

Idee und Entwicklung des Eigentums am Beispiel des Grundeigentums

Heidjer Reetz

Stand: 12/04/2010

[Zusammenfassung](#)

1. Teil:

- [Symptome und Ursachen: Der Bodenmarkt und das Eigentum](#)
- [Der Egoismus im Verhalten und in den Verhältnissen](#)
- [Die Rolle der Wissenschaft – Menschenrechte und Menschheitsrecht](#)
- [Das Beispiel der Sklaverei in den USA](#)
- [Die Machtfrage](#)
- [Absurditäten der Marktwirtschaft und Unmöglichkeit der Selbstverwaltung](#)

II. Teil

- [Befristung und Unverkäuflichkeit des Bodeneigentums](#)
- [Das gegliederte Eigentum](#)
- [Ein Blick in die Geschichte: Vergangenheit – Gegenwart - Zukunft](#)
- [Das neue Bodenrecht und die vier Elemente der Erde](#)
- [Die Bodenrente](#)
- [Verschiedene und gleiche Interessen und ihr Ausgleich](#)
- [Bewusstseinsweiterung](#)

Zusammenfassung

Dass Grundstücke wie käufliche Waren behandelt werden, ist seit einigen Generationen zu „normalen“ sozialen *Verhältnissen*, geworden. Das an der Käuflichkeit entstehende *Verhalten* ebenso. Es pendelt zwischen dem starren Festhalten am Boden vor dem blutsgebundenen Erbgang und der Beziehungslosigkeit zu ihm, wenn er oft gleich nach dem Tode des Erblassers von den Erben verkauft und zur Ware gemacht wird. Der Bodenmarkt hat globale Dimensionen angenommen. Die Immobilienfonds großer Kapitalgesellschaften kaufen Grundstücke und Wohnraum, wo immer Gewinn winkt. Sparer und Investoren benützen diese Fonds und berufen sich auf die gleiche Freiheit des Eigentums wie der am Wohl seiner Familie orientierte Familienvater oder der am Boden arbeitende Landwirt. Die Profitinteressen dieser Fonds decken sich kaum mit dem Wohl der betroffenen Bodennutzer. Insofern erstere den Boden uferlos verteuern und spekulative Scheinwerte vorgaukeln, stellen sich grundsätzliche gesellschaftliche Fragen. Was läuft hier falsch? Warum ist das Grundeigentum bei den Fonds ein Instrument zur spekulativen Gewinnmaximierung, während es beim Familienvater und beim Landwirt konkreten individuellen und gesellschaftlichen Interessen dient? Genauer gefragt: Warum fallen *Nutzung* und *Eigentum* bei den Fonds auseinander, während der normale „kleine“ Eigentümer bestrebt ist, sie in Einheit zu halten und zu gestalten? Warum kann die Nutzung in Form von Miete oder Pacht an beliebige Nichteigentümern verkauft werden und beim Fonds das am Profit orientierte *Eigentum* zurückbleiben?

Die Ursache ist systematisch gesehen die *Vermischung von Recht und Ware durch das Eigentum*. Ich versuche, in dieser Arbeit eine Entwicklung anzuregen, die *durch die Befristung des Eigentums*, das sich auf Grund und Boden bezieht, eine Grenze zieht, durch die das Recht Recht und Ware Ware bleibt. *Das Eigentum an Grund und Boden bleibt Privateigentum mit individuellen Verfügungsrechten, aber es wird befristet auf die Dauer der konkreten Nutzung, der konkreten Verbindung des Menschen mit dem Boden*. Dadurch wird es befreit von dem ökonomischen Attribut der Käuflichkeit, das hier negativ wirkt, weil der Boden keine Ware ist. Dem Immobilienmarkt und dem Auseinanderfallen von Eigentum und Nutzung wird die eigentumsrechtliche Legitimation entzogen. *Der Sinn des Privateigentums*, dem individuellen Menschen *Selbstbestimmung zu ermöglichen*, wird dadurch erst richtig deutlich. Die ökonomische Macht über den Boden und über das Individuum die Eigentum und Nutzung trennt, kann nicht mehr entstehen. Die individuelle Leistung, der *Ursprung* des Eigentums (z.B. das auf dem Boden erstellte Haus), wird nicht in Frage gestellt. Die gesellschaftliche Achtung des Individuums wird gefördert, da der Zugang zum Bodeneigentum *primär* ein Recht wird und erst *sekundär eine Frage der ökonomischen Kräfte*. Die heute übliche spekulative Kapitalisierung des Bodens wird durch die Befristung des Grundeigentums und seine sich daraus ergebende Unverkäuflichkeit rechtlich verhindert. Der positive Ursprung des Eigentums wird dadurch klarer sichtbar und für das soziale Miteinander wirksam. Die Unverkäuflichkeit von Grund und Boden vermittelt soziale Strukturen, durch die sich der Mensch ohne die Zwänge des Kapitalmarktes, auf dem der käufliche Boden letztendlich immer landet, auf die Gesellschaft und seine Mitmenschen beziehen kann.

I. Teil

Symptome und Ursachen: Der Bodenmarkt und das Eigentum

Das Aufteilen der Erde in einzelne Grundstücke und die Bildung von Privateigentum sind in einer freien Gesellschaft notwendige soziale Prozesse. Der individuelle Mensch bildet seine Persönlichkeit am Eigentum. Das Eigentum hilft ihm, sich zu objektivieren und in der gegenständlichen Welt soziale Sicherheit zu erlangen. Deshalb muss ein Grundstück aber nicht käuflich sein! Schließlich hat es *niemand* hergestellt; es beruht nicht auf einer individuellen Leistung, wie das bei den von Menschen gemachten Werten der Fall ist. Diese bewegen sich zu Recht mittels Kauf und Verkauf im Fluss des sozialen Lebens, da sich hier durch den Kaufakt Leistung und Gegenleistung ausgleichen. Der Boden hingegen ist kein *bewegliches Verbrauchsgut*. Er ist eine „*Immobilie*“, ein *unbewegliches Dauergut*, das niemand hergestellt hat. Es steht durch das Dasein der Erde zur Verfügung. Die Käuflichkeit des Bodens lässt anstelle der Grundstücke die *Eigentumsrechte als Vermögenswerte* auf den Markt treten und unterstellt damit, dass Grundstücke wie Waren handelbar sind. *Es entsteht aber tatsächlich kein Warenhandel, sondern ein Mechanismus von Angebot und Nachfrage, der das Recht zur Ware macht*. Zwischenmenschlich geht dadurch *der Pol der Gleichheit* im Recht verloren, da das Eigentum an Grundstücken keine individuelle Leistung darstellt, wie das bei der individuell produzierten Ware der Fall ist. Bei dieser muss die Gleichheit und die übergeordnete Gemeinsamkeit nicht vorausgesetzt werden. Sie entstehen spontan im Prozess durch den *beidseitig gewinnbringenden Leistungsaