

Wohnraum für alle

Wer soll das noch bezahlen? Der aktuell für das Kerngebiet von Kochel geltende Bodenrichtwert von 600,- € dürfte längst von der Realität überholt sein. In guten Lagen sollen bereits 1.000,- € und mehr für einen Quadratmeter Baugrund geflossen sein. Rechnet man dann noch die aufgrund guter Auslastung der Bauunternehmen hohen Preise fürs Bauen hinzu, dann muss man schon bald Millionär sein, um sich den Traum vom eigenen Haus zu leisten. Dabei können günstige Zinsen und gute Einkommen nur einen Teil der Preisentwicklung aufwiegen. Und vor allem kann niemand garantieren, dass diese Vorteile noch in 10 oder 20 Jahren so bestehen.

Art 14 Abs. 2 GG: Eigentum verpflichtet

Dass Eigentum auch verpflichtet, dürfte allgemein bekannt sein. Eine Enteignung wiederum ist an hohe Hürden geknüpft, denn sie ist nach Art 14 Abs. 3 GG nur zum Wohle der Allgemeinheit und nur aufgrund Gesetzes zulässig. Irgendwo dazwischen versucht das Baurecht eine Art Spagat: Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen „die Bauleitpläne eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten“. Und Art. 161 Abs. 2 der Bayerischen Verfassung setzt noch einen oben drauf: „Steigerungen des Bodenwertes, die ohne besonderen Arbeits- oder Kapitalaufwand des Eigentümers entstehen, sind für die Allgemeinheit nutzbar zu machen“. Das klingt ja nach Sozialismus vom Feinsten und passt so gar nicht in unser System - und genauso ist es auch! Bundesrecht bricht Landesrecht, somit ist Art. 161 BV nichts mehr als ein sozialistischer Papiertiger.

Gemeinde in der Pflicht

Planung und bauliche Entwicklung sind Kernaufgaben von Gemeinden und Städten. Auf keinem anderen Gebiet sind die Kommunen so autark wie bei der Schaffung von Baurecht. Ganz klar auch der Auftrag des Gesetzgebers, neben den Bedürfnissen des Eigentümers auch auf die sozialen Bedürfnisse bei der Wohnversorgung zu achten. Und in Zeiten, da einheimische Familien kaum mehr in der Lage sind, in ihrem Heimatort eine Wohnung zu finden oder gar ein eigenes Haus zu bauen, sind Bürgermeister und Gemeinderat durchaus gefordert. So wurden bis in jüngste Vergangenheit regelmäßig Einheimischenmodelle

ausgeschrieben, bei denen die Gemeinde eigene Grundstücke zu Bauland umgewandelt und die Parzellen sodann nach einem sozialen Punktesystem an Einheimische vergeben hat.

SoBoN – Sozialgerechte Bodennutzung

Wenn aber der Gemeinde die eigenen Grundstücke ausgehen, muss man sich Gedanken über andere Lösungsansätze machen. Als Zauberwort wird bei einigen Kommunalpolitikern die „Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN)“ gehandelt. München und einige andere Großstädte haben von 20 Jahren damit angefangen, viele Städte mittlerer und kleinerer Größe sind nachgezogen: Grundprinzip ist dabei, die Planungsbegünstigten an den Kosten und Lasten, die durch kommunale Bauleitplanung ausgelöst werden, zu beteiligen. So etwa bei den Kosten für die Planung als solche, für die neuen Straßen bis hin für die Erweiterung von Kinderkrippe und Grundschule. Regelmäßig werden dem Bauwerber auch Auflagen zum anteiligen Bau von Sozialwohnungen oder Abtretung von Grundflächen an die Kommune gemacht.

Kleine Kommune mit kleinen Lösungen

Was für stark wachsende Städte wie München und Penzberg gilt, muss aber lange nicht für unsere Gemeinde Allheilmittel sein. Die SoBoN-Richtlinien eignen sich vom Prinzip her für Kommunen, die städtebaulich expandieren. Werden dabei große Flächen zu Bauland für ganze Wohnsiedlungen gemacht, kann man die soziale Entwicklung mit einer SoBoN-Richtlinie durchaus sinnvoll steuern. Ganz anders muss die Situation hier vor Ort betrachtet werden: Kochel soll moderat wachsen. Bauleitpläne betreffen hierzulande überschaubare Areale mit einer ebenso überschaubaren Anzahl von Neubauf Flächen, meist zur Nutzung als Eigenheim. Eine Bauverpflichtung oder anteilige Bereitstellung für Sozialwohnungen würde hier wenig Sinn machen. Die Planungskosten wurden dagegen schon immer von der Gemeinde an die Begünstigten weitergereicht, etwa im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages. Eine Abschöpfung des Wertzuwachses rein aus Prinzip, etwa um den Gemeindehaushalt aufzubessern, wäre eindeutig verfassungswidrig, ob mit oder ohne SoBoN.

RA Jens Müller, Fachanwalt für Arbeitsrecht, aus Kochel.

kanzlei • müller • kochel

rechtsanwalt jens müller dipl.-forstwirt univ.
fachanwalt für arbeitsrecht

Arbeitsrecht • Verkehrsrecht • Vertragsrecht

Mittenwalder Str. 5 Tel: +49 (0)8851/614 796
82431 Kochel a. See Fax: +49 (0)8851/924 70 71
www.mueller-kochel.de kanzlei@mueller-kochel.de