke, z. B. des Straßenbaus benötigt wird, kann der Ablauf des Erbbaurechts nicht abgewartet werden: hier muß sich die Gemeinde wie gegenüber einem Eigentümer, notfalls durch Enteignung des Erbbaurechts, die Verfügungsgewalt über das Grundstück beschaffen.
2. Nach Ablauf der Erbbaurechtszeit kann der Erbbauzins bei der Neuausgabe des Erbbaurechts entsprechend der dann bestehenden Marktlage festgesetzt werden. Aber auch dieser Grund entfällt für die Gemeinde, sofern sie in die Erbbaurechtsvereinbarungen entsprechende Gleitklauseln aufnimmt. Soweit es allerdings nicht gelingt, den Erbbauzins durch solche Klauseln an die Entwicklung der Bodenwerte zu koppeln, sollte das Erbbaurecht in seiner Laufzeit so beschränkt werden, daß die Gemeinde in größeren Abständen immer wieder die Möglichkeit zur marktgerechten Neufestsetzung des Erbbauzinses hat. Dies gilt insbesondere für Wohngrundstücke, bei denen § 9a ErbbaurechtsVO nach der Auslegung des Bundesgerichtshofes eine Erbbauzinserhöhung nur bis zum Mittelwert zwischen Preis- und Einkommensentwicklung zuläßt, einem Wert

der in der Regel weit hinter der realen Bodenwertentwicklung zurückbleibt. Es gilt aber auch für die Fälle, bei denen es in den Verhandlungen nicht gelingt, den Vertragspartner zur Annahme einer voll an der Entwicklung der Bodenwerte orientierten Gleitklausel zu bewegen.

In beiden Fallgruppen sollte daher zum Ausgleich für die unzureichende Anpassung der Erbbauzinsen die Laufzeit des Erbbaurechts nach Möglichkeit nicht zu lang – bei Wohngrundstücken etwa nur bis zu 50 – bis 66 Jahren – festgelegt werden (vergleiche dazu auch die Anmerkungen zu II, § 10).

§ 5

Besichtigung

Der Grundstückseigentümer oder ein schriftlich von ihm Bevollmächtigter sind berechtigt, das Grundstück und die darauf errichteten baulichen Anlagen nach vorheriger Anmeldung beim Erbbauberechtigten zu den üblichen Geschäftszeiten innerhalb der letzten zwei Jahre vor Ablauf der Erbbaurechtszeit zu besichtigen.

[Das Besichtigungsrecht kann auch wegfallen. Die Gemeinde sollte es mit gebotener Zurückhaltung und nur ausüben, wenn es wichtige Gründe dafür gibt, weil es eine wesentliche Beeinträchtigung darstellt. Erweiterungen sind nur zur Beseitigung von Mißständen vertretbar].

§ 6

Verkehrssicherungspflicht, Versicherungen

Der Erbbauberechtigte hat die Verkehrssicherungspflicht für das Grundstück und die baulichen Anlagen zu übernehmen und haftet dafür. Er hat den Grundstückseigentümer von jeglicher Inanspruchnahme dafür zu befreien.

Der Erbbauberechtigte hat eine ausreichende Haftpflichtversicherung für Grundstück und bauliche Anlagen, auch für die Inanspruchnahme des Grundstückseigentümers aus der gesetzlichen Haftpflicht für das Grundstück, abzuschließen, aufrechtzuerhalten, die Versicherungsprämien dafür zu zahlen und die Zahlung nachzuweisen. Hält sich der Erbbauberechtigte nicht an diese Verpflichtungen, so kann der Grundstückseigentümer für die bezeichneten Versicherungen auf Kosten des Erbbauberechtigten sorgen.

§ 7

Öffentliche und private Lasten und Abgaben

Der Erbbauberechtigte hat ab Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch (Stichtag) alle wiederkehrenden öffentlichen Lasten und Abgaben des Grundstücks und des Erbbaurechts zu tragen, insbesondere die Grundsteuer für Grundstück und bauliche Anlagen und Wasser-, Abwasser-, Straßenreinigungs- und Müllabfuhrgebühren, Kaminkehrerkosten, wiederkehrende Abgaben aller Art nach dem Kommunalabgaberecht, aber auch alle privaten Lasten für Gebäude und andere bauliche Anlagen (z. B. Versicherungsprämien).

Der Grundstückseigentümer hat alle einmaligen öffentlichen Lasten zu tragen, z. B. Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch oder einmalige Kommunalabgaben aller Art (Beiträge, Gebühren, Erstattungskosten oder sonstige einmalige Abgaben nach dem maßgeblichen Kommunalabgabengesetz, z. B. für Gas-, Wasser- und Stromversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen und für die Erweiterung und Verbesserung von Ortsstraßen und beschränkt-öffentlichen Wegen) oder Vorauszahlungen auf solche Lasten, die vor und nach dem Stichtag anfallen. Gleichgültig ist, wann sie fällig und wann und wem die Bescheide zugestellt worden sind. – Der Erbbauberechtigte hat jedoch alle Erstat-

tungskosten für Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen nach dem Kommunalabgabenrecht zu tragen und sonstige einmalige Lasten der oben bezeichneten Art, deren Entstehung oder Fälligkeit nur von der Bebauung des Grundstücks ab- oder damit zusammenhängt.

[Nach Artikel 134 BauGB werden die Erschließungsbeiträge vom Erbbauberechtigten erhoben. Üblicherweise gehen die Vertragsmuster davon aus, daß der Erbbauberechtigte diese einmaligen öffentlichen Lasten nicht nur zahlen, sondern auch allein tragen muß. Diese Vertragsregelung ist ungerecht, weil die Erschließungsmaßnahmen die Nutzbarkeit des Grundstücks auf Dauer erhöhen, während der Erbbauberechtigte nur ein zeitlich begrenztes Nutzungsrecht innehat. Besonders augenfällig ist die Ungerechtigkeit, wenn die Erschließungsleistungen erst kurz vor Ablauf des Erbbaurechts erbracht werden, so daß andere als der gegenwärtige Erbbauberechtigte die meisten Vorteile davon haben. Der Entwurf sieht daher die Übernahme der Zahlungsverpflichtung durch den Eigentümer vor, der aber berechtigt sein soll, den *Erbbauzins um den Wert der laufenden Nutzungen zu erhöhen*, vgl. unten Abschnitt IV § 2 Unterabschnitt 1. Nr. 2. Die Gemeinde bleibt aber nach § 134 BauGB und dem Kommunalabgabenrecht verpflichtet, Bescheide über Erschließungsbeiträge und Kommunalabgaben dem Erbbauberechtigten zuzustellen, der seinerseits von der Gemeinde Zug um Zug gegen die Einigung über die Erbbauzinsanpassung Freistellung verlangen kann.]

Sonstige private Lasten des Grundstücks hat der Grundstückseigentümer zu tragen.

§ 8

Keine Veräußerungs- und Belastungsbeschränkung

Das Erbbaurecht kann ohne Zustimmung des Eigentümers veräußert und belastet werden.

§ 9

Beendigung des Erbbaurechts

Nach Ablauf der Erbbaurechtszeit (§ 4) geht das Eigentum an den zum Erbbaurecht gehörenden baulichen Anlagen auf den Grundstückseigentümer über. Dafür anfallende Vollzugskosten hat der Grundstückseigentümer zu tragen.

§ 10

Vorerwerbsrecht

Der Grundstückseigentümer räumt dem Erbbauberechtigten ein Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts nach Ablauf der Erbbaurechtszeit ein. Für dieses Recht gilt im übrigen § 31 ErbbauVO mit den dort bezeichneten weiteren Bestimmungen.

[Nach Ablauf des Erbbaurechts kann der Grundstückseigentümer das gleiche Erbbaurecht für einen neuen Erbbauberechtigten bestellen. Das ausgeübte Vorerwerbsrecht verpflichtet aber den Grundstückseigentümer, dem alten Erbbauberechtigten das neue Erbbaurecht zu geben und ihm damit den Vortritt vor dem neuen Bewerber zu lassen.

Neben dem Vorerwerbsrecht kann dem Erbbauberechtigten ein Verlängerungsanspruch, d. h. ein Recht auf Fortsetzung zu den bisherigen Konditionen gewährt werden. Allerdings kann das Verlängerungsrecht nicht als Inhalt des Erbbaurechts, sondern nur schuldrechtlich als Nebenrecht gewährt werden. Einen Vorschlag dafür enthält deswegen Abschnitt III. § 3 dieses Entwurfs, wo auch das Vorkaufsrecht als weiteres Nebenrecht angesprochen ist.

Bei *Bauten für Wohnzwecke* sollte generell kein Verlängerungsrecht eingeräumt werden, da das Verlängerungsrecht die Anpassung des Erbbauzinses an die Marktentwicklung verhindert und erst nach Ablauf der verlängerten Erbbaurechtszeit zuläßt. Denn für das verlängerte Erbbaurecht gilt auch § 9 a ErbbauVO und beschränkt die Erbbauzinsanpassung.

Unbedenklich ist bei Wohnbauten aus der Sicht der Gemeinde die Einräumung eines Vorerwerbsrechts und sollte deshalb auch angeboten werden, weil es den Wünschen der Bewerber auf ein möglichst langfristiges Erbbaurecht entgegenkommt. Wenn die Gemeinde dem neuen Erbbaurecht einen anderen wirtschaftlichen Zweck gibt, z. B. die gewerbliche Nutzung anstelle der bisherigen Wohnnutzung zuläßt, ist jedoch das Vorerwerbsrecht nach § 31 Abs. 1 Satz 2 ErbbauVO ausgeschlossen und erlischt. Außerdem erlischt es, wenn die Gemeinde das neue Erbbaurecht erst drei Jahre nach dem Ablauf des alten ausgibt (§ 31 Abs. 2 ErbbauVO). Das Vorerwerbsrecht belastet die Gemeinde daher kaum.

Das Verlängerungsrecht kann bei Erbbaurechten für ausschließlich gewerbliche Zwecke unbedenklich vereinbart werden, weil bei ihnen die Erbbauzinsanpassung durch § 9 a ErbbauVO nicht beschränkt wird. Das Vorerwerbsrecht kann zusätzlich vereinbart werden, hat aber daneben keine besondere Bedeutung.

Um Verlängerungswünschen allgemein oder dort entgegenzukommen, wo Verlängerungs- oder Vorerwerbsrechte nicht eingeräumt werden können, könnte ein selbstbindender Beschluß des Gemeinderats (Stadtrats) zweckmäßig sein, Erbbaurechte prinzipiell – auch bei Wohnbauten – zu verlängern, wenn der Erbbauberechtigte dabei die Anpassung des Erbbauzinses an das dann erreichte Erbbauzinsniveau für den Verlängerungszeitraum akzeptiert.

§ 11 Heimfall

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, das Erbbaurecht auf den jeweiligen Grundstückseigentümer oder einen von diesem benannten Dritten zu übertragen (Heimfall), wenn der jeweilige Grundstückseigentümer es verlangt und eine der folgenden Voraussetzungen erfüllt ist, nämlich

1. der Erbbauberechtigte mit zwei Jahresbeträgen des Erbbauzinses im Rückstand ist,
2. über das Vermögen des Erbbauberechtigten das Konkurs- oder Vergleichsverfahren eröffnet ist oder mangels Masse abgelehnt worden ist oder die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts angeordnet ist oder
3. der Erbbauberechtigte gegen Verpflichtungen, die als Inhalt des Erbbaurechts, insbesondere in den vorausgehenden Paragraphen dieses Abschnitts, vereinbart sind, verstößt und deswegen die Fortsetzung des Erbbaurechtsvertrags für den Grundstückseigentümer unzumutbar ist.

§ 12 Entschädigung bei Heimfall und Zeitablauf

Bei Ausübung des Heimfallrechts hat der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung in Höhe von 95 % des Zeitwerts der baulichen Anlagen mit Zubehör zu zahlen. Die Entschädigung ist fällig bei Ausübung des Heimfallanspruchs. Steht ihre Höhe zu diesem Zeitpunkt noch nicht fest, so wird sie mit Zeitpunkt ihrer für die Betroffenen verbindlichen Feststellung fällig, ist aber bis dahin und bis zur Entschädigungszahlung mit % jährlich zu verzinsen. Die Zinsen sind mit der Entschädigung fällig.

Können sich Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigter über den Zeitwert oder über einzelne Bestandteile davon innerhalb einer Frist von Monaten nach Vorlage eines schriftlichen Entschädigungsangebots einer Seite nicht einigen, so wird er oder der streitige Bestandteil davon für sie verbindlich durch einen Sachverständigen festgestellt, der auf ersten Antrag vom Grundstückseigentümer oder Erbbauberechtigten von dem für den Bereich des Grundstücks zuständigen Vor-

sitzenden des Gutachterausschusses nach § 192 BauGB benannt wird. Die Benennung kann jede Seite beantragen; sie kann auch den Gutachtensauftrag erteilen. Die Kosten des Sachverständigenverfahrens tragen Erbbauberechtigter und Grundstückseigentümer in dem Verhältnis, in dem ihre Angebote vom Zeitwert abweichen, den der Gutachter ermittelt hat; wer keine Entschädigung anbietet, trägt die Kosten allein. Steht die Höhe der Entschädigung fest, ist Zug um Zug gegen Übertragung des Erbbaurechts die Entschädigung ohne Zinsen zu zahlen.

Bei Beendigung des Erbbaurechts durch Zeitablauf hat der Eigentümer für die baulichen Anlagen mit Zubehör eine Entschädigung von 95% des Zeitwerts zu zahlen. Sie ist fällig am Tage nach Beendigung des Erbbaurechts. Im übrigen gelten für die Vergütung alle Bestimmungen über die Heimfallentschädigung entsprechend.

[Der Prozentsatz für den Zeitwert kann frei vereinbart werden; nur bei Erbbaurechten für Wohnbedürfnisse minderbemittelter Bevölkerungskreise schreibt § 27 Abs. 2 ErbbauVO eine Mindesthöhe von 2/3 des Verkehrswerts vor. Der Prozentsatz sollte nicht zu niedrig angesetzt werden, weil sonst Erbbauberechtigte in den letzten 10 bis 15 Jahren vor Ablauf des Erbbaurechts oder in der Zeit vor dem Heimfall motiviert werden könnten, Reparaturen und Erneuerungsmaßnahmen zu unterlassen, weil ihr Aufwand beim Übergang des Erbbaurechts bzw. des Eigentums an den Bauwerken auf den Eigentümer nicht ausreichend vergütet wird. Außerdem erhält die Gemeinde bei der Neuausgabe des Erbbaurechts mit dem Kaufpreis für die Bauwerke, den der neue Erbbauberechtigte bezahlt, die Entschädigungskosten ersetzt. Deshalb sollte die Entschädigung ausreichend hoch angesetzt werden und empfiehlt der Entwurf 95% vom Zeitwert.

Die Gemeinde kann gemäß § 27, Abs. 3 ErbbauVO die Entschädigungspflicht

abwenden, indem sie dem Erbbauberechtigten eine Verlängerung des Erbbaurechts anbietet. Lehnt dieser die Verlängerung ab, so entfällt die Entschädigungspflicht der Gemeinde].

§ 13

Gesetzliche Bestimmungen

Darüberhinaus gelten für das Erbbaurecht die gesetzlichen Bestimmungen.

III.

Rechtsbestellung und Eintragungsbewilligungen Vorkaufsrecht und Verlängerungsrecht

§ 1

Einigung

Die Vertragsteile sind über die Entstehung des Erbbaurechts nach den Bestimmungen in Abschnitt II. dieser Urkunde einig.

[Bestehende Gebäude, die der Erbbauberechtigte übernimmt, werden mit der Eintragung des Erbbaurechts in das Grundbuch Eigentum des Erbbauberechtigten].

Sie vereinbaren, daß die Bestimmungen in Abschnitt II. dieser Urkunde sie auch schuldrechtlich im Verhältnis zueinander verpflichten, soweit nicht an anderen Stellen dieser Urkunde etwas anderes vereinbart ist.

§ 2

Vorkaufsrechte

Der Erbbauberechtigte räumt hiermit dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks am in Abschnitt II. dieser Urkunde vereinbarten Erbbaurecht das Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle ein.

Die Vertragsteile sind über die Entstehung dieses Vorkaufsrechts einig.

[Solche Vorkaufsrechte sind im privaten Bereich üblich. Bei der Ausgabe von Erbbaurechten durch die Gemeinde sollten sie jedoch nicht generell vereinbart wer-

den, da die Gemeinde das Erbbaurecht nicht für Eigennutzungszwecke benötigt. Außerdem hat jede Gemeinde nach §§ 24 ff. des Baugesetzbuches gesetzliche Vorkaufsrechte für nötige Fälle.

Lediglich bei Erbbaurechten für Wohnzwecke sollte ein Vorkaufsrecht für die Gemeinde vereinbart werden, weil sie damit das Erbbaurecht zurückerwerben kann und die Gelegenheit erhält, es mit einem an die Marktlage angepaßten Erbbauzins wieder zu vergeben, ohne durch § 9 a ErbbauVO daran gehindert zu sein].

§ 3

Verlängerungsrecht

Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigter vereinbaren schuldrechtlich, daß der Erbbauberechtigte spätestens 2 Jahre vor Ablauf der Erbbaurechtszeit (Abschnitt II. § 4) die Verlängerung des Erbbaurechts um höchstens weitere Jahre verlangen kann.

Verlangt der Erbbauberechtigte die Verlängerung, so sind die Vertragsteile verpflichtet, die Erbbaurechtszeit nach Abschnitt II § 4 um den Verlängerungszeitraum zu verlängern.

[Das Verlängerungsrecht ist übertragbar (§ 398 BGB). Soll es nicht übertragbar sein, muß folgendes vereinbart werden]:

Das Verlängerungsrecht ist nicht übertragbar.

Zur Sicherung des Verlängerungsrechts wird die Eintragung einer Vormerkung für den Erbbauberechtigten im Grundbuch des Grundstücks so bewilligt und beantragt, daß das Erbbaurecht nach Abschnitt II. Rang vor der Vormerkung erhält.

[Die Vormerkung muß nicht bestellt werden, ist aber unentbehrlich, wenn das Recht übertragbar sein soll. Das Verlängerungsrecht und seine Gefahren für die Gemeinde sind beim Vorerwerbsrecht in Abschnitt II. § 10 erläutert. Bei Wohnbauten sollte es nicht eingeräumt werden; siehe dazu dort].

IV.

Gegenleistungen

§ 1

Erbbauzinsvereinbarung

Der Erbbauzins beträgt pro qm DM – i. W. Deutsche Mark – jährlich, also bei qm insgesamt DM jährlich.

[Der Erbbauzins sollte die auf dem Markt erzielbare Höhe haben. Bei der Ermittlung sind zwei Fälle zu unterscheiden:

1. Das Grundstück hat noch keinen Nutzer. In diesem Falle sollte die Gemeinde das Erbbaurecht ausschreiben, um mehrere Angebote für den Erbbauzins hereinzubekommen, und das Erbbaurecht – wie bei einer Versteigerung – dem Meistbietenden zuschlagen. Sinnvoll ist als Ergänzung ein Gutachten des Gutachterausschusses nach § 192 Baugesetzbuch oder eines Sachverständigen.

2. Das Grundstück hat einen Nutzer, dem die Gemeinde bei der Erbbaurechtsausgabe den Vortritt lassen möchte, z. B. einen Einfamilienhausbesitzer mit einem Nutzungsrecht nach altem DDR-Recht oder Mieter und Pächter von Bauten. Bei mehreren Nutzern könnten Wohnungs- und Teilerbbaurechte ausgegeben werden.

In diesen Fällen sollte der Marktwert nicht durch Ausschreibung, sondern vom Gutachterausschuß nach § 192 BauGB oder einem Sachverständigen ermittelt werden. Akzeptiert der Nutzer den Wert nach dem Gutachten nicht, dann sollte der Erbbauzins im Wege der Ausschreibung ermittelt werden.

Wenn die Zahlungsfähigkeit der Bewerber der Gemeinde nicht bekannt ist, sollte sie sich dafür Nachweise, z. B. Bankauskünfte über den Bewerber, besorgen, oder sich vom Bewerber Sicherheiten, z. B. Bankbürgschaften, oder wenigstens Zahlungsfähigkeitsnachweise seiner Bank geben lassen].

Mehrere Erbbauberechtigte haften für den Erbbauzins als Gesamtschuldner.

Der Erbbauzins ist in zwölf gleichen monatlichen Raten jeweils im voraus bis zum 10. des laufenden Monats zu zahlen.

[Gelegentlich werden auch Vorauszahlungen auf den Erbbauzins vereinbart. Davon raten wir ab, weil es nicht möglich ist, künftig Erbbauzinsanpassungen vor auszusehen. Solche Vereinbarungen haben daher hochspekulativen Charakter und werden von Investoren gerne angeboten, um sich vor Erbbauzinsanpassungen zu schützen oder um Spekulationsgewinne zu realisieren. Möchte die Gemeinde die Ausgabe des Erbbaurechts zur Verbesserung ihres Haushalts nutzen, sollte sie sich Vorauszahlungen nur in Form von verzinslichen Darlehen gewähren lassen. Zur Verzinsung und Tilgung des Darlehens werden die Erbbauzinsen unter Einschluß der Erbbauzinsanpassungen verrechnet].

Der Erbbauzins wird nach § 9 der ErbbauVO hiermit als Reallast bestellt und ist im Grundbuch des Erbbaurechts einzutragen.

Der Erbbauberechtigte unterwirft sich wegen der eingegangenen Zahlungsverpflichtung der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde. Vollstreckbare Ausfertigung darf ohne Nachweis der Vollstreckbarkeit begründenden Tatsachen erteilt werden.

Schuldrechtlich vereinbaren die Vertragsparteien zum Erbbauzins folgendes:

Der Erbbauzins ist erstmals zu zahlen für den Monat des Besitzübergangs.

[Um einem Bauwilligen entgegenzukommen, kann die Gemeinde für einen bestimmten Zeitraum, z. B. die voraussichtliche Bauzeit, auf den Erbbauzins verzichten. Das darf aber nur schuldrechtlich vereinbart werden, etwa in folgender Form]:

Schuldrechtlich vereinbaren die Vertragsparteien, daß der Grundstückseigentümer auf die Zahlung des Erbbauzinses für die Zeit bis zum verzichtet.

§ 2

Erbbauzinsänderung

Schuldrechtlich vereinbaren die Vertragsparteien zum Erbbauzins noch folgendes:

1. Verhandlungen über Erbbau-Zinsanpassung

Jeder Vertragspartei kann eine Anpassung des Erbbauzinses verlangen

- 1. nach Ablauf von fünf Jahren seit Vertragsabschluß bzw. seit der letzten Anpassung.**
- 2. jedes Mal wenn für das Grundstück oder Erbbaurecht einmalige öffentliche Lasten, die nach Abschnitt II. § 7 Absatz 2 der Grundstückseigentümer zu tragen hat, vom Grundstückseigentümer oder Erbbauberechtigten durch Bescheid erhoben oder sonst geltend gemacht werden und der Grundstückseigentümer sie bezahlt hat.**

Die neue Erbbauzinshöhe soll von den Vertragspartei nach billigem Ermessen unter Berücksichtigung der §§ 315 ff. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) an den Erbbauzins angepaßt werden, der für das Grundstück erzielbar wäre, wenn das Erbbaurecht zum Zeitpunkt der Anpassung vom Grundstückseigentümer neu ausgegeben würde. Der neue Erbbauzins ist vom Tage des ersten Anpassungsverlangens an zu zahlen.

Bei der Ermittlung des erzielbaren Erbbauzinses ist nach den in § 7 der Wertermittlungsverordnung bezeichneten Verfahren vorzugehen. Sind dafür keine Grundlagen vorhanden, so ist von dem Ertrag auszugehen, der im Ertragswertverfahren nach der Wertermittlungsverordnung angesetzt wird.

[Die Wertentwicklung des Erbbaurechtsgrundstücks als Maßstab für die Erbbauzinsanpassung stellt für den Erbbauberechtigten keine unzumutbare Unsicherheit dar, weil sie in der Regel parallel zu den Werten vergleichbarer Grundstücke verläuft und Zu- und Abschläge nur aufgrund individueller Umstände vorgenommen werden].

2. Schiedsgutachterliche Feststellung

Können sich Erbbauberechtigter und Grundstückseigentümer über die Höhe des erzielbaren Erbbauzinses zum Zeitpunkt der Anpassung nach den Anpassungsbestimmungen des Unterabschnitts 1. oder Teile davon oder über dafür zu ermittelnde Teilwerte binnen einer Frist von ... Monaten nach Vorliegen eines entsprechenden Erbbauzinsänderungsangebots vom Erbbauberechtigten oder Grundstückseigentümer nicht einigen, so wird der streitige Wert oder Wertbestandteil und/oder die Erbbauzinshöhe verbindlich für beide Seiten durch einen Sachverständigen festgestellt, den auf ersten Antrag einer Seite der Vorsitzende des für den Bereich des Grundstücks zuständigen Gutachterausschusses benennt. Der Schiedsgutachter hat seine Entscheidung nach billigem Ermessen (§ 317 Abs. 1 BGB) nach Maßgabe der Bestimmungen des Unterabschnitts 1 dieses Paragraphen zu treffen. Die Kosten der Benennung und des Gutachtens tragen der Erbbauberechtigte und Grundstückseigentümer im Verhältnis des Abstandes, den ihre Angebote zur Höhe haben, die der Gutachter ermittelt hat; wer kein Angebot abgibt, wird so behandelt, als hätte er die Beibehaltung des bisherigen Erbbauzinses angeboten.

3. Begrenzung nach § 9 a ErbbauVO

Eine Anpassung des Erbbauzinses kann aber über die nach § 9 a ErbbauVO zulässige Höhe hinaus nach den vorausgehenden Bestimmungen nicht verlangt werden. [Die Begrenzung nach § 9 a gilt nur für Erbbaurechte, deren Bauwerke Wohnzwecken dienen; die Bestimmung ist bei anderen Bauwerken zu streichen].

4. Eintragung als Reallast und anderes

Bei jeder Erhöhung des Erbbauzinses nach den vorausgehenden Bestimmungen kann der Grundstückseigentümer vom Erbbauberechtigten verlangen, für den Erhöhungsbetrag jeweils eine Erbbauzins-Reallast am Erbbaurecht zu bestellen und im Grundbuch eintragen zu lassen. Die Kosten trägt der Grundstückseigentümer.

Wenn sich der Erbbauzins nach den vorausgehenden Bestimmungen erhöht, so ist der Erbbauberechtigte auf Verlangen des Grundstückseigentümers verpflichtet, sich der sofortigen Zwangsvollstreckung aus den Erhöhungsbeträgen zu notarieller Urkunde zu unterwerfen.

5. Übertragung auf künftige Erbbauberechtigte und Eigentümer

5. Übertragung auf künftige Erbbauberechtigte und Eigentümer

Der Erbbauberechtigte hat die Vereinbarungen dieses § 2 bei einer Veräußerung des Erbbaurechts auf den Erwerber mit Weiterübertragungsverpflichtung auf künftige Erwerber im Wege des Vertrages zugunsten Dritter mit der Wirkung zu übertragen, daß der Grundstückseigentümer gegenüber jedem künftigen Inhaber des Erbbaurechts die Einhaltung der Bestimmungen dieses § 2 geltend machen kann. Der Erbbauberechtigte haftet dem Grundstückseigentümer für die Einhaltung dieser Übertragungsverpflichtung.

[Zweck der Anpassung des Erbbauzinses an die Entwicklung der allgemein erzielbaren Erbbauzinses ist, daß die Erträge aus steigenden Boden- und Erbbaurechtspreisen der Gemeinde zufallen.

Das Verfahren zur Ermittlung der Erbbauzinsänderung ist auf den ersten Blick nicht leicht zu durchschauen. Es gibt aber genügend Fachleute dafür, insbesondere bei den Gutachterausschüssen nach dem Baugesetzbuch und unter den allgemeinen Bewertungssachverständigen für Grundstücke, von denen die oben bezeichneten Regelungen angewandt werden können.

Die leichter zu handhabenden und gewöhnlich vereinbarten Anpassungsmaßstäbe, z. B. ein Preisindex des Statistischen Bundesamtes oder die Lohn- und Gehaltsentwicklung, sind als Pauschalmaßstäbe für

die direkte Anpassung des Erbbauzinses an die Wertentwicklung des konkreten Erbbaugrundstücks weniger geeignet, aber besser als keine Anpassung. Automatische Bodenwertanpassungsklauseln, die leichter handhabbar wären, sind genehmigungspflichtig nach § 3 Währungsgesetz, aber nach den relativ engen Genehmigungsprinzipien der Bundesbank nicht genehmigungsfähig und können daher nicht wirksam vereinbart werden].

§ 3

Kaufpreis für die baulichen Anlagen

Der Kaufpreis für die vorhandenen, auf den Erbbauberechtigten durch die Erbbaurechtsbegründung als Eigentümer übergehenden baulichen Anlagen beträgt **DM** (i. W.: Deutsche Mark).

Mehrere Erbbauberechtigte haften als Gesamtschuldner für diesen Kaufpreis.

Wegen der Kaufpreiszahlungsverpflichtung unterwirft sich der Erbbauberechtigte der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Vollstreckbare Ausfertigung darf ohne Nachweis der die Vollstreckbarkeit begründenden Tatsachen erteilt werden.

Der Kaufpreis ist spätestens am zu zahlen.

Muß der Erbbauberechtigte Finanzierungsgrundpfandrechte zur Zahlung des Kaufpreises bestellen, so wird der Kaufpreis abweichend von den vorausgehenden Bestimmungen erst fällig in einer Frist von Wochen nach Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch.

Sicherungshypothek

Zur Sicherung des gestundeten Kaufpreises bestellt der Erwerber am Erbbaurecht eine Sicherungshypothek **von DM**

verzinslich mit % jährlich ab, für den Grundstückseigentümer.

Der Erbbauberechtigte unterwirft sich hinsichtlich der Sicherungshypothek der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in der Weise, daß die Zwangsvollstreckung gegen den jeweiligen Inhaber des belasteten Erbbaurechts zulässig sein soll. Der Notar darf vollstreckbare Ausfertigung erteilen ohne Nachweis der die Vollstreckbarkeit begründenden Tatsachen.

Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich hiermit, die Sicherungshypothek löschen zu lassen, sobald der Kaufpreis bezahlt ist.

Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich weiter, mit der Sicherungshypothek im Range hinter Finanzierungsgrundpfandrechte des Erbbauberechtigten zurückzutreten, wenn ihm die Auszahlungsansprüche der Kreditgeber des Erbbauberechtigten für die Kredite abgetreten sind, die durch die Grundpfandrechte gesichert werden.

[Die vorausgehenden Bestimmungen über die Kaufpreiszahlung sind nur erforderlich, wenn der Erbbauberechtigte bereits bestehende bauliche Anlagen mit dem Erbbaurecht als Eigentum erwirbt.

Häufig wird der Erbbauberechtigte Kredite aufnehmen müssen, um den Kaufpreis zahlen zu können. Banken geben in der Regel Kredite aber nur, wenn für sie eine Hypothek oder eine Grundschuld am Erbbaurecht zur Sicherung des Kredits eingetragen ist. Deshalb sollte dem Erbbauberechtigten, der für die Kaufpreiszahlung einen Kredit benötigt, ein Zahlungszeitraum, z. B. 8 Wochen, nach Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch eingeräumt werden. Das berücksichtigt die vorausgehende Regelung. Damit aber die Kaufpreisbezahlung gesichert wird, ist die Eintragung einer Sicherungshypothek nach den oben enthaltenen Bestimmungen erforderlich].

V. Besitzübergang

Der Besitz geht über ab heute, dem Tag der Beurkundung; nicht erst mit der Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch. Mit dem Besitz gehen auf den Erwerber die Nutzungen, die Lasten, z.B. die Grundsteuerzahlungsverpflichtung, und die Gefahr zufälliger Verschlechterung und zufälligen Untergangs sowie die Verkehrssicherungspflicht über.

[Diese Bestimmungen ziehen schuldrechtlich den Stichtag für die Erbbaurechtswirksamkeit auf den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nach vorn. Dieser Zeitpunkt und auch andere können vereinbart werden].

VI. Rechts- und Sachmängelhaftung

Dem Erbbauberechtigten ist der Zustand des Grundstücks aufgrund Besichtigung bekannt.

Dem Erbbauberechtigten ist auch der Zustand der zum Erbbaurecht gehörenden Gebäude bekannt. Er hat die Gebäude mit einem Architekten bzw. Fachmann seiner Wahl begangen.

[Die Begangung durch den Erbbauberechtigten mit Fachmann und dieser Hinweis sind wichtig, wenn ein Erbbauberechtigter alte Gebäude übernimmt, damit die Gemeinde nicht für die Mängel haftet].

Der Grundstückseigentümer haftet nur für ungehinderten Besitzübergang und ungehinderte Erbbaurechtsentstehung an 1. Rangstelle im Grundbuch des Grundstücks und für Freiheit des Grundstücks von sonstigen Rechten Dritter, im übrigen haftet er in keiner Weise, insbesondere nicht für das genaue Flächenmaß des Grundbesitzes, für die Beschaffenheit, die rechtliche und tatsächliche Ausnutzungsmöglichkeit und für die Freiheit von altrechtlichen Dienstbarkeiten. Ausgeschlossen ist jegliche Haftung für Sachmängel der baulichen Anlagen.

Der Grundstückseigentümer haftet aber dafür, daß keine Altlasten bestehen, z.B. vergrabener Müll, Ölverschmutzung, Ölschäden, giftige Ablagerungen, und daß das Grundstück keine aufgefüllte Kies- oder Sand- oder sonstige Grube ist, die besondere Gründungsvorkehrungen für die zu errichtenden Bauwerke notwendig macht.

[Auch für Altlasten kann ein Haftungsausschluß für die Gemeinde vereinbart werden. Aber das sollte nur geschehen, wenn der Erbbauberechtigte rechtzeitig auf etwaige Gefahren hingewiesen wurde und eigene Untersuchungen angestellt hat. Solche Untersuchungen sollte die Gemeinde selbst anregen, wenn Altlasten der bezeichneten Art wahrscheinlich sind, um zu beurteilen, ob die Vergabe von Erbbaurechten sinnvoll ist und nicht besser unterlassen werden sollte, um sich vor Haftungsschäden zu schützen.

Darüberhinaus sollte sich jede Gemeinde fragen, wie weit es angemessen ist, ihre Haftung auszuschließen. Erbbauberechtigten sollten nicht alle Nachteile aufgebürdet werden. Wichtig ist im übrigen, daß über Haftungsausschlüsse im einzelnen gesprochen wird und sie dann auch im einzelnen vereinbart werden, damit nicht nach dem Gesetz zum Schutz vor allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB-Gesetz) Haftungsausschlüsse unwirksam sind].

Das Grundstück ist nicht vermietet und verpachtet.

[Erwirbt der Erbbauberechtigte vermietete Gebäude und verpachtete Teile vom Grundstück mit, sollte folgendes vereinbart werden]:

Die zum Erbbaurecht gehörenden Gebäude sind vermietet und das Grundstück ist zum Teil verpachtet.

[Nähere Benennung der Mieter und Pächter, z.B. in einer Anlage zur Urkunde ist zweckmäßig, ebenso eine Beschreibung der Pachtfläche.]

Die Vereinbarungen zwischen dem Grundstückseigentümer und den Mietern und dem Pächter sind dem Erbbauberechtigten bekannt.

Die Vertragsteile vereinbaren, daß im Innenverhältnis der Erbbauberechtigten abweichend von § 571 BGB bereits mit dem Besitzübergang in die Miet- und Pachtverhältnisse eintritt. Außerdem tritt der Grundstückseigentümer seine Ansprüche gegen die Mieter und Pächter ab Besitzübergang an den Erbbauberechtigten ab und erteilt ihm Vollmacht unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, ihn bis zur Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch gegenüber den Mietern und Pächtern uneingeschränkt, aber nur auf eigene Kosten, zu vertreten; Unter- und Prozeßvollmacht kann erteilt werden.

Auf die Rechtsfolgen der §§ 571 ff. BGB, wonach u. a. der Erwerber mit dem Eigentumsübergang Vermieter und Verpächter der weiter laufenden Miet- und Pachtverhältnisses wird, und auf den Mieterschutz nach dem Wohnraumkündigungsschutzgesetz und den §§ 556 a bis c BGB und den besonderen Bestimmungen des Einigungsvertrages, die die Beendigung der Mietverhältnisse, die Räumung durch den Mieter und die Mietzinserhöhung erschweren, hat der Notar hingewiesen.

Soweit der Grundstückseigentümer von Mietern eine Kautions erhalten hat, gilt folgendes:

Er hat die Kautions an den Erbbauberechtigten zu zahlen und/oder ihm dafür bestehende Sparkonten und alles, was damit zusammenhängt, zum Besitzübergang zu übertragen, einschließlich gesetzlicher Kautionsverzinsung ab Kautionszahlung des Mieters. Bis zur Erfüllung dieser Verpflichtung bleibt der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten zur Rückführung der Kautions an den Mieter verpflichtet; erst danach geht die Rückzahlungsverpflichtung auf den Erbbauberechtigten über, der den Grundstückseigentümer von jeglicher Inanspruchnahme aus der Kautionsverpflichtung freizustellen hat.

[Es können im Erbbaurechtsvertrag miet- und pächterschützende Regelungen vereinbart werden. Aber es soll Sache des Erbbauberechtigten sein, sich auf der Grundlage eines immer wieder an die wirtschaftlichen Verhältnisse angepaßten Erbbauzinses frei bewegen zu können. Seine Bewegungsfreiheit beschränkende Vereinbarungen sind damit nicht verträglich und werden hier auch nicht empfohlen. Nur wenn besondere Verhältnisse vorliegen, sollte von diesem Grundsatz abgewichen werden.]

VII.

Eintragungsanträge und Rangstelle

Die Vertragsteile bewilligen und der Erbbauberechtigten beantragt einzutragen:

1. im Grundbuch des Grundstücks:
 - das Erbbaurecht an 1. Rangstelle in Abt. II und III des Grundbuchs mit dem gesetzlichen und vertraglichen Inhalt (Abschnitte II. und III. dieser Urkunde),
 - die Vormerkung nach Abschnitt III. § 3 im Range danach.
2. im neu anzulegenden Grundbuch des Erbbaurechts:
 - das Erbbaurecht und den Erbbauberechtigten,
 - die Erbbauzinsrealast nach Abschnitt IV. § 1 dieser Urkunde an 1. Rangstelle in Abteilung II und III des Grundbuchs,
 - das Vorkaufsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks nach Abschnitt III. § 2 dieser Urkunde im Gleichrang mit der Erbbauzinsrealast,
 - die Vormerkung zur Sicherung der Ansprüche des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks auf Eintragung von Erbbauzinsrealasten im Falle von Erbbauzinsserhöhungen nach Abschnitt IV. § 2 dieser Urkunde im Range nach der Erb-

bauzinsrealast und dem Vorkaufsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks,

- die Sicherungshypothek nach Abschnitt IV. § 3 im Range nach den oben bezeichneten Eintragungen.

Der Grundstückseigentümer hat die für die Rangbeschaffung des Erbbaurechts erforderlichen Handlungen durchzuführen:

Allen zur Rangbeschaffung erforderlichen und geeigneten Erklärungen wird mit dem Antrag auf Vollzug im jeweils betroffenen Grundbuch zugestimmt.

Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich gegenüber dem Erbbauberechtigten und im Wege des Vertrages zugunsten Dritter gegenüber jedem Gläubiger von Grundpfandrechten, Stillhalte-Erklärungen abzugeben, wonach er in der Zwangsversteigerung nur fällig gewordene Erbbauzinsen geltend machen wird und für die Erbbauzinsrealast und andere vorrangige Rechte keinen Wertersatz verlangen und auf Erlöszuteilung verzichten wird.

[Die Gemeinde sollte mit ihren Rechten nicht hinter Finanzierungsgrundpfandrechte zurücktreten. Sonst kann sie ihre Rechte in der Zwangsversteigerung verlieren, z. B. mit der Folge, daß der Erbbauzins über Jahrzehnte bis zum Ablauf des Erbbaurechts nicht mehr bezahlt werden muß. Deshalb sind die sogenannten »Stillhalteerklärungen« zu empfehlen].

VIII.

Ermächtigung des Notars

Der Notar wird ermächtigt, alle Erklärungen zur Durchführung und zum Vollzug dieser Urkunde abzugeben, einzuholen und entgegenzunehmen, z. B. erforderliche Genehmigungen und Negativzeugnisse, alle Anträge über § 15 Grundbuchordnung hinaus - auch teilweise und eingeschränkt - zu stellen, zu ergänzen, abzuändern, zurückzunehmen und Rangbestim-

mungen vorzunehmen. Genehmigungen gelten mit ihrem Eingang beim Notar als allen Vertragsteilen mitgeteilt und sind damit voll rechtswirksam.

IX.

Kosten, Abschriften, Steuern

Sämtliche mit dieser Beurkundung verbundenen Kosten und anfallende Grunderwerbsteuer trägt der Erbbauberechtigte. Die Kosten der Lastenfreistellung bzw. der Rangbeschaffung für das Erbbaurecht und die anderen Eintragungen trägt jedoch der Grundstückseigentümer.

Von dieser Urkunde erhalten:

beglaubigte Abschriften jeder Vertragsteil und das Grundbuchamt, einfache Abschriften der Gutachterausschuß und das Finanzamt - Grunderwerbsteuerstelle -.

[Die Begründung eines Erbbaurechts ist bei Notar und Grundbuchamt rund um die Hälfte billiger als ein Grundstücks-Kaufvertrag].

X.

Hinweise

Der Notar hat auf folgendes hingewiesen:

- 1) Alle Vereinbarungen, auch kleinste Nebenabreden, müssen beurkundet sein; nicht beurkundete Abreden sind unwirksam und gefährden die Wirksamkeit des gesamten Vertrages.
- 2) Das Erbbaurecht entsteht nicht schon durch diesen Vertrag, sondern erst mit der Eintragung im Grundbuch. Vorher muß die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung vorliegen, die nach Zahlung der Grunderwerbssteuer unaufgefordert an den Notar gesandt wird.
- 3) Alle Beteiligten haften für anfallende Kosten und Grunderwerbssteuer als Gesamtschuldner.

- 4) Das Grundstück und das Erbbaurecht haften für Rückstände an öffentlichen Lasten und Abgaben, insbesondere für Erschließungsbeiträge nach dem BauGB, so daß sie vom jeweiligen Grundstückseigentümer bzw. Erbbauberechtigten verlangt werden können.
- 5) Das Erbbaurecht muß zur Entstehung erste Rangstelle im Grundbuch erhalten.
- 6) Die Banken verlangen häufig, daß ihre Grundschulden und Hypotheken Rang vor dem Erbbauzins, dem Vorkaufrecht und den anderen Rechten des Grundstückseigentümers erhalten, sind aber mit sogenannten Stillhalteerklärungen in der Regel zufrieden.
- 7) Es kann die Genehmigung nach der Grundstücksverkehrsordnung der ehemaligen DDR in der Fassung des Einigungsvertrages und des sog. Entheimungsgesetzes erforderlich sein. Zuständig sind dafür das Landratsamt bzw. die Stadtverwaltung, in deren Bezirk das Grundstück liegt. Diese Genehmigung kann nach § 4 dieser Verordnung noch 1 Jahr lang widerrufen werden, soweit Tatsachen, die die Genehmigung ausschließen, dem zuständigen staatlichen Organ erst nach der Erteilung der Genehmigung bekannt werden.

XI.

Wirksamkeitsklausel

Die Unwirksamkeit einer Bestimmung dieser Urkunde läßt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen und des Erbbaurechts unberührt. Die unwirksame Bestimmung ist von den Vertragsteilen durch eine wirksame zu ersetzen, die nach Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmung am nächsten kommt.

XII.

Vertragsstrafe

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, eine Vertragsstrafe von DM zu zahlen, wenn er folgende Verpflichtungen nicht erfüllt:

I.

Eine Vertragsstrafe von DM hat der Grundstückseigentümer zu zahlen, wenn er folgende Verpflichtungen nicht erfüllt:

I.

[Eine Vertragsstrafe kann z.B. sinnvoll sein für den Fall, daß der Erbbauzins nicht bezahlt wird oder eine andere Pflicht nicht zeitgerecht erfüllt wird].

Tag dieses Entwurfes:

6. Juli 1991

Jobst v. Heynitz, München

Der durch Subventionen verbaute Wohnungsmarkt

*Roland Stimpel**

Mieter und Makler, Bauindustrie und Bausparkassen, Hausbesitzer oder Hausbesetzer – sie alle sind sich in einem Punkt einig: Wohnungsnot hat damit zu tun, daß der Staat den Wohnungsbau vernachlässigt, daß er zu wenig Subventionen gibt. Dahinter steckt die Vermutung: Je mehr der Staat sich engagiert, desto weniger Wohnungsnot gibt es.

Schön wäre es, wenn es so einfach wäre. Tatsächlich aber kann es auch umgekehrt sein. Die heutige Wohnungspolitik will Wohnungsnot beseitigen – aber in Wirklichkeit verschärft sie diese Not nur noch weiter. Die Wohnungspolitiker behaupten, sie würden Engpässe beseitigen. In Wirklichkeit aber erzeugen sie ständig neue Nachfrage. Den Stau vor den Wohnungsämtern bauen sie nicht ab.

Zur Erklärung zunächst ein Blick auf die wichtigsten Formen staatlicher Wohnungsbauförderung. Die Zahlen dazu gelten nur für die alte Bundesrepublik.

Der Soziale Wohnungsbau

Am bekanntesten und am meisten umstritten ist der Soziale Wohnungsbau. Bund und Länder fördern ihn zur Zeit mit etwa acht Milliarden Mark im Jahr. Dafür können rund 50000 bis 100000 neue Sozialwohnungen entstehen, ein Teil davon übrigens auch als Eigenheime. Diese Wohnungen haben einen großen Vorteil: Sie kommen zunächst gezielt Leuten mit geringem Einkommen zugute. Sie entlasten den Markt am unteren Ende, wo Menschen eng hausen oder schlecht oder gar überhaupt keine Wohnung haben.

Nur ist eins jetzt schon sicher: Sozialwohnungen kann es in den nächsten Jahren niemals genug geben. Denn während in Westdeutschland jedes Jahr höchstens 100000 neue gebaut werden, zahlen gleichzeitig die Eigentümer von rund 200000 alten ihre Zuschüsse zurück und können nach einer gewissen Wartezeit hohe Marktmieten nehmen. Das heißt: Die Gesamtzahl der Sozialwohnungen schrumpft.

Dagegen steigt die Nachfrage nach ihnen: Auf dem freien Markt wird das Reservoir der billigen Wohnungen immer kleiner, Zuwanderer aus dem Osten suchen ebenso eine Sozialwohnung wie die immer mehr jungen und

* Vortrag am 20. April 1991 in der Boiler Tagung des Seminars für freiheitliche Ordnung e. V. »Wohnungswirtschaft – nie mehr frei von Subvention und Spekulation?«

alten Haushalte mit kleinem Einkommen. Fazit: Solange mehr alte Sozialwohnungen verschwinden als neue gebaut werden, wird der Stau auf den Wohnungsämtern immer länger.

Die Eigentumsförderung

Aber es müssen ja zur Behebung der Wohnungsnot nicht nur Sozialwohnungen sein. Der Staat tut ja noch mehr. Zum Beispiel unterstützt er die, die für sich selbst ein Eigenheim oder eine Eigentumswohnung kaufen. Insgesamt läßt er sich das im Jahr fast genau so viel kosten wie den Sozialbau: Rund acht Milliarden Mark, das meiste Steuerermäßigungen, obendrauf noch ein paar Mark Bausparprämien.

Aber es führt in die Irre, das alles unter Wohnungsbauförderung einzuordnen. Knapp die Hälfte dieses Geldes geht nämlich an Leute, die sich ein älteres Eigenheim oder zum Beispiel eine Eigentumswohnung in einem umgewandelten Mietshaus kaufen. Dabei erzeugen sie oft sogar mit staatlicher Hilfe neue Wohnungsnot – zum Beispiel, wenn ein gutverdienendes Paar eine ganze Familie aus der umgewandelten Wohnung drängt.

Aber der Staat will ja mit der Eigentumsförderung auch gar nicht unbedingt die Wohnungsnot beseitigen. Er hat etwas ganz anderes im Sinn, und das ist nach meiner Ansicht pure Ideologie. Es ist die Ideologie, möglichst viele Leute müßten in einem eigenen Heim wohnen. Ich habe nichts gegen Eigenheimer. Warum auch? Viele Mieter wollen es werden. Ich bin aber der Meinung, die Leute sollten dieses Ziel aus eigener Kraft erreichen. Wenn jemand Straßenbahn fährt, weil er kein eigenes Fahrzeug hat, dann bekommt er ja auch keine Subventionen für sein Auto.

Im übrigen ist die Eigentumsquote in Deutschland gar nicht so niedrig, wie oft behauptet wird. Das liegt daran, daß wir einen besonders hohen Anteil kleiner Haushalte haben, vor allem ganz alte und ganz junge Leute. Die, denen ein eigenes Heim guttut, haben dagegen auch meist eins. Das gilt für fast 70 Prozent aller Familien mit Kindern.

Eine höhere Eigentumsquote ist auch keine Garantie gegen Wohnungsnot. In den USA und in Großbritannien zum Beispiel gibt es viel mehr Eigentümer als hier. Es gibt aber auf der anderen Seite auch viel mehr Obdachlose. Denn man hat die Leute, die aus eigener Kraft gar keine Wohnung finden können, in diesen Ländern sträflich vernachlässigt.

Zurück zu den acht Milliarden Mark für den Eigentumserwerb. Die eine Hälfte davon bekommen wie gesagt die Käufer älterer Häuser und Wohnungen. Mit der zweiten Hälfte wird zwar der Wohnungsneubau gefördert – aber die Förderung steht auf dem Kopf: Wer viel verdient und auch ohne die

Staatshilfe bauen könnte, bekommt am meisten davon. Wer wenig verdient und staatliche Hilfe bräuchte, geht dagegen fast leer aus.

Das liegt am Mechanismus der Förderung. Hier gibt es nicht einen Zuschuß oder ein Darlehen wie beim Sozialbau. Stattdessen kann der Eigenheimkäufer einen Teil des Kaufpreises von dem Einkommen abziehen, das er versteuern muß. Dieser Teil beträgt höchstens 16500 Mark im Jahr. Wer also zum Beispiel als Geschäftsführer 300000 Mark im Jahr verdient und sich ein teures Haus kauft, muß nicht auf sein ganzes Einkommen Steuern zahlen, sondern nur 283500 Mark versteuern. Ein normaler Angestellter, der 60000 Mark verdient, muß nur noch Steuern auf 43500 Mark zahlen.

Gleiches Recht für alle? Keineswegs. Denn bekanntlich wird ja ein hohes Einkommen auch höher versteuert als ein niedriges. Von der Einkommenspitze gehen 53 Prozent weg. Der Geschäftsführer spart also 53 Prozent von 16500 Mark, das macht genau 8745 Mark. Der Angestellte mit Frau kann nicht einmal die Hälfte sparen – bei ihm sind es nur 4032 Mark. Er spart noch weniger, wenn er sich nur ein kleines, billiges Häuschen kauft.

Übrigens kann der Geschäftsführer diese Steuern acht Jahre hintereinander sparen. Er hat dann vom Staat für seinen Hausbau ein Geschenk von 69960 Mark bekommen. Und wenn er zwei Kinder hat, bekommt er gar fast 76000 Mark. Das ist eineinhalb mal mehr, als die Bundesregierung als Zuschuß oder Darlehen für eine Sozialwohnung für angemessen hält. Man darf sagen, in diesem Sinne wohnen Fehlbeleger viel öfter im Eigenheim als in der offen subventionierten Sozialwohnung. Das *Institut für Wohnen und Umwelt* in Darmstadt hat ausgerechnet: Das bestverdienende Fünftel der Bevölkerung bekommt 45 Prozent der Eigentumsförderung. Das unterste Fünftel bekommt nur fünf Prozent.

Das ist nicht bloß ungerecht. Das schöne Geld ist auch weitgehend verschwendet für die Beseitigung von Wohnungsnot. Es wird von gutverdienenden Mitnehmern kassiert, die ihr Haus auch ohne Hilfe bauen könnten. Viele Leute mit mittlerem Einkommen dagegen würden sich gern für ein Reihenhäuschen krummlegen – ihnen fehlen nur ein paar hundert Mark staatliche Hilfe im Monat. Hier könnte mit wenig Subventionen viel Neubau angeregt werden. Aber die Milliarden werden ja für die Spitzenverdiener gebraucht.

Daß das idiotisch ist, hat sich bis in die Bundesregierung herumgesprochen. Bei den Koalitionsverhandlungen im Januar haben ihre Wohnungspolitiker sich darum auf eine neue Eigenheimförderung geeinigt, die ein bißchen besser angelegt war als die alte: Jeder, ob arm oder reich, sollte im Effekt gleichviel bekommen. Das war an einem Freitag. Aber schon am Montag war alles zurückgenommen. Es bleibt beim alten, ungerechten System, nur wird das noch um zehn Prozent verschärft.

Der Maßstab: Bedarf oder Nachfrage?

Was bedeutet es außer Ungerechtigkeit und Geldverschwendung noch, wenn einer umso mehr Geld bekommt, je mehr er verdient und je teurer er wohnt? Es bedeutet, daß der Staat bei seiner Wohnungspolitik zwei Dinge durcheinander wirft: Bedarf und Nachfrage. Wieviel *Bedarf* nach Wohnen jeder hat, das ist eine ganz willkürliche Größe. Man könnte zum Beispiel sagen, der Wohnungsbedarf ist gedeckt, sobald jeder Haushalt eine eigene Wohnung hat, mit einem Zimmer für jeden Bewohner, dazu Küche, Dusche und Toilette. Das entspricht etwa den Normen des sozialen Wohnungsbaus, also von allen willkürlichen Normen der verbindlichsten – denn sie ist vom Deutschen Bundestag beschlossen.

Aufgabe einer sozialen Wohnungspolitik wäre, denjenigen bei der Bedarfsdeckung zu helfen, die das aus eigener Kraft nicht können. Das sind alle, die keine leidliche Wohnung finden, obwohl sie dafür dreißig oder oft schon vierzig Prozent ihres mageren Einkommens zahlen würden. Ihre Zahl kennt keiner. Im Westen dürften es Millionen sein, im Osten sind es sie bestimmt. Dagegen setzt der Staat ein bißchen Sozialbau – längst nicht genug, wie oben gezeigt.

Fast gar nichts mit der Bekämpfung von Wohnungsnot hat dagegen der Versuch des Staates zu tun, die Wohnungsnachfrage besser verdienender Leute zu decken. Leute wie der Autor dieser Zeilen haben ihren Grundbedarf an Wohnen längst befriedigt. Aber Wachstum ist gefordert: Jahr für Jahr beansprucht der durchschnittliche Westdeutsche einen halben Quadratmeter Wohnfläche mehr. Und der Staat fördert diese ständige Ausdehnung. Er fördert diejenigen am meisten, die am meisten konsumieren. Während für den Sozialbau die Mittel begrenzt sind, hat jeder Hauskäufer einen Rechtsanspruch auf das Steuergeschenk, egal wieviel das den Staat schon kostet. Und weil der Wohnkonsum weiter steigt, darum gibt auch der Staat immer mehr. Er macht es längst wie Sisyphos. Ewig rollt er den Stein der Förderung den Berg hoch, und wenn er oben angekommen ist, liegt der Brocken schon wieder unten: Es sind neue noch größere Wohnwünsche aufgetaucht, die der Staat mit neuen Subventionen befriedigen soll.

Die Förderung des freifinanzierten Mietwohnungsbaus

Das gilt nicht nur für die Eigenheimkäufer. Es gilt noch stärker für neue Mietwohnungen, egal ob sie in Sozialbauten oder in luxuriösen Appartementshäusern bestehen. Letztere nennen sich »freifinanzierte Mietwohnungen«, also Bau ohne Staatshilfe. Aber das Wort ist eine Lüge. In Wahrheit

hilft der Staat hier massiv. Er gönnt nämlich den Erbauern von Mietwohnungen Steuergeschenke, die noch größer sind als die für Villenbesitzer.

Jeder, der eine neue Mietwohnung besitzt, darf in den ersten zehn Jahren 58 Prozent der Baukosten abschreiben. Das heißt, er darf so tun, als ob sein schöner Neubau nach zehn Jahren zu 58 Prozent zerbröckelt wäre. Diesen Wertverlust, den es in Wahrheit gar nicht gibt, darf er von seinem Einkommen abziehen, bevor er darauf Steuern zahlt.

Das führt dazu, daß ein Spitzenverdiener von seinen Baukosten nach zehn Jahren fast ein Drittel als Steuerersparnis vom Staat zurückbekommen hat. Er muß diese Steuern zwar theoretisch später nachzahlen. Aber darum kann er sich auf vielfache Weise herumdrücken: Er kann das Haus verkaufen, er kann es kräftig modernisieren, oder er ist dann längst ein alter Rentner und muß dann kaum noch Steuern nachbezahlen. Faktisch ist der Steuernachlaß für viele Hausbauer ein Geschenk.

Und das Geschenk kann gewaltig sein. Nehmen wir einen Vermieter mit Spitzeneinkommen, der in München komfortable Fünfstückwohnungen für Yuppies baut, 150 Quadratmeter zu je 4000 Mark. Dieser Vermieter bekommt für jede Wohnung über zehn Jahre einen Steuernachlaß von mehr als 180000 Mark. Bei den Mietwohnungen funktioniert das Verschwendungssystem noch ungehemmter als bei den Eigenheimen: Bei teuren Eigenheimen darf man nur einen bestimmten Höchstpreis zum Steuersparen ansetzen, und jeder darf das nur für ein einziges Haus. Bei Mietwohnungen dagegen wird noch die Speisekammerverkleidung aus Ebenholz subventioniert, die sich ein Snob in sein Drittappartment einbauen läßt.

Hier hat also der Staat sein Prinzip auf die Spitze getrieben, die Förderung an der Nachfrage zu orientieren – je mehr Nachfrage, desto mehr Förderung. Hier gibt es noch weniger Hemmungen für die Subventionen, hier ist ein Ende noch weniger abzusehen als beim Eigenheimbau. Und hier werden noch tiefere Löcher in die Kasse gerissen, in der dann zur Behebung von echter Wohnungsnot nichts mehr übrig bleibt: Wenn jedes Jahr 200000 Mietwohnungen steuerbegünstigt werden, so viele wie heute etwa in Westdeutschland gebaut werden, dann beträgt der Steuerausfall durch die Sonderabschreibung bald Jahr für Jahr zehn Milliarden Mark. Und diese stehen in keinem Haushaltsplan und in keinem Subventionsbericht. Kein Abgeordneter und kein Rechnungshof kümmert sich je um diese riesige Subvention, die zum großen Teil dem Wohlstandskonsum gehobener Stände zugute kommt. Wie hoch sie ist, weiß offenbar nicht einmal die zuständige Ministerin. Als sie kürzlich eine ähnliche, nur noch höhere Subvention für Ostdeutschland vorgeschlagen hat, antwortete sie auf die Frage nach den Kosten mit »einigen hundert Millionen«. Egal – wenn es ein paar Milliarden werden, dann merkt es auch keiner.

Die Sicker-Theorie

Es gibt freilich eine Theorie, die alle Subventionen für wohlhabende Leute zu rechtfertigen versucht. Sie nennt sich Filter- oder Sickertheorie. Nach dieser Theorie ist jeder Neubau sozial, die Villa ist genau so sozial wie das Behelfsheim im Obdachlosenasyl. Der Grund ist einfach: Wer sich eine Villa baut, macht eine andere Wohnung frei – sagen wir, eine schöne Mietwohnung mit fünf Zimmern. In die zieht eine Angestelltenfamilie, die sich bisher in drei Zimmern einer Stadtwohnung gedrängt hat. Hier kann sich ein Rentnérehepaar ausbreiten, dem der Sozialbau zu schäbig geworden ist. Dorthin kommt eine Umsiedlerfamilie, und so profitieren am Ende vier Haushalte vom Steuernachlaß für den einen Rechtsanwalt. Dessen Subvention sickert langsam vom teuren Ende des Marktes oben bis ans billige untere Ende durch.

Soweit die Theorie, nach der Subventionen für Villen und für luxuriöse Penthäuser genau so sozial sind wie Sozialwohnungen. Die Praxis sieht ein bißchen anders aus. Da sickert längst nicht so viel, wie die Theorie annimmt. Dazu gibt es eine Untersuchung aus dem Bonner Bauministerium. Sie ist zwar aus dem Jahr 1978. Aber im Prinzip stimmen die Ergebnisse immer noch.

Wenn jemand in den siebziger Jahren in einen Neubau zog, wurde nach der Untersuchung in 83 Prozent der Fälle eine andere Wohnung frei. Die restlichen 17 Prozent der geräumten Wohnungen wurden abgebrochen, sie wurden zu Büros und Geschäften umgebaut, oder es blieb dort jemand zurück, der nicht mit in den Neubau zog – die Mutter etwa, deren Tochter nun eine eigene Wohnung hatte.

Diese 17 Prozent waren also nicht gesickert. Nach den nächsten beiden Stufen, auf denen andere in die 83 Prozent frei gewordene Wohnungen zogen und ihrerseits wieder welche freimachten, blieben noch einmal so viele bei Abbruch, Umbau oder alten Bewohnern hängen. Nur 58 Prozent aller Neubauwohnungen kamen mehr als zwei weiteren Nachzüglern in frei gewordenen Wohnungen zugute. Das heißt: Oft sickerte keine Wohnung vom Eigenheimkäufer über die gute und die mittlere Mietwohnung bis zu den Bedürftigen am unteren Ende der Skala durch. Die neue Villa erlöst also auch indirekt fast keinen Umsiedler aus dem Container.

Daraus folgerten die Autoren der Studie: »Grundsätzlich ist festzuhalten, daß der geförderte Neubau nicht allzu hoch über der Normqualität liegen sollte, weil sonst in der Regel zu viele Sickerstationen durchlaufen werden müssen, bis die benachteiligten Gruppen erreicht werden. Die Auffüllung innerhalb der höheren Einkommensschichten ist dann sehr wahrscheinlich, so daß die eigentlich adressierten Gruppen kaum oder gar nicht profitieren

können. Deshalb erweist sich für ein »erfolgreiches Sichern« . . . eine obere Qualitätsbeschränkung als sinnvoll.« Hinzufügen möchte ich: auch eine obere Einkommensbeschränkung. Aber bis heute hat in Bonn niemand die 13 Jahre alte Erkenntnis in die Tat umgesetzt. Im Gegenteil: Das Fördergeld wird immer stärker auf die teuersten Wohnungen konzentriert.

Noch eine Erkenntnis der Bonner Studie: Wer in den Neubau einzog, hatte dort im Schnitt 24 Quadratmeter mehr als in der alten Wohnung. Die, die dorthin nachrückten, hatten anschließend nur 14 Quadratmeter mehr als zuvor. Beim Sichern bleiben also nicht nur ganze Wohnungen auf irgendeiner Zwischenstufe hängen. Sondern es wird auch die Fläche immer kleiner, die nach unten weitergegeben wird. Wenn jemand ein Eigenheim von 120 Quadratmetern bezieht, bleiben nach den Daten von 1978 im Schnitt dem Nachrücker in dessen alte Wohnung 96 qm, dem zweiten 82, dem dritten 68 und dem vierten 54 Quadratmeter. Nicht einmal die Hälfte dessen, was oben gefördert war, sickert in diesem Fall nach unten durch. Vom größeren Teil der Förderung profitierten nur die Besserverdienenden. Das Gerede vom Sichern verschleiert, daß hier in Wirklichkeit vor allem der Wohlstandskonsum gefördert wird. Die »Sozialmieter« von heute leben nicht in den Satellitenstädten der Neuen Heimat, sondern leben in den Penthäusern in der City und in den Villen der grünen Vorstädte.

Subventionen am Bedarf vorbei

Und die Perspektive maßgeblicher Leute in Bonn hat sich auch auf diese Leute konzentriert. Ich zitiere Johann Eekhoff, der seit der Wende von 1982 Leiter der Wohnungsabteilung im Bauministerium war: »Mietunterschiede für Wohnungen an verschiedenen Standorten sind so selbstverständlich wie Preisunterschiede zwischen verschiedenen Reitpferden, verschiedenen Büchern oder verschiedenen Gemälden.«

Das bisher geäußerte klingt politisch eher links. Ich beeile mich zu versichern: Ich greife die Regierung von rechts her an! Ich protestiere dagegen, daß sie mit Subventionen den Wohnungsmarkt manipuliert, daß sie massive Umverteilung praktiziert: Sie nimmt allen etwas weg, und sie gibt denen besonders viel, die sich besonders teure neue Wohnungen leisten.

Ich protestiere gegen den Immobilien-Sozialismus, den die Bundesregierung zugunsten von Yuppies praktiziert und von Familienvätern mit den höchsten Einkommen. Ich fordere im Sinne der Marktwirtschaft: Diese Leute soll der Staat sich selbst überlassen. Sie können alleine sehen, wie sie auf dem Wohnungsmarkt klarkommen.

Es geht nicht nur um Gerechtigkeit und Ungerechtigkeit. Es geht auch darum, daß die Wohnungsbaupolitik von heute auf die Dauer die Staats-

kasse überstrapazieren muß. Und nicht nur das: Sie kostet auch mehr, als der private Teil der deutschen Volkswirtschaft hergeben könnte. 400000 Wohnungen insgesamt pro Jahr, das ist das Ziel der Bundesregierung für den alten Teil der Republik. Das verlangt mindestens 100 Milliarden Mark Kapital im Jahr – also mehr, als pro Jahr für die Sanierung der ostdeutschen Städte, Straßen und Umweltschäden insgesamt veranschlagt ist. Mit anderen Worten: Wir Westdeutschen, die Bundesregierung eingeschlossen, sind so unverschämt, daß wir in einer Zeit knapper Mittel mehr Geld beanspruchen, um unsere gute Wohnsituation zu verbessern, als wir dem Osten für die dringendsten Reparaturen im öffentlichen Bereich gönnen.

Ökologische Grenzen des Wohnungsbaus

Nach den politischen und ökonomischen Grenzen des Wohnungsbaus jetzt die ökologischen Grenzen des Wachstums. Ewige Zunahme unseres Wohlstandskonsums ist auch für die Umwelt ein Ding der Unmöglichkeit. Dazu ein einfaches Rechenexempel: Wenn 60 Millionen Westdeutsche im Schnitt einen halben Quadratmeter jährlich dazugewinnen wollen, dann bedeutet das etwa so viel Wohnfläche, wie die Stadt Köln hat. Jedes Jahr müßten wir also an unsere Stadtränder ein neues Köln bauen, alle zwei Jahre West-Berlin, alle vier Jahre ein Ruhrgebiet und in zehn Jahren so viele Wohnungen, wie es heute in ganz Bayern gibt. Mehr Wohnungen – das will jeder. Nur den Platz dafür geben, das will niemand.

Noch ein weiteres ökologisches Problem: Die neuen Räume müssen geheizt werden. Beim Heizen setzen wir aber heute fast die Hälfte des Kohlendioxids frei, mit dem wir die Atmosphäre verpesten. Auch wenn neue Häuser besser isoliert sind als alte, bedeutet jede neue Wohnung einen kleinen Schritt hin zum Treibhaus Erde. Dazu kommt noch das Verkehrswachstum in immer ausgedehnteren Siedlungen, wo man sogar zum Zeitungskiosk fast nur noch mit dem Auto kommt.

Es führt also um eine unangenehme Erkenntnis nichts herum. Die Erkenntnis lautet: Unser Neubau beseitigt zum großen Teil die Wohnungsnot nicht, er ist wirtschaftlich zu teuer und ökologisch nicht mehr tragbar. Wenn wir wirklich Wohnungsnot beseitigen wollen, müssen wir uns etwas anderes ausdenken. Wir müssen uns den 26 Millionen Wohnungen zuwenden, die es in der alten Bundesrepublik schon gibt. Auch hier herrscht der Sozialismus der Großkonsumenten. Denn auch hier sorgt der Staat für riesige Preisnachlässe.

Seine wichtigste Methode: Wenn jemand gut verdient und nebenher Vermieter ist, dann kann er als Vermieter ruhig Verluste machen. Diesen Verlust darf er dann von seinem Einkommen abziehen, bevor er dafür Steuern

zahlen muß. Und das machen Deutschlands Vermieter mit Begeisterung. 1989 haben sie nach einer Schätzung des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung 66 Milliarden Mark Verluste gemacht – im Schnitt 1100 Mark für jeden damaligen Bundesbürger. Deutschlands Hausbesitzer sind danach scheinbar zum größten Teil bankrott.

Aber nur scheinbar. In Wirklichkeit kommen die riesigen Verluste daher, daß die deutschen Vermieter diejenigen Bürger sind, die von den Finanzämtern am besten behandelt werden. Kein anderer darf so viel von der Steuer absetzen wie der Eigentümer eines Mietshauses oder einer vermieteten Wohnung.

Das nutzen Millionen deutscher Vermieter. Sie machen scheinbar riesige Verluste, weil all die aufgezählten Kosten, die wir teilweise gar nicht haben, viel größer sind als die Mieten, die wir kassieren. So kommen sie zu unseren 66 Milliarden Mark Defizit.

Wer verliert und wer gewinnt?

Bei diesem Spiel gibt es viele Verlierer und ein paar Gewinner. Zunächst zu den vielen Verlierern. Es sind alle Bürger, denn alle zahlen dafür. Entweder sie müssen die Steuerersparnis der Vermieter ausgleichen, indem sie alle mehr Abgaben an anderer Stelle zahlen. Oder der Staat nimmt weniger Geld ein und kann dafür weniger leisten.

Jetzt die wenigen Gewinner. Größter Gewinner dieses Spiels sind die Banken. Der Grund: Ein Großteil der sogenannten Verluste der Vermieter sind Zinszahlungen für den Hypothekenkredit. Ein Vermieter, der ein hohes Einkommen hat und halbwegs bei Verstand ist, macht darum so viele Schulden, wie er kann. Der Staat trägt ja die Hälfte der Kosten.

Zweitgrößte Gewinner sind natürlich die Vermieter selbst. Der dritte Gewinner, das könnte der Mieter sein. Wo Wohnungen reichlich da sind, ist er es auch. Da konkurrieren die Hauseigentümer miteinander um Mieter, und da geben sie die Kostenvorteile, die sie vom Staat haben, an die Mieter weiter. Viele Bewohner profitieren davon noch lange, wenn ihre Hauswirte in den folgenden Jahren die Mieten nur wenig erhöhen. Die 66 Milliarden Mark Verlust der Hauswirte bedeuten ja zu einem Großteil auch eingesparte Miete.

Und das heißt wiederum: Die meisten Mieten in der Bundesrepublik werden in hohem Maß subventioniert. Das ist scheinbar sehr sozial. Nur: Irgendjemand muß die Subventionen ja auch zahlen. Und da wird es *unsozial*, denn zahlen müssen wir alle. Es profitiert dagegen ein Mieter umso stärker, je größer, schicker und teurer seine Wohnung ist. Der Bescheidene dagegen wird bestraft.

Durch die riesigen Subventionen für Vermieter wie für Eigenheimer sind die Wohnungen billiger, als sie es sonst wären. Darum wohnen viele von uns großzügiger, als wir es ohne die Subvention täten. Wir beanspruchen mehr Raum – und das spüren heute die, die noch gar keinen haben und auch kaum welchen finden, weil er zu günstigen Preisen bereits vergeben ist. Wer in eine andere Stadt ziehen muß, wer eine Familie gründet oder wer als Einwanderer aus Osteuropa kommt, muß darunter leiden, daß die Wohnungen zu billigen Preisen an Leute vergeben sind, die eher da waren. Damit verstärkt ausgerechnet die Mietsubvention die deutsche Wohnungsnot.

Für einen sozialen Wohnungsmarkt

Noch einmal komme ich mit Sozialneid von rechts. Oder netter gesagt: Ich trete ein für die soziale Marktwirtschaft und damit gegen Subventionen für Leute, die keine nötig haben. Ich erhebe die feindselige Forderung: Die Mieten der Etablierten müssen hoch! Das ist nötig, weil der Wohnraum vieler Leute heute zu billig ist, sie zuviel in Anspruch nehmen und darum andere Leute zu wenig abbekommen. Etabliert in diesem Sinne sind alle, die dank staatlicher Hilfe von niedrigen Wohnkosten profitieren – seien es Sozialmieter, Eigentümer oder »freie« Mieter mit direkt oder indirekt niedriger Steuerbelastung.

Um Mißverständnissen vorzubeugen: Ich meine damit nicht, daß die Wucherer, die heute in den Sonnabendszeitungen für die Ein-Zimmer-Hinterhofwohnung 800 Mark verlangen, in Zukunft 1500 Mark kassieren sollten. Die Wucherpreise auf dem Markt für freie Wohnungen zeigen ja gerade, daß freie Wohnungen unerträglich knapp sind und dieser Knappheit abgeholfen werden muß, indem längst etablierte Bewohner sich ein bißchen einschränken.

Ich meine aber, daß Vermieter mehr Steuern zahlen sollten, und daß sie daran ihre Mieter ruhig beteiligen dürfen. Das könnte so aussehen, daß nicht mehr alle Kreditzinsen voll von der Steuer absetzbar sind. Oder es gibt eine drastisch höhere Grundsteuer und Vermögensteuer, mit der die Hauswirte in Grenzen ihre Mieter belasten dürften. Das hätte noch einen Vorteil: Etablierte Eigenheimer wie etablierte Mieter wären gleichermaßen belastet. Sie alle müßten einen Solidarbeitrag für die Behebung von Wohnungsnot zahlen. Für die Vermieter wäre das kein Gewinn. Was sie mehr kassieren, müssen sie ja gleich ans Finanzamt weitergeben.

Wem die höheren Steuern zugute kommen sollten, das ist klar: den ärmeren Bewohnern, die eine drastische Mietsteigerung nicht aus eigener Tasche verkraften könnten. Das Wohngeld muß stark erhöht werden. Ich bin übrigens dafür, allen Menschen mit kleinen Einkommen Wohngeld zu zahlen

und nicht nur denen, die besonders hohe Mieten haben. Das heutige System belohnt nämlich wieder die, die ein bißchen teurer wohnen, und es belohnt damit die Vermieter, die mehr verlangen. Es bestraft dagegen wiederum die Bescheidenen.

Neubauförderung mit »Baugeld«

Natürlich würde ein Solidarbeitrag hier und mehr Wohngeld dort nicht die ganze Wohnungsnot beheben. Es gibt nun einmal bei uns mehr Haushalte als Wohnungen. Um das auszugleichen, ist auch Neubau nötig, vor allem im Osten. Und Sozialwohnungen allein tun es da nicht, weil sie zu teuer wären, um den ganzen Bedarf zu decken. Ich habe darum ein Modell entwickelt, wie mit mäßigen Kosten und großer Gerechtigkeit der Neubau anders gefördert werden könnte.

Ich nenne mein Modell »Baugeld«. Damit meinen manche Leute auch den Hypothekenkredit, aber ich benutze den Begriff trotzdem, weil er angelehnt ist an das Wort Wohngeld, und etwas ähnliches meine ich damit auch.

Neubauförderung mit Baugeld sähe so aus: Die Subventionen von heute werden abgeschafft. Es gibt keinen Sozialbau mehr, keine vorgezogene Abschreibung (die Regelabschreibung von 2 Prozent im Jahr bleibt natürlich) und keine Steuervergünstigung für Eigentumserwerber. Stattdessen gibt es nur noch ein Subventionsinstrument, eben das Baugeld.

Das bekommt jeder, der in einen Neubau zieht und nicht viel verdient. Egal, ob er als Mieter oder Eigentümer einzieht. Wieviel Baugeld jemand bekommt, hängt nur von zwei Kriterien ab: erstens dem Einkommen und zweitens der Haushaltsgröße.

Ich habe in meinem Buch »Der verbaute Markt«*) eine Modellrechnung aufgestellt. Die Preise sind etwas veraltet, es sind die von 1989. Ich habe damals mit durchschnittlichem Neubaumietpreis von etwa 22 Mark pro Quadratmeter gerechnet, einen anständigen Anfangsverdienst des Vermieters eingeschlossen. Danach hätte der Bewohner eines Neubaus, der gar nichts verdient, Anspruch auf 22 Mark für eine bestimmte Zahl von Quadratmetern.

Diese Zahl setzte ich mit 36 Quadratmetern für einen Alleinstehenden an und mit 18 Quadratmetern für jedes weitere Haushaltsmitglied. Zwei Personen ohne Einkommen hätten daher Anspruch auf 1188 Mark im Monat.

Das klingt gewaltig, aber das kommt in der Praxis kaum vor. Wer nichts verdient, baut auch nicht, und auch neue Mietwohnungen werden in der Regel nicht für die Ärmsten gebaut. Ich habe weitergerechnet und mir gesagt:

*) Roland Stimpel. Der verbaute Markt - Villenglück und Wohnungsnot, 1990, Fischer-Taschenbuch Nr. 10152

Jeder sollte 30 Prozent seines Nettoeinkommens selbst für die Wohnung tragen und vom Staat nur das als Zuschuß bekommen, was an Kosten über diese 30 Prozent hinausgeht.

Die 30-Prozent-Grenze ist willkürlich. Aber das muß sie immer sein. Ich habe sie über der durchschnittlichen Mietbelastungsquote von heute angesetzt, die bei 25 Prozent liegt. 30 Prozent sind andererseits weit weniger, als sich viele Häuslebauer mit kleinem Einkommen als Belastung aufladen.

Zurück zu unserem Beispiel. Wenn der Zweipersonenhaushalt im Monat 2000 Mark bekommt, dann sind 30 Prozent davon, also 600 Mark, als Miete zumutbar. Sie werden von der Höchstforderung abgezogen, die für zwei Personen mit 1188 Mark berechnet war. Diese Leute bekommen also noch 588 Mark.

Der Leser mag hier fragen: Hängt der Zuschuß nicht auch von der Miete ab oder von der monatlichen Belastung? Ich meine, das sollte er nicht. Denn wenn der Zuschuß unabhängig von den tatsächlichen Kosten ist, dann erhält der Sparsame, der sich mit einer bescheidenen Wohnung begnügt, dafür eine Belohnung vom Staat. Schließlich entlastet er ja den Wohnungsmarkt. Umgekehrt bekommt jemand, der aufwendig wohnt, dafür vom Staat nicht extra dazu. Verschwendung von Bauherren und von Bewohnern wird bestraft.

Baugeld statt der heutigen Subventionen hätte bedeutende Folgen für den Neubau. Alle Spitzenverdiener, ob Eigentümer oder Mieter, würden dann überhaupt nicht mehr gefördert. Ihnen wird eine drastisch höhere Belastung zugemutet. Aber das können sie sich ja auch leisten.

Am anderen Ende des Markts entstehen kaum noch Neubauten für Ärmere, die heute als Sozialbauten bezuschußt werden. Fehlbeleger gibt es nicht mehr, denn wenn das Einkommen steigt, dann sinkt die Förderung. Die ganze Sozialbau-Bürokratie von heute und die Verteilungswillkür sind abgeschafft.

Die meisten Neubauwohnungen entstehen im Baugeld-Modell für Leute mit mittlerem Einkommen – genau für die, die sich heute keinen Neubau leisten können, weil die Förderung nicht reicht. Das gilt für Mieter wie für Eigentümer. Das Baugeld ist damit besonders effizient: Es regt diejenigen zum Neubau an, die es beinahe aus eigener Kraft schaffen und die zur Subvention den größten Eigenanteil geben. Die Förderung hat praktisch keine Mitnehmereffekte mehr.

Eine Kernfrage ist noch nicht beantwortet: Wäre das Baugeld billiger oder teurer als die heutigen Subventionen? Teurer wäre es natürlich dann, wenn es ewig in gleicher Höhe gezahlt würde. Ich habe darum angesetzt, daß es nach ein paar Jahren um jährlich zweieinhalb Prozent der Höchstförderung sinkt.

Meine Rechnung hatte ein Ergebnis, das mich selbst verblüfft hat: Zwar sind die Subventionen, die beim Baugeld gezahlt werden, erst einmal etwas höher als die Subventionen von heute. Aber auf der anderen Seite sind beim Baugeld auch die Mieten viel höher. Es gibt ja keine niedrigen Sozialmieten mehr, und auch die edlen Wohnungen, die heute abschreibungs-begünstigt sind, müssen mehr kosten.

Und durch die höheren Mieten nimmt der Staat mehr Steuern bei den Vermietern ein. Diese Mehreinnahmen sind höher als die Baugeldsummen, die insgesamt gezahlt werden. Das verblüffende Ergebnis: Der Staat fördert den Neubau im großen Stil, und er steht finanziell trotzdem weit besser da als bei Anwendung der heutigen Förderinstrumente.

Die Mitwirkenden dieses Heftes:

Fritz Andres

Dhauner Straße 180, 6570 Kirn

Eckhard Behrens

Bergstraße 29; 6900 Heidelberg

Jobst von Heynitz, Notar

Ludwig-Thoma-Straße 10, 8000 München 60

Josef Hüwe

Riemeisterstraße 15, 1000 Berlin 37

Dr. med. Gerhardus Lang

Klinge 10, 7325 Bad Boll

Fritz Penserot

Dhauner Straße 182, 6570 Kirn

Roland Stimpel, Redakteur »Wirtschaftswoche«

4000 Düsseldorf 1

Dr. med. Heinz-Hartmut Vogel

Boslerweg 17, 7325 Bad Boll

Nach dem Ende des Sozialismus

Zu dem Beitrag: »Nach dem Ende des Sozialismus – eine Tagung der Raymond-Stiftung« von Ernst Günter Vetter in der FAZ vom 13. April 1991, Leitartikel des Wirtschaftsteils

Heinz-Hartmut Vogel

Ernst Günter Vetter stellt die Frage:

»Ob und in welcher Form eine gescheiterte Ideologie überleben kann, wird vor allem im linken Spektrum der Politik lebhaft diskutiert. Doch auch Liberale und Konservative müssen sich der Frage zuwenden, wie die Lücke auszufüllen sei, die nach dem spektakulären Zusammenbruch entstanden ist.«

Auf die einzuschlagende Denkspur verweist E. G. Vetter in seinem Tagungsbericht, wenn er darauf aufmerksam macht, daß *»der Sozialismus sich schon früh in seiner Geschichte in eine freiheitlich-demokratische und eine diktatorisch-zwangsstaatliche Richtung gespalten«* hat.

An diesem janushaften gesellschaftspolitischen Doppelgesicht des Sozialismus muß sich die tiefer liegende Frage entzünden: Ist die menschliche Sehnsucht nach persönlicher, freiheitlicher Lebensgestaltung ein für allemal mit dem ebenfalls der Menschennatur innewohnenden Sinn und dem Bedürfnis nach sozialer Gerechtigkeit im Geben und Nehmen unvereinbar? Das hieße, daß auf ewig der Vorteil des einen auf dem Nachteil des anderen beruhen müßte.

Beide tief in der Menschennatur, gleichsam naturrechtlich veranlagten Bedürfnisse haben sich in der Geschichte als politische Forderungen im Ost-West-Gegensatz extrem polarisiert. Der Zusammenbruch des zentralistischen, staatsbürokratischen Sozialismus/Marxismus hat unsere Frage wie nie zuvor aktualisiert: Muß die gleichzeitige Verwirklichung beider genannter sozialen Anliegen der Menschen im Osten *und* im Westen angesichts der offenkundigen Überlegenheit der freiheitlichen Bürgerrechtsgesellschaft der westlichen Industrieländer resigniert ad acta gelegt werden?

Anders gefragt: Ist die liberale und konservative Lebensform zwar gesellschaftlich erfolgreich, jedoch mit dem Tribut behaftet, daß sich gleichzeitig die Kluft zwischen Einkommen aus Arbeit (Lohnverhältnis) und Einkommen aus Vermögen (Renditen) eher vertieft?

Typisch für diese schwer zu überbrückende Kluft ist das soziale Gefälle zwischen Deutschland West und Deutschland Ost. Man sollte meinen, daß

das gewaltige Nachholbedürfnis der Menschen im Osten die Leistungskraft des Westens herausfordern müßte. Das tut es sogar bis zu einem gewissen Grade (es ist ja das Prinzip der freien Marktwirtschaft, rasch auf vorhandene Bedürfnisse zu reagieren. Allerdings nur dann, wenn diese Bedürfnisse sich in Nachfrage, in Geld, äußern können, wobei die Preise die Knappheit des Angebotes anzeigen). Trotzdem – so erleben wir es – lösen die ungestillten Bedürfnisse nur sehr verzögert die über den Markt gesteuerten erforderlichen Produktivkräfte aus.

Allen ist bekannt, woran das liegt: An der mangelnden Bereitschaft des investiven Kapitals, sich angesichts der ungewissen Eigentumsverhältnisse im Osten zu engagieren.

Wir stehen damit letzten Endes an dem *Interessengegensatz von Kapital und Arbeit*, das heißt aber an der sozialen Kluft, von der oben gesprochen wurde. Es ist die Wurzel des scheinbar unlöslichen Interessengegensatzes von Produktiveigentum einerseits und Arbeitsproduktivität andererseits. Es geht um die soziale Fundamentalfrage, wie im sozialen Interessenausgleich Eigentum entsteht und worauf das legitime Verfügungsrecht über das Eigentum beruht.

Der Eigentumsbegriff an den beiden Produktionsfaktoren Boden und Kapital läßt sich am einsichtigsten am Boden klären. *John Stuart Mill*, Vater des Liberalismus: »*Kein Mensch hat das Land geschaffen. Es ist das ursprüngliche Erbteil des gesamten Menschengeschlechts. Es ist für niemanden eine Bedrückung, ausgeschlossen zu sein von dem, was andere hervorgebracht haben. Sie waren nicht verpflichtet, es für seinen Gebrauch hervorzubringen, und er verliert nichts dabei, daß er an Dingen keinen Anteil hat, welche sonst überhaupt nicht vorhanden sein würden.*

Allein, es ist eine Bedrückung, auf Erden geboren zu werden und alle Gaben der Natur schon vorher in ausschließlichen Besitz genommen und keinen Raum für den neuen Ankömmling freigelassen zu finden.«

»*Indem das wesentliche Prinzip des Eigentums darin besteht, daß den Personen dasjenige gesichert werde, was sie durch ihre Arbeit hervorgebracht und durch ihre Enthaltbarkeit angesammelt haben, kann dieses Prinzip keine Anwendung auf dasjenige finden, was nicht der Ertrag der Arbeit ist, nämlich das rohe Material der Erde.*

Wenn der Boden seine Produktivkraft gänzlich von der Natur und durchaus nicht von menschlicher Erwerbstätigkeit herleitet oder wenn es irgend Mittel gäbe zu unterscheiden, was aus jeder dieser Quellen herflösse, so würde es nicht nur nicht notwendig, sondern auch der Gipfel der Ungerechtigkeit sein, die Gabe der Natur einigen Wenigen als eigenmächtiges Privileg zu überlassen.«

(Aus: »Grundsätze der politischen Ökonomie«, 1848)

Wir haben damit eine Frage berührt und, so meine ich, beantwortet, die von Vetter aufgeworfen wurde: an welcher Stelle der Liberalismus ansetzen muß, um den Zugang zum Produktionsmittel »Boden« gerecht zu gestalten.

