

Eigentumsrecht an Grund und Boden im preußischen Berlin

[...] Weniger rückständig als die nachrevolutionären Preußenkönige des 19. Jahrhunderts war der erste König in Preußen [Friedrich III. Kurfürst von Brandenburg / I. König in Preußen, geb. 1657, gest. 1713]. Schon seit 1688 löste er mit mustergültiger Schnelligkeit die westliche Hälfte des Cöllner Gemeindelandes aus ihrer landwirtschaftlichen Verfassung und führte sie ihren höheren städtischen Aufgaben zu.

Zur Anfeuerung der Baulust griff er aber zu einem gefährlichen Mittel: er gewährte den Ansiedlern nicht nur auf zehn Jahre, sondern für immer Freiheit vom Grundzins. Die Baustelle wurde umsonst und zu freiem Eigentum an Baulustige abgegeben. Damit kam die Entwicklung zum Abschluss, die der „Große“ Kurfürst angebahnt hatte: der Grund und Boden wurde unter römisches Recht, d. h. unter das Recht der römischen Verfallzeit, gestellt. Das Bauland, das als Grundlage alles menschlichen Lebens ebenso wichtig ist wie Luft, Sonnenschein und Wasser, konnte künftig zur gewöhnlichen Handelsware und zum Spekulationsobjekt herabsinken. Diese gefährliche Befreiung des Bodens aus seiner früheren Gebundenheit unter germanischem Recht mochte für kurze Zeit als Ansporn für die Berliner Bautätigkeit wirken; sie hat aber bei der späteren Entwicklung Berlins zur Großstadt und bei dem gleichzeitigen Auftauchen und Wachsen der Bodenrente sehr schädliche Folgen für das Berliner Bauwesen gehabt. Die Befreiung des Baulandes vom Grundzins konnte dem König ungefährlich scheinen, weil das neue schlechte Steuersystem des "Großen" Kurfürsten das Einkommen des Staates längst nicht mehr aus dem Grundzins, sondern vor allem aus der Besteuerung des täglichen Verbrauches sog. Dadurch wurden die Ärmsten am schwersten belastet; gleichzeitig verloren der Staat und die Stadt durch ihren Verzicht auf den Grundzins die Aussicht auf vorteilhafte Gewinnbeteiligung an dem späteren Steigen der Grundwerte. Gerade die Einnahmen aus den wachsenden

Bodenwerten, also die Beibehaltung des mit dem Bodenwert wachsenden Grundzinses, das Geheimnis der ungeheuren Steuerkraft der amerikanischen Städte und ihrer niedrigen Preise für Wohnbauland geworden. [...]

Werner Hegemann, Das steinerne Berlin, Berlin/Frankfurt 1963