

# Bodenmarkt und Bodenpolitik in der Bundesrepublik Deutschland

Von Dieter Duwendag, Münster

## I. Grundlagen

Das Jahr 1960 gilt allgemein als Markstein in der Geschichte des deutschen Miet- und Bodenrechts. In diesem Jahre wurde nämlich bemerkenswerterweise nicht nur mit der stufenweisen Liberalisierung des Altbauwohnungsbestandes gemäß dem sog. Abbaugesetz begonnen, es trat in diesem Jahr auch nach zehnjähriger Vorbereitungszeit das Bundesbaugesetz in Kraft: Alle unbebauten Grundstücke wurden zu diesem Zeitpunkt aus der offiziellen Preisbindung entlassen, nachdem schon vorher, d. h. seit 1952 keine Preisbindung für die sog. Trümmergrundstücke und den bebauten Boden bestanden hatte. Allerdings wurde 1960 eigentlich nur ein Zustand gesetzlich sanktioniert, den die Praxis schon seit Jahren vorweggenommen hatte; es hatten sich rege Schwarz-Märkte und Umgehungspraktiken der Vorschriften für preisgebundene Grundstücke herausgebildet<sup>1</sup>:

- Entweder wurden die offiziellen Bodenpreise aufgrund von Ausnahmegenehmigungen der Preisbehörden nicht eingehalten,
- oder es wurden neben den amtlich zulässigen Bodenpreisen oft horrenden Summen z. B. für den Aufwuchs als Nebenzahlungen geleistet, die der Differenz zwischen dem genehmigten Preis und dem Verkehrswert entsprachen.

Die Ordnungsfinanz duldete beide Praktiken stillschweigend und kassierte mit Biedermeiermiene die dadurch bedingte höhere Grunderwerbsteuer. Im Gegensatz etwa zum Mietensektor unterliegen die Bodenpreise also de facto seit dem Beginn der fünfziger Jahre, offiziell seit 1960, keinerlei staatlichen Kontrollen mehr.

Das charakteristische Merkmal des Bundesbaugesetzes ist seine liberale Ausrichtung, soweit es die Preisbildung auf dem Bodenmarkt be-

---

<sup>1</sup> Vgl. *Deutsches Volksheimstättenwerk* (Hrsg.): *Handhabung des Preisstopps, Grundstückspreisentwicklung und Anwendung des Baulandbeschaffungsgesetzes*. Köln 1959. S. 4 ff.