Schwieriger ist es, das Eigentum an Produktionsmitteln nun gesellschaftlich sozial zu gestalten – etwa im Sinne Art. 14 GG (*Eigentum verpflichtet*) und es gleichzeitig im freien Verfügungsrecht des Eigentümers zu belassen. Denn es ist einmal – wie *John Stuart Mill* sagen würde – durch eine Leistung im Dienste der Marktgemeinschaft entstanden und durch »*Enthaltbarkeit*« (Mill) in die Kapitalsphäre übergegangen. Grund und Boden sind nicht durch den jeweiligen Eigentümer hervorgebracht worden. Investivkapital ist jedoch das Ergebnis von Fleiß und Sparsamkeit produktiv tätiger Menschen. Der Einsatz dieses Kapitals in der Wirtschaft bedarf des Anreizes. Der Anreiz ist zweifellos der Zins bzw. die Rendite. Es fragt sich nun, ob die Sperre, die vom Geld her dem Einsatz von Investivkapital entgegenwirkt, überwunden werden kann. Hierzu ein Zitat von *John Maynard Keynes* aus der »*Allgemeinen Theorie*«:

»Ich bin überzeugt, daß die Nachfrage nach Kapital streng begrenzt ist in dem Sinne, daß es nicht schwierig wäre, den Bestand an Kapital bis zu einem Punkt zu vermehren, auf dem seine Grenzleistungsfähigkeit auf einen sehr niedrigen Stand gefallen wäre. Dies würde nicht bedeuten, daß die Benutzung von Kapitalgütern sozusagen nichts kosten würde, sondern nur, daß der Ertrag aus ihnen nicht viel mehr als ihre Erschöpfung durch Wertminderung, Veraltung, zusammen mit einer gewissen Spanne für das Risiko und die Ausübung von Geschicklichkeit und Urteilsvermögen, zu decken haben würde. Obschon dieser Zustand nun sehr wohl mit einem gewissen Maß von Individualismus vereinbar wäre, würde er doch den sanften Tod des Rentners bedeutender und folglich des sanften Tod der sich steigenden Unterdrückungsmacht des Kapitalisten, den Knappheitswert des Kapitals auszubeuten. Kapitalzinsen sind heute keine Belohnung für ein wirkliches Opfer, so wenig wie die Pachtzinsen von Land. Der Besitzer von Kapital kann Zinsen erhalten, weil das Kapital knapp ist, gerade wie der Besitzer von Land einen Pachtzins erhalten kann, weil das Land knapp ist. Aber während an sich Gründe für die Knappheit von Land bestehen, bestehen an sich keine für die Knappheit des Kapitals. Ein Grund an sich für eine solche Knappheit im Sinne eines wirklichen Opfers, das nur durch das Angebot einer Entschädigung in der Form von Zinsen hervorgerufen werden könnte, würde auf lange Dauer nicht bestehen, ausgenommen, wenn sich der einzelne Hang zum Verbrauch als derart erweisen würde, daß die Reinersparnisse in Zuständen der Vollbeschäftigung zu einem Ende kommt, bevor das Kapital reichlich genug geworden ist.

Ich betrachte daher die Rentner-Seite des Kapitalismus als eine vorübergehende Phase, die verschwinden wird, wenn sie ihre Leistung vollbracht hat.

Und mit dem Verschwinden der Rentner-Seite wird noch vieles andere einen Gezeitenwechsel erfahren.

Es wird überdies ein großer Vorteil der Ereignisfolge sein, die ich befürworte, daß der sanfte Tod des Rentners, des funktionlosen Investors, nichts Plötzliches sein wird, sondern nur eine allmähliche, aber verlängerte Fortsetzung dessen, was wir jüngst in Großbritannien gesehen haben und was keine Revolution erfordern wird.«

In verklausulierter Form hat Keynes darauf hingewiesen, wie der von ihm als zukünftig geschilderte Zustand erreicht werden könnte, nämlich durch ein System der direkten Besteuerung des Geldes (gehortetes Geld). Das Geld soll sich seiner Tauschfunktion nicht entziehen können. Man wird an ein Geldsystem des Mittelalters (die Brakteaten) erinnert, die einem regelmäßigen Schlagschatz unterlagen (übrigens die einzige Steuer), wodurch die Hochblüte des Mittelalters während drei Jahrhunderten von der wirtschaftlichen Seite bedingt war.

Während die rechtliche Lösung eines sozialen Bodenrechtes durchaus mit modernen Rechtsmitteln geschaffen werden könnte, ist es wesentlich schwieriger, das Geld zu einem reinen Rechtstauschmittel zu machen. Das derzeitige Geld hat eine in sich widerspruchsvolle Qualität: Es ist Tauschmittel und Schatzmittel zugleich. Im Grunde genommen kann das Geld niemals Eigentum des Einzelnen sein. *Eigentum* kann nur sein das *Ergebnis meiner Leistung* im Dienste der Gesellschaft. Daß das Geld den Charakter eines Vermögenswertes angenommen hat, ist sozusagen der »Sündenfall« unserer Währung. Streng genommen ist das Geld ein Dokument für geleistete Arbeit. In das Eigentum kann nur übergehen, was das Ergebnis des Leistungsaustausches auf dem Markt ist. Insofern sind auch die Produktionsmittel selbstverständlich Eigentum. Es fragt sich nur, ob das Eigentum an Produktivmitteln den Umfang annehmen kann wie heute, wenn Einkommen zu erzielen nur möglich ist durch eine Leistung im Dienste des Marktes.

Es sollte auf den kritischen Punkt verwiesen werden, den Vetter als das Problem der Kluft zwischen freiheitlichem und totalitärem Sozialismus aufgezeigt hat. Nach unserer Auffassung gibt es einen freiheitlichen Gesellschaftszustand, der Gerechtigkeit beinhaltet. Sozial ist danach tatsächlich der Zustand, in dem der Einzelne zu Einkommen nur gelangen kann, wenn er dieses im freien Tausch aufgrund erbrachter Leistung erzielt. Über dieses muß er frei verfügen können.

Stimmen zur Rücktrittserklärung von Bundesbankchef Karl Otto Pöhl

Unter der Überschrift »Zum Abschied demonstriert Pöhl Gelassenheit – Nur wenige waren eingeweiht« schreibt *Gerald Braumberger* in der FAZ vom 17. 5. 91 u. a.:

»Pöhl hat mit der öffentlichen Ankündigung seines Rücktritts die Aura des mächtigen und gefürchteten Geldpolitikers von internationalem Rang, der sich nie scheute, seiner und fremden Regierungen unbequeme Wahrheiten zu sagen, weitgehend verloren. Pöhls Stimme verliert von nun an mit jedem Tag an Gewicht . . .«

»Pöhl ist zu klug und zu erfahren, als daß er diese elementare Spielregel des politischen Geschäftes nicht wüßte. Dementsprechend gibt er sich . . . wie ein Mann, von dem eine schwere Last abgefallen ist . . . Er spricht gelöst, aber es ist ihm die Anspannung anzumerken, mit der er die vergangenen Tage gelebt haben muß. Er ist nicht länger der heimsärmelige Pöhl, der Seitenhiebe auf Politiker verteilt und unbequeme Fragesteller auch einmal mit einer barschen Antwort abfertigt.«

»Stattdessen zählt er ruhig und sachlich die Stationen seines Rücktritts auf. Vor zwei Wochen suchte er beim Bundeskanzler um einen Termin für ein Gespräch nach. Am Dienstag der Vorwoche unterrichtete er den Bundespräsidenten und den Bundesfinanzminister (der den Kanzler informierte): einen Tag später die fünf Mitglieder des Direktoriums der Deutschen Bundesbank. Erst vor zwei Tagen kam das Gespräch mit dem Kanzler zustande.«

Damit ist im Grunde bereits alles gesagt: das Verhältnis zwischen dem *Bundesbankpräsidenten Pöhl* und dem *Bundeskanzler*

Kohl war ein gespanntes, und gegen den Machtanspruch der Politik konnte er sich nicht durchsetzen. Und nun werden wir vielleicht alle eines Tages die Folgen dieser Entscheidung auszubaden haben. Es sei denn, Pöhls designiertem ersten Nachfolger, Bundesbankvizepräsident *Helmut Schlesinger*, gelänge es, den bisherigen entschiedenen Stabilitätskurs der D-Mark gegen alle Widerstände der Bonner Fiskal- und Lohnpolitiker sowie der Wünsche der Euro-Euphoriker in Brüssel, Paris und Bonn fortzusetzen.

Auch dann allerdings wird das letztlich entscheidende Problem für die Verwirklichung des von unserem Grundgesetz statuierten Rechtes jedes Bürgers auf die freie Entfaltung seiner Persönlichkeit noch nicht gelöst sein, das *Peter Gillies* in der WELT (Nr. 111) wie folgt formuliert hat:

»Die schwierige Aufgabe, genau soviel Geld in Umlauf zu bringen, daß die Preise möglichst stabil bleiben, andererseits aber die Geldmenge so auszuweiten, daß Wachstum und Wohlstand reibungslos finanziert werden können, verlangt ökonomische Sensibilität, politische Feinnervigkeit und nicht zuletzt Standvermögen. Karl Otto Pöhl besitzt diese Eigenschaften.«

Denn eine zuverlässige *Sicherung des Umlaufes* der in den »Umlauf gegebenen« Geldmenge ist bislang in dem Gesetz über die Deutsche Bundesbank nicht vorgesehen. Und insofern kann dann auch bis heute – und weiterhin! – das Auf und Ab der Konjunktüren mit der Folge der wirtschaftlichen Unsicherheit und dadurch Unfreiheit eines großen Teiles der Bevölke-

rung nicht überwunden werden. Dieser Mangel unserer Währungsordnung kann aber Pöhl nicht angelastet werden. Im Gegenteil, er hat das Höchstmögliche verwirklicht, soweit es ihm zu Gebote stand: die Stabilität der D-Mark. Wenn diese dennoch nicht dauerhaft erreicht worden ist, so trägt daran unsere »ausschweifende Haushaltspolitik« (DIE ZEIT v. 17. 5. 91) die Schuld, sowie die unbefriedigende deutsche, von Bundeskanzler Kohl durchgesetzte Währungsunion (Pöhl: »Ein Desaster« – Wirtschaftswoche vom 17. 5. 91) mit den daraus resultierenden Folgen einer weiteren inflationären Geldpolitik . . .

Zwar wird Pöhl's Nachfolger an der Spitze der Deutschen Bundesbank, Helmut Schlesinger, auf jeden Fall versuchen, Pöhl's Stabilitätskurs – auch in der Wirtschafts- und Währungsunion (WVU) – fortzusetzen, dann aber wird ihm, nach zwei Jahren, Hans Tietmeyer, der bisherige Staatssekretär im Bundesfinanzministerium, der auch seit zwei Jahren schon dem Direktorium der Bundesbank als deren »Außenminister« mit der Zuständigkeit für internationale Währungsfragen angehört, folgen (vgl. FAZ v. 17. 5. 91).

Tietmeyer »steht den Plänen für eine einheitliche Eurowährung deutlich positiver gegenüber als Schlesinger. Der geschmeidige »Bergführer« Kohls bei den internationalen Weltwirtschaftsgipfeln hat jahrelang im Währungsausschuß der EG mitgearbeitet und genießt bei der EG-Kommission den Ruf eines »flexiblen Verfechters der deutschen Position«. Außerdem versteht sich der detailbesessene frühere Finanz-Staatssekretär hervorragend mit Kommissionspräsident Jacques Delors . . . Anders als Schlesinger sprudelt der frühere Cheftheoretiker des Wirtschaftsministeriums und Mitverfasser des Lambsdorff'schen Wendepapiers von 1982 nur so von Ideen zur Vollendung der europäischen Währungsunion. Vom Wirt-

schaftsministerium aus . . . hat er schon an Europäischen Währungssystem (EWS) mitgeteilt, das damals von Bundeskanzler Helmut Schmidt und dem französischen Staatspräsidenten Valéry Giscard d'Estaing aus der Taufe gehoben wurde. Jetzt macht der Währungsexperte aus dem Direktorium Vorschläge, wie der ECU Europas gemeinschaftliches Zahlungsmittel werden kann. Bei jeder weiteren Wechselkursanpassung im EWS, so möchte es Tietmeyer, soll der Anteil der harten Währungen im ECU-Korb wachsen. Der ECU würde dann niemals an Wert gegenüber den stabilen Währungen verlieren.

»Die so gehärtete Euro-Währung könnte, mutmaßt der Bundesbankpräsident in Wartestellung, in absehbarer Zukunft die »Gemeinschaftswährung für den harten Kern werden und als zusätzliches Geld in der übrigen EG zirkulieren.« Hat dieser Plan Erfolg, ginge Hans Tietmeyer nicht nur als Organisator der deutschen Währungsunion in die Wirtschaftsgeschichte ein, sondern auch als Architekt eines einheitlichen Geldes in Europa.« (Wirtschaftswoche Nr. 22, 24. 5. 91).

Kurzum, das also sind die Aussichten für die zukünftige deutsche Währungspolitik. Wie unter solchen Umständen dann aber jedermann auch noch »das Recht auf die freie Entfaltung seiner Persönlichkeit« gewährleisten werden soll, das steht in den Sternen. Denn dieses Recht bedingt erstens eine auf zuverlässige Geldwertstabilität gerichtete Indexwährung, von der unter keinen Umständen abgegangen werden dürfte, und zweitens eine auf Dauerkonjunktur und – dadurch – Dauervollbeschäftigung gerichtete Sicherung des Geldumlaufes, durch die alleine die Kapitalakkumulation und damit die Macht des Kapitals überwunden werden kann.

Fritz Penserot

Diether Vogel »Selbstbestimmung und soziale Gerechtigkeit – Die freiheitliche Ordnung von Kultur, Staat und Wirtschaft«*)

Mitten in der größten Krise der Welt seit dem Hitler-Krieg erscheint dieses Buch von Diether Vogel: »Selbstbestimmung und soziale Gerechtigkeit« als Buch der Selbstbesinnung für die Deutschen, insbesondere auf ihre wahre Aufgabe: Es wurde gesagt, wir seien das Volk der Dichter und Denker. Leider überschatten immer wieder grausige Rückblicke in eine Perversion des deutschen Wesens die wahren Aufgaben Mitteleuropas. Warum müssen ausgerechnet deutsche Firmen auch an Giftgasfabriken im Irak beteiligt sein, warum müssen deutsche Firmen wieder im großem Maße Rüstungsgüter herstellen? Dabei hungert die Welt! Sie hungert nach Lebensmitteln, und bei uns weiß man nicht wohin mit ihnen. Sie hungert nach geistiger Nahrung, und bei uns wissen wir nichts besseres als immer mehr Geld vom Staat für Dinge zu verlangen, die sich damit unserer Verantwortung immer mehr entziehen.

Selbstbestimmung! Wir sollten selbst bestimmen, was mit dem Geld geschieht, das wir dem Staat geben, vielleicht würde dann manches anders ausgehen.

Selbstbestimmung, das bedeutet, daß wir Verantwortung übernehmen für die Verwendung der Erträgnisse unserer Arbeit und es nicht Abgeordneten überlassen, in parteilichen Akklamationsveranstaltungen Milliarden zu verschleudern.

Es ist noch lange hin, bis wir soziale Gerechtigkeit erreicht haben. Warum ist das

so? Weil sie nirgends gelehrt wird, und wenn vom Recht gesprochen wird, fehlt der Zusammenhang mit der Gesamtordnung, in der sie steht.

Wir haben eine Demokratie, und es heißt im Grundgesetz: »Alle Staatsgewalt geht vom Volke aus« (Art. 20 GG). Aber wie ist die Wirklichkeit? Alle Herrschaft geht von der Regierung aus, wie seit alters her. Es kann auch gar nicht anders sein, weil das Volk nicht weiß, worum es sich handelt. Es läßt sich ein X für ein U vormachen, und es merkt es nicht. Wir sind politische Analphabeten, das ist die Wirklichkeit! Wir können zwar lesen und schreiben, aber wir verstehen nichts von politischen Dingen. Wir müßten die Grundlagen der politischen Zusammenhänge, der ökonomischen Gegebenheiten, der kulturellen Abhängigkeit kennen wie das Alphabet und das Einmaleins.

Wir haben zwar Politikwissenschaft und Nationalökonomie, eine Welt der Spezialisten. Doch diese sprechen eine Sprache, die kein normaler Mensch versteht. Die auch keiner verstehen soll, sonst kämen diese ja auf die Idee, selber mitwirken zu wollen. Dabei sind diese Dinge, wie alle Wahrheiten, im Grunde einfach, so einfach wie das Dezimalsystem und so einfach wie das Alphabet. Aber es fehlt bisher im allgemeinen an den »Volksschulen« und an den Volksschullehrern für die Grundfragen des politischen Lebens.

Hier ist es nun, das Lehrbuch, die Fibel für die politisch mündigen Bürger, die ihre Stimme nicht mehr nur alle paar Jahre ab-

*) Novalis-Verlag Schaffhausen, 552 Seiten, fester Einband, Schutzumschlag, Sfr./DM 45.—

zugeben brauchen, um dann stumm zu sein und das Reden den Parlamentariern (parlare = sprechen) zu überlassen.

Mündig kommt von Mund. Wir sollen unseren Mund nicht mehr halten müssen, sondern ihn auftun und unseren Willen kundtun. Dazu müssen wir allerdings *wissen, was wir wollen*. Zu diesem Wissen gelangt man durch das Studium dieses Buches. Es ist für Menschen geschrieben, die denken können, und die nicht glauben müssen, daß Denken nur dann möglich wäre, wenn man eine »Fremdsprache« beherrscht, nämlich die »Fremdsprache« der über dem Volk thronenden Wissenschaft. Hier wird eine Sprache gesprochen, die jeder verstehen kann, der guten Willens und der nicht durch Vorurteile und Besserwisserci befangen ist. Dabei ist es durchaus kein primitives Buch, im Gegenteil! Es betrachtet die uns geläufigen Dinge des wirtschaftlichen und politischen Alltags stets von einer Gesamtsicht aus, die dem Ganzen erst Sinn und Ziel geben, die freie Entfaltung der Persönlichkeit durch die Ordnung von Staat, Wirtschaft und Kultur zu ermöglichen.

Ganz so stelle ich mir ein Lehrbuch für den Unterricht in Gemeinschaftskunde vor (und es hatte als solches auch schon seine Bewährung gefunden):

In der Einleitung wird auch die Notwendigkeit der Lösung der sozialen Frage hingewiesen und die ihr zugrundeliegende Gesetzmäßigkeit herausgestellt. Dabei wird die Vorarbeit von *Goethe* (sein Polaritätsgesetz) und von *Rudolf Steiner* (in seinem Gesetz der Dreigliederung der Natur und Menschenreiche) und *Silvio Gesell* (»Die Natürliche Wirtschaftsordnung«) zugrundegelegt. Diese zentrale Ordnungsidee des Menschen (nämlich die Idee der Dreigliederung) bildet die Grundlage der Ordnungsidee des Sozialen und damit der dem Menschen gemäßen Ordnung. Das Maß des Menschen wird zum Maß seiner sozialen Ordnung genommen.

In einfacher, lebendiger und klarer Sprache werden die Gesetzmäßigkeiten der Kultur-, Staats- und Wirtschaftsordnung aufgezeigt. Es werden die wichtigsten Gesichtspunkte und Funktionen der Geldordnung ausführlich und allgemeinverständlich beschrieben. Denn nur wenn jeder wirklich versteht, worum es sich handelt, kann er verantwortungsvoll an einer neuen Gestaltung mitwirken.

Im Teil II wird die geschichtliche Entwicklung des sozialen Organismus aufgezeigt. Wie viele Fehler – gerade auch in der momentanen politischen Beurteilung der islamischen Weltverhältnisse – hätten schon vermieden werden können, wenn man sich der Ursprünge unserer Kultur, u. a. auch der chaldäisch-babylonischen Kultur besser bewußt gewesen wäre (siehe Seite 175). Die theokratische Einheit von Kultur, Recht und Wirtschaft, wie sie uns heute in Persien und im Irak in retardierter Form vor Augen geführt wird, hat ihren Ursprung in der babylonisch-chaldäischen Kultur. Wir haben es versäumt, eine ähnliche un gute Vermischung im *europäischen Raum zu überwinden* und der Welt als Vorbild eine zeitgemäße soziale Entwicklung zu bieten, in der die Bereiche von Kultur, Recht und Wirtschaft in einer gesunden Eigenständigkeit miteinander leben können. So begegnen wir verständnislos diesen aus dem Unterbewußtsein quellenden Gefühlswelten der islamischen Welt. Wir verstehen ihren Ruf nach Achtung der Würde des individuellen Menschen nicht und stoßen sie zurück in den Mutterschoß theokratischer Verhältnisse, wo sie dann Opfer mächtiger uralter Impulse werden, die uns bedrohen, weil wir sie nicht verstehen. Vergeblich rufen sie: »Liebt uns«, doch wir hören nur: »Allah ist groß«.

So werden wir immer wieder auf die Größe Goethes hingewiesen, der sagte: »Wer nicht von 3000 Jahren sich weiß Rechenschaft zu geben, bleibt im Dunkel, unerfahren, mag von Tag zu Tage leben«. Nun

ist das »In den Tag hineinleben« nicht gerade das Optimum, ja sogar lebensgefährlich, wie sich gerade wieder zeigt.

Diether Vogel ruft uns auf, die wahren Aufgaben *Mitteleuropas* zu ergreifen: Die *Weltgegensätzlichkeiten* auszugleichen. Wie bitter notwendig ist das jetzt! Im *Westen* der rein materialistische, areligiöse »*way of life*« mit dem Wahlspruch des Überlebens der Tüchtigsten und im *Osten* ein fanatisiertes, religiöses Bewußtsein, das die Entwicklung der freien Individualität verteuftelt.

Alles kommt aus der *Verständnislosigkeit* der einen für die anderen. Es fehlen die *Vermittler* – und wo sie sind, werden sie nicht gehört, nicht aufgenommen oder verstanden. Schon in *Goethe* fand sich der Dichter, der im Westöstlichen *Divan* vor fast 200 Jahren die Themen berührte, die heute so aktuell sind.

Es ist unmöglich, die Fülle der Ideen, die hier gesammelt und vereinigt sind, mehr als nur anzudeuten. Die Hauptquellen des Buches sind *Goethe*, *Rudolf Steiner*, *Silvio Gesell* und die *Neoliberale Schule*. Aber es ist beglückend, daß die ganze Heerschar von Geistern aus Ost und West (im Rahmen einer geistesgeschichtlichen Genealogie) versammelt wird, die erst in dieser Gemeinsamkeit ihre hohe Bedeutung bekommen. Es geht nicht mehr darum, zu beweisen, daß nur *Rudolf Steiner* recht hat, und

allenfalls *Goethe*, sondern sie alle sind Zeugen für den menschlichen Geist, jeder in seinem Bereich.

Möge dieses Buch seinen Weg gehen, möge es viele erreichen. Möge es in andere Sprachen übersetzt werden. Möge es in Schulen verwendet werden. Möge es Ärzten und Heilkundigen zum Verständnis dienen, daß die körperlich-seelischen Leiden ihrer Patienten auch ein Ausdruck sind für die ungelösten sozialen Probleme der Menschheit. Vielleicht würde dann mancher über seinen etwas engen Heiler-Horizont hinauswachsen und seine Aufgabe auch in der Heilung der Gesamtmenschheit sehen. Der Arzt *Che Cuevera* ist nicht umsonst Idealfigur einer ganzen Generation von jungen Menschen geworden, die nach mehr sucht, als dem »von Tag zu Tag zu leben«.

Dem *Novalis-Verlag* sei Dank, daß er das Buch in so hervorragender Ausstattung und Qualität aufgelegt hat. Der Preis ist durch großzügige Subskriptionsspenden weit unter der sonst üblichen Höhe geblieben.

Vielleicht – es wäre sehr zu wünschen – findet das Werk Eingang in den Gemeinschaftskundeunterricht vieler Schulen. Aber es sollte darüber hinaus ein *Lesebuch für das gesamte Volk* werden.

Gerhardus Lang

Der unsoziale Sozialstaat

Die Kinder von heute müssen morgen als Berufstätige die Altersversorgung der Kinderlosen finanzieren. An den Kosten der Elterngeneration für das Aufwachsen der Kinder sind Kinderlose nicht oder unzureichend beteiligt. Einkindelterne finanzieren ihre Altersversorgung etwa zur Hälfte selbst.

Ungleiche Einkommensumverteilung in unserem Sozialstaat ruft zunehmend Kritik hervor. In den letzten Jahren wurden etliche Arbeiten von fachkompetenten Autoren zu diesem Thema veröffentlicht, u. a. von Jürgen Borchert, Ferdinand Oeter und Dieter Suhr.

Die Familien mit zwei und mehr Kindern haben aufgrund unserer Sozial- und Steuer-gesetzgebung pro Jahr 90 bis 100 Mrd. DM von ihrem Einkommen zugunsten der Kinderlosen (30% der Bevölkerung) und der Einkindelterne (20% der Paare) abzugeben, schätzte 1988 der Sozialexperte Dr. Ferdinand Oeter. Der »Verzicht« auf eigene Kinder ist ein gutes Geschäft. Bereits im mittleren Einkommensmilieu stehen laut Oeter kinderlosen Ehepaaren im Verlaufe ihres Lebens rund eine halbe Million DM mehr zur freien Verfügung als Elternpaaren mit zwei Kindern. Diese Summe ermöglicht den Kinderlosen zum Beispiel lukrative Kapitalanlagen, deren Renditen die späteren Schuldner, die heutigen Kinder, mit Zinszahlungen finanzieren. Und Eltern sind mit Zinsen belastet, wenn sie ein Darlehen für die Ausbildung ihrer Kinder aufnehmen.

Während Kinderlose ein Leben in größerem Wohlstand und ohne Kinderpflege- und Erziehungsbelastungen führen können, müssen Eltern psychisch, physisch und finanziell Bedeutsames leisten. Damit ihre Kinder später den Kinderlosen einen sorglosen Lebensabend bezahlen? – Ferdi-

nant Oeter spricht vom »Fronddienst der Familien«. Der ideell-menschliche Wunsch nach Kindern und Familie wird rücksichtslos ausgenutzt.

Die komplexen steuer-, familien- und sozialrechtlichen Systeme in unserem Staat sind auch nach Meinung des Verfassungsrechtlers Prof. Dr. Dieter Suhr ausgesprochen familienfeindlich und sprechen in ihren Auswirkungen dem in Artikel 6 unseres Grundgesetzes verankerten Schutz der Familie und der Mutter Hohn. Besonders Mütter sind nach wie vor extrem benachteiligt. Die Erfüllung ihrer verfassungsrechtlichen Pflichten läßt oft kein so langes und intensives Berufsleben zu wie bei Kinderlosen. Daher fallen jene in ihrer Altersversorgung weit zurück. Für all die Einschränkungen und Belastungen, die sie für die Schaffung der späteren Rentenquelle der Kinderlosen tragen müssen, erhalten sie keinen nennenswerten Ausgleich. Als kleine Rentnerin kann eine Mutter zudem nur dann auf finanzielle Hilfe ihrer berufstätigen Kinder hoffen, wenn diese nach Entrichtung ihrer Rentenversicherungsbeiträge (zur Finanzierung der Renten Kinderloser) noch etwas übrig haben. Nach Art. 6 Abs. 4 GG hat jede Mutter Anspruch auf Schutz und die Fürsorge der Gemeinschaft. In Wirklichkeit ist sie die am meisten Belastete. »Mir ist bislang kein Verstoß gegen das Grundgesetz bekannt geworden, der so evident und so weitreichend ist wie dieser«, schreibt Dieter Suhr.

Die unter dem Namen »Familienlastenausgleich« laufenden Maßnahmen (Kindergeld, Erziehungsgeld) bringen keinen Ausgleich, ja sie werden von den berufstätigen Eltern mit den steuerlichen Abgaben weitgehend selbst finanziert – ein Etikettenschwindel und Schildbürgerstreich. Das »Babyjahr« (Anrechnung von Kindererzie-

hungszeiten in der Rentenversicherung) nennt Borchert »pure Verhöhnung der Erzielungsleistung«.

Hinzu kommt: Eltern haben erheblich mehr indirekte Steuern zu entrichten als Alleinstehende: Mehrwertsteuern auf Nahrungsmittel, Spielzeug, Energie und Schulartikel.

Auch die Mitversicherung von Kindern und Müttern in der Krankenversicherung bringt letztlich keine Entlastung. Die Krankheitskosten der kinderlosen Rentner sind um ein Mehrfaches höher als die Beiträge für die mitversicherten nichtberufstätigen Mütter und Kinder.

Unser Staat unterhält ein Umverteilungssystem, das den Namen Ausbeutungssystem verdient. Warum lassen sich die Familien so etwas politisch und verfassungsrechtlich gefallen?

Die Zusammenhänge sind schwer durchschaubar. »Die Belastungen, Entlastungen und Begünstigungen der Transferausbeutung spielen sich auf verschiedenen Gebieten jeweils der Politik, des Rechts und der Ökonomie ab. Dabei verschwinden die entscheidenden Transfersalden aus dem Blick« (Suhr). Eltern erkennen im allgemeinen nicht, daß sie – einerseits direkt mit diversen Beträgen begünstigt – andererseits mit höheren Beträgen belastet bleiben. Der unserem Rentensystem zugrundeliegende »Zweigenerationenvertrag« klingt im übrigen solidarisch und täuscht Fairness vor, er »verzerrt somit das Beurteilungsvermögen und lullt es emotional ein« (Suhr).

Die Zusammenhänge müssen also endlich transparent gemacht werden. Belastungen und Begünstigungen zwischen den Generationen, zwischen Familien und Kinderlosen, sind klar zu erfassen und überschaubar darzustellen. Neue Maßstäbe werden gebraucht, um schließlich eine ausgleichende Beteiligung der Kinderlosen – zum Beispiel durch Familienausgleichsabgaben – an den Aufwendungen für die Heranbildung der jeweils künftigen Generation durchzusetzen. Die evident verfassungswidrigen Belastungen der Eltern und Familien müssen ausgeglichen, der Generationsbetrug muß endlich ein Ende finden.

Jürgen Borchert,

Innenweltzerstörung. Sozialreformen in die Katastrophe.

Frankfurt/M. 1989. Fischer Taschenbuch Verlag, 149 S. DM 12.80.

Ferdinand Oeter,

Der unsoziale Sozialstaat. Notwendige Anpassungen der Politik an die Lebensverhältnisse in Gegenwart und Zukunft. München 1989. Ernst Reinhardt Verlag. 75 S. DM 10.—.

Dieter Suhr.

Transferrechtliche Ausbeutung und verfassungsrechtlicher Schutz von Familien, Müttern und Kindern.

In »DER STAAT«. Zeitschrift für Staatslehre, Öffentliches Recht und Verfassungsgeschichte. Berlin. 29. Band 1990 Heft 1, Seite 69 bis 86.

Josef Hüwe

In memoriam Hugo Schwenk



Hugo Schwenk ist überraschend für alle, die mit ihm verbunden sind, am 2. April 1991 in Rosenheim gestorben. Er wurde am 30. 7. 1916 in Stuttgart als fünftes Kind einer Kaufmannsfamilie geboren. Noch ehe er eine Berufsausbildung abschließen konnte, nahm Hugo Schwenk am Zweiten Weltkrieg teil. So kam es, daß *Hugo Schwenk* 29jährig, 1945 im August ohne fertigen Beruf aus der Kriegsgefangenschaft entlassen wurde. Energisch und zielstrebig holte er eine kaufmännische Ausbildung nach und stieg rasch in der Industrie in leitende Stellungen auf. Dies leistete er in den schwierigen Nachkriegsverhältnissen zielstrebig neben der Sorge für seine Familie. Schon bald nach dem Krieg lernte er die Anthroposophie kennen, die ihm seitdem zum wesentlichen Inhalt seiner überberuflichen Lebensbemühungen wurde.

Das *Seminar für freiheitliche Ordnung* lernte er bereits in den 60er Jahren kennen. Er verfolgte seitdem mit großem Interesse die Intentionen des Seminars, war förderndes Mitglied und Leser der Schriftenreihe »*Fragen der Freiheit*«.

Als auf Initiative der *Gesellschaft Anthroposophischer Ärzte* Persönlichkeiten aus allen gesellschaftlichen Bereichen der Wirtschaft, der Schulen und Hochschulen, der Landwirtschaft und der Medizin zu einer Konferenz einberufen wurden, war Hugo Schwenk von Anfang an daran beteiligt. Es wurde eine Arbeitsgruppe gebildet: »Boden, Geld, Eigentum«, an der Hugo Schwenk sich aktiv beteiligte. Dadurch kam Mitte der 80er Jahre Hugo Schwenk mit den Freunden des *Seminars für freiheitliche Ordnung* in engeren Kontakt. Er wurde 1987 zum stellvertretenden Vorsitzenden gewählt. Durch Vorträge und Aufsätze in *Fragen der Freiheit* hat Hugo Schwenk bis zu seinem Tod wesentlich die Arbeit des *Seminars für freiheitliche Ordnung* in der Öffentlichkeit vertreten. Die Freunde im Umkreis des Seminars weisen mit großem Dank auf das Wirken von Hugo Schwenk hin. Wir hatten in ihm einen wahren Freund gefunden.

Für den Beirat des Seminar für freiheitliche Ordnung e. V.

Heinz-Hartmut Vogel

Aus der Zusammenarbeit mit Hugo Schwenk

Sauber geschrieben übergab er seine letzte Arbeit seiner Frau mit der Bitte um Weiterleitung. Es war die Bilanz des Seminars für freiheitliche Ordnung e. V., dessen Finanzen er seit seinem Eintritt in den Vorstand im Jahre 1987 betreute. Niemand ahnte in diesem Augenblick den bevorstehenden Infarkt, der binnen weniger Tage zu dem sehr bewußt ertragenen Ende führte. Es wirkte auf uns wie ein für Hugo Schwenk charakteristischer Zug, daß es ihm gelungen war, die Rechenschaftslegung ordentlich abzuschließen.

Er war im Kreise des Vorstands meist derjenige, der in den Beratungen darauf drängte, zu einem Ergebnis zu kommen, der diese Ergebnisse in Protokollen festhielt und sie zur Vollzugskontrolle ins Gedächtnis rief. Wenn wir an ihn denken, leuchtet diese starke Kraft, zum Schluß zu kommen, in uns auf. Wir hoffen sie in unserer Mitte lebendig halten zu können, weil unsere Arbeit sie braucht.

Seine Beiträge im Rahmen von Seminarveranstaltungen in Bad Boll lebten von seinem wachen Rechtsgefühl, dem er eindrucksvoll mit starken Worten Ausdruck verlieh, wenn es darum ging, Machtmißbrauch im gesellschaftlichen Leben zu brandmarken. Mit besonderem Erfolg organisierte er unsere Tagung »Macht und Moral im Parteienstaat«. In vielen historischen Vorträgen ließ er uns die Dramatik historischer Ideen- und Machtkämpfe miterleben, als stünden wir noch mitten darin.

Mit Sorge wies er uns immer wieder darauf hin, daß es nach jahrzehntelanger Arbeit des SEMINARS nicht ausbleibt, daß viele Mitglieder, die die Arbeit lange mitgetragen haben, alters- oder todeshalber ausscheiden. Er zählte sich immer wieder selbst zu der Generation, die nun abtritt und die Zukunftsgestaltung anderen überlassen muß. Mit seiner tatkräftigen und stets verlässlichen, freundschaftlichen Mitarbeit hatten wir noch für viele Jahre fest gerechnet. Nun setzen wir seine Suche nach Nachfolgern fort.

Seminar für freiheitliche Ordnung e. V.
Eckhard Behrens
Vorsitzender

Früher erschienene Beiträge über die Neugestaltung des Bodenrechts in der Schriftenreihe FRAGEN DER FREIHEIT

Chronologisches Heftverzeichnis der FRAGEN DER FREIHEIT

| <i>Jahr</i> | <i>Hefte</i> | <i>Jahr</i> | <i>Hefte</i> | <i>Jahr</i> | <i>Hefte</i> |
|--------------------------------------|--------------|--|--------------|-------------|--------------|
| 1957 | 1-3 | 1963 | 32-36 | 1969 | 73/74-79 |
| 1958 | 4-7 | 1964 | 37-42 | 1970 | 80-85 |
| 1959 | 8-13 | 1965 | 43-47/48 | 1971 | 86-92/93 |
| 1960 | 14-18/19 | 1966 | 49-56/57 | 1972 | 94-99/100 |
| 1961 | 20-25 | 1967 | 58-64/65 | 1973 | 101-103 |
| 1962 | 26-31 | 1968 | 66/67-72 | | |
| | | | | | |
| <i>Jahr</i> | <i>Hefte</i> | <i>Jahr</i> | <i>Hefte</i> | <i>Jahr</i> | <i>Hefte</i> |
| 1973 | 101-106 | 1980 | 142-147 | 1987 | 184-189 |
| 1974 | 107-112 | 1981 | 148-153 | 1988 | 190-195 |
| 1975 | 113-118 | 1982 | 154-159 | 1989 | 196-201 |
| 1976 | 119-123 | 1983 | 160-165 | 1990 | 202-207 |
| 1977 | 124-129 | 1984 | 166-171 | 1991 | 208-213 |
| 1978 | 130-135 | 1985 | 172-177 | | |
| 1979 | 136-141 | 1986 | 178-183 | | |
| | | | | | |
| <i>H. G. Ritscher</i> | | Merits and pitfalls in »Foreign Aid« | | <i>Heft</i> | <i>Jahr</i> |
| <i>Alois Dorfner</i> | | Beitrag zur Bodenrechtsdiskussion | | 22* | 1961 |
| <i>Ernst Knoll</i> | | Von der Grundrente und ihrer Heimholung | | 24 | |
| <i>Eckhard Behrens</i> | | Lösung der Bodenfrage im Sinne des Privateigentums und der Sozialen Marktwirtschaft | | 30 | |
| <i>Alois Dorfner</i> | | Die Dringlichkeit der Bodenordnung | | 38 | 1964 |
| <i>Herbert K. R. Müller</i> | | Das Bodenproblem einst und jetzt I. | | 45* | 1965 |
| | | II. | | 51 | 1966 |
| | | III. | | 52/53 | |
| <i>Herbert K. R. Müller</i> | | Echo auf: Das Bodenproblem einst und jetzt | | 54/55 | |
| <i>Redaktion Fragen der Freiheit</i> | | Vollbeschäftigung schafft Gegenseitigkeit, Vollbeschäftigung erzeugt Grundrenten- und Bodenpreissteigerung | | 58 | 1967 |
| <i>Herbert K. R. Müller</i> | | Bodenmonopol und Demokratie | | 59 | |
| <i>Herbert K. R. Müller</i> | | Bodenwerte steigen um 100 Milliarden DM | | 64/65 | |
| <i>Eckhard Behrens</i> | | Pflichtlektüre für Bodenreformer: Heinrich Richard, Die Entfesselung der Wirtschaft | | 68 | 1968 |
| <i>Herbert K. R. Müller</i> | | Raumordnung und Bodenrecht | | 68 | |
| <i>Herbert K. R. Müller</i> | | Gesellschaft - Raumordnung - Städtebau - Grund und Boden | | 72* | |
| <i>Jobst von Heynitz</i> | | Marktwirtschaft und Bodenordnung | | 73/74 | 1969 |
| <i>Herbert K. R. Müller</i> | | Das ungelöste Bodenproblem als Störfaktor in der Sozial- und Wirtschaftsordnung | | 76* | |
| <i>Jobst von Heynitz</i> | | Zum Entwurf des Städtebauförderungsgesetzes - Ein Beitrag zu einem neuen Bodenrecht | | 80* | 1970 |
| <i>Albert Laubi</i> | | Das Bodenrecht in der Schweiz | | 83* | |
| <i>Robert Matthias</i> | | Gangbare Wege zu einem Bodenrecht | | 83* | |
| | | | | 90 | 1971 |

| | | <i>Heft</i> | <i>Jahr</i> |
|---------------------------------|--|-------------|-------------|
| <i>Jobst von Heynitz</i> | Fragen zum Bodenrecht | 92/93 | 1971 |
| <i>Herbert Spies</i> | Literatur zur Reform des Bodenrechts | 104 | 1973 |
| <i>Detlef Böhm</i> | Wirtschaftsordnung und Bodenrecht | 104 | |
| <i>Volker Schmidt</i> | Zur Bodenrechtsreform | 110* | 1974 |
| <i>Gerhardus Lang</i> | Gleiches Recht aller auf Eigentum an Grund und Boden | 110 | |
| <i>Jobst von Heynitz</i> | Bodenrecht und Grundgesetz | 110 | |
| | Herbert K. R. Müller – ein Pionier des sozialen Bodenrechts | 110 | |
| | Wettbewerbsordnung im Bodenrecht – und Grundrechte | 115 | 1975 |
| | Votum für eine nutzer- und eigentumsfreundliche Reform des Bodenrechts | 134 | 1978 |
| <i>Lothar Vogel</i> | Wem gehört der Boden? | 169 | 1984 |
| <i>Silvio Gesell</i> | Robinsonade, als Prüfstein einer Theorie | 169 | |
| <i>Jobst von Heynitz</i> | Unternehmer sein als Beitrag zur Überwindung des Gegensatzes zwischen Kapital und Arbeit im Rahmen marktwirtschaftlicher Ordnung | 169 | |
| <i>Paul Fischer</i> | Wer erzielte die leistungslosen Vermögensgewinne? | 169 | |
| <i>Montezuma zu Cortés</i> | Aus der Rede des Häuptlings Seattle vor dem Präsidenten der Vereinigten Staaten von Amerika im Jahre 1835 | 175 | 1985 |
| <i>Jobst von Heynitz</i> | Die Boden-Mietpreisentwicklung – Sprengstoff für prosperierende Industrieländer | 191 | 1988 |
| | Volksabstimmung über die Stadt-Land-Initiative gegen die Bodenspekulation in der Schweiz | 196 | 1989 |
| | Zukünftige Landwirtschaft – eigenständig, ökologisch, ökonomisch | 198 | |
| <i>Eckhard Behrens</i> | Bodenordnung in der DDR | 205 | 1990 |
| <i>Adolf Damschke</i> | Zur Bodenrechtsreform | 207 | |
| <i>Eckhard Behrens</i> | Im Hintergrund die Bodenfrage | 208 | |
| <i>Albrecht Röder</i> | Zum System einer sozialistischen Bodenordnung – Bodenrecht in der ehemaligen DDR – Gedanken zur Bodenreform – Rechtliche Formen und wirtschaftliche Realitäten – | 208 | |
| <i>Fritz Andres</i> | Das dänische Beispiel der Bodenwertsteuer | 208 | |
| <i>Beate Dieterich-Buchwald</i> | Brüderliche Bodenordnung | 208 | |
| <i>Eckhard Behrens</i> | Das Erbbaurecht – Bodennutzung ohne Spekulation – Privatisierung der Grundstücksnutzung durch Vergabe von Erbbaurechten und Entwurf eines Erbbaurechtsvertrages | 210 | 1991 |

*) vergriffen, Kopic möglich

Preis: Hefte 1–50 = DM 5,—; Hefte 51–100 = DM 6,50; Hefte ab Nr. 100 = DM 10,—



Angebote

Seminar für freiheitliche Ordnung e.V.

Badstraße 35, 7325 Bad Boll, Telefon 071 64/35 73.

Bücherliste

| | | DM |
|----------------------|---|-------|
| Heinz-Hartmut Vogel | Jenseits von Macht und Anarchie Westdeutscher Verlag Köln und Opladen, 1963, 156 S. | 12,00 |
| Paul H. Diehl | Aufstieg oder Untergang Sonderdruck Fragen der Freiheit, 1980, 240 S. | 18,00 |
| Dieter Suhr | Geld ohne Mehrwert Fritz Knapp Verlag Frankfurt/M., 1983, 143 S. | 28,00 |
| D. Suhr/H. Godschalk | Optimale Liquidität Fritz Knapp Verlag Frankfurt/M., 1986, 155 S. | 17,50 |
| Dieter Suhr | Alterndes Geld Novalis Verlag CH-Schaffhausen, 1988, 98 S. | 22,50 |
| Ernst Winkler | Freiheit? Sonderdruck Fragen der Freiheit, 1980, 124 S. | 10,00 |

Schriftenreihe Fragen der Freiheit

Etwa zwei Drittel aller bisher erschienenen Hefte sind noch lieferbar.

| | |
|---|----------------|
| Hefte Nr. 1-50 | 5,00 |
| Hefte Nr. 51-100 | 6,50 |
| Hefte ab Nr. 101 | 10,00 |
| Doppelhefte jeweils DM 8,00, DM 9,50, DM 15,00 | |
| Sonderangebot zum Kennenlernen: | |
| Hefte 185, 200 und 201 | zusammen 15,00 |
| Der Jahrgang 1990 umfaßt die Hefte 202-207 | zusammen 48,00 |
| Sammelmappen für Fragen der Freiheit mit Jahrgangs-Aufdruck | 10,00 |

Alle Preise verstehen sich einschließlich MwSt, aber zuzüglich eines Versandkostenbeitrags.

Unentgeltlich erhalten Sie auf Wunsch

- Prospekt »Ziele und Angebote«, auch in hoher Stückzahl zur Weitergabe
- Prospekt »Grundlagen und Ziele«, auch in hoher Stückzahl zur Weitergabe
- Kopie einer Kurzdarstellung der Geschichte des SEMINARS
- *Aufruf* zur Privatisierung der Bodennutzung in den neuen Bundesländern durch Vergabe von Erbbaurechten
- Mustervertrag für die Bestellung eines Erbbaurechts

Bitte unterstützen Sie unsere Werbung für Tagungen durch Aushang unserer Plakate und/oder Auslage unserer Tagungseinladungen. Bitte schreiben Sie uns die gewünschte Stückzahl und die Themenbereiche (siehe dazu »Ziele und Angebote«).

Diether Vogel

Selbstbestimmung *und* soziale Gerechtigkeit

– Die freiheitliche Ordnung von Kultur, Staat und Wirtschaft –

EIN STANDARDWERK DER DREIGLIEDERUNG DES SOZIALEN ORGANISMUS

Die vorliegende Arbeit beruht auf der Idee der Dreigliederung des sozialen Organismus. Dabei bedient sich Diether Vogel des in der *Natur, im Menschen und im sozialen Leben wirksamen Gesetzes* der Polarität (Goethe) als dem durchgängigen Prinzip aller Lebenserscheinungen.

Im sozialen Leben wirkt dieses Gesetz als Prinzip der »Gegenseitigkeit«, der Ausgewogenheit oder der Gerechtigkeit. Gleichsam wie ein »Naturgesetz« muß es in den sozialen Beziehungen der Menschen zur Wirksamkeit gebracht werden, wenn es nicht zu Spannungen und Krisen im Geben und Nehmen kommen soll. Das *Polaritätsgesetz* wird zum *methodischen Schlüssel* für das Verständnis der sozialen Gesetzmäßigkeiten. Diether Vogel weist in seiner Arbeit nach, daß in den Rechtsverhältnissen der Menschen, im sozialen Leben, der Interessenausgleich und damit der *soziale Friede* hergestellt werden muß, wenn es nicht zu permanenten *innerstaatlichen* und *zwischenstaatlichen* sozialen Konflikten kommen soll. So weist er – unseres Erachtens überzeugend – nach, daß eine *Auseinandergliederung* der drei sozialen Bereiche: *Kultur – Rechtsstaat – Wirtschaft*, die Ordnungsform ist, die Freiheit *und* soziale Gerechtigkeit im Zusammenleben der Menschen gewährleistet.

Der *soziale Aufbruch der Völker im Osten und die europäischen Einigungsbestrebungen* fordern geradezu die Herausgliederung der kulturellen und wirtschaftlichen Unternehmungen der Menschen aus den bisherigen nationalstaatlichen Grenzen. Dies gilt nicht nur für die europäischen Staatsvölker, sondern es ist auch die zeitgemäße Antwort für das künftige Zusammenleben der Menschen im *Vielvölkerstaat der Sowjetunion*.

Das vorliegende hochaktuelle Buch ist somit ein Methoden- und Lehrbuch zum vertieften Verständnis des Gemeinschaftslebens der Menschen im kulturellen, staatlichen und wirtschaftlichen Bereich. Wir meinen, daß es zur rechten Zeit erscheint, um den nach Lösungen der sozialen Frage suchenden Menschen eine *Erkenntnishilfe* zu sein.

Um über das Inhaltliche hinaus zu einem wirklichen Verständnis, zu einer Gesamtschau des Ineinanderwirkens der sozialen Prozesse (Interdependenz) zu gelangen, wird dem Leser dringend empfohlen, den Gedankengang und methodischen Aufbau dieses *Lehrbuches* kontinuierlich von den ersten Kapiteln an nachzuvollziehen.

556 Seiten, zahlr. Figuren und Tabellen, Fadenheftung, fester Einband mit Schutzumschlag, Ladenpreis DM 45,—.



SEMINAR FÜR FREIHEITLICHE ORDNUNG e. V.

Schriftenreihe „Fragen der Freiheit“

7325 Bad Boll · Badstraße 35 · Telefon (07164) 3573

Seminar für Freiheitliche Ordnung · Badstraße 35 · 7325 Bad Boll

Ende Juni 1991

Verehrte Leser!

Die Aussendung der in diesem Heft dokumentierten Information über die "Privatisierung der Bodennutzung durch die Vergabe von Erbbaurechten" an über 6000 Adressen von Bürgermeistern und Landräten in den neuen Bundesländern erfolgte mit der Hilfe eines kommerziellen Adressenverlages. Neben dem ansprechenden Druck der eigentlichen Information und des Anschreibens haben die Versandorganisation und das Porto ganz erhebliche Kosten verursacht.

Das Echo zeigt uns, daß wir ein wirkliches Informationsbedürfnis befriedigen und daß von uns die weitergehende Hilfe von Beratungsgesprächen vor Ort erhofft wird, deren Kosten wir meistens ebenfalls selbst tragen müssen. Erste Reisen haben wir mit begeisterndem Erfolg gemacht, weitere sind geplant. Tagungen in den neuen Bundesländern sollen folgen, weil sie von denjenigen, die wir zum Handeln aufgefordert haben, gewünscht werden.

Wir erlauben uns deshalb, die Bitte an Sie zu richten, dem SEMINAR bei der Deckung der Kosten durch

außerordentliche Spenden

so kräftig zu helfen, wie Ihnen dies möglich und angemessen erscheint. In außerordentlichen Zeiten zählt jede echte Hilfe doppelt. Unsere Initiative kam offenbar im rechten Augenblick, weil alle Gemeinden in den neuen Bundesländern von unangenehmen Spekulanten um Grundstücke angegangen werden; jetzt hoffen wir, überall weiterhelfen zu können, wo sich Interesse an der Neugestaltung der Bodenpolitik zeigt.

Wir würden es auch sehr begrüßen, wenn Sie an alle Ihnen erreichbaren Entscheidungsträger in den neuen und alten Bundesländern herantreten würden mit der Aufforderung, sich damit vertraut zu machen, wie Gemeinden mit dem Erbbaurecht die Bodenspekulation abwehren und dadurch mittelfristig spürbare Standortvorteile gewinnen können. Gerne stellen wir Ihnen die dafür erforderlichen Drucksachen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr

Eckhard Behrens
Vorsitzender

Die mitarbeitenden Autoren tragen die Verantwortung für ihre Beiträge selbst.

Für nichtverlangte Manuskripte kann keine Gewähr übernommen werden.

Gesamtinhaltsverzeichnis der in »Fragen der Freiheit« erschienenen Beiträge kann angefordert werden.

Zweimonatsschrift »Fragen der Freiheit«
Herausgeber: Seminar für freiheitliche Ordnung e.V.
Begründet durch Diether Vogel †, Lothar Vogel,
Heinz-Hartmut Vogel

Bezug: Seminar für freiheitliche Ordnung e.V.,
D-7325 Boll, Badstr. 35, Telefon (0 71 64) 35 73

Preis: Jahresabonnement DM 60,—, sfr. 60,—, ö.S. 500,—
(einschließlich Versandkosten)

Wer die steuerlich als gemeinnützig anerkannte Arbeit des Seminars für freiheitliche Ordnung e.V. als *förderndes Mitglied* mit einem Mindestbeitrag von DM 90,— (sfr. 90,—/ ö. S. 750) pro Jahr unterstützt, wird über die Arbeitsergebnisse durch die regelmäßige, *unentgeltliche* Lieferung der »Fragen der Freiheit« informiert.

Einzelhefte: DM 10,— sfr. 10,—, ö.S. 80,— (zuzügl. Versandkosten)

*Sammel-
mappen:* jeweils für 1 Jahr DM 10,—, sfr. 10,—, ö.S. 85,—
zuzügl. Versandkosten. Abonnement möglich

Bank: Kreissparkasse Göppingen Nr. 20 011 (BLZ 610 500 00)
Raiffeisenbank Boll Nr. 482 999 004 (BLZ 600 697 66)

Postscheck: Frankfurt am Main 26 14 04-602
Schweiz: Postscheckamt Bern 30-30 731/9
Österreich: Postsparkassenamt Wien 7 939 686

Nachdruck, auch auszugsweise, mit Genehmigung des Herausgebers.

Graphische Gestaltung: Fred Stolle, CH Zürich-Zollikerberg, Weiherweg 4

Motto:

- 1) *Johann Wolfgang von Goethe* in seinem Tagebuch am 18. August 1797
- 2) *Lew Nikolajewitsch Graf Tolstoi* (1828–1910)
Aus dem Nachwort zu der russischen Ausgabe von Henry Georges »Soziale Probleme«.

ISSN 0015–928 X
Kaiser-Druck GmbH, 7335 Salach
Printed in Germany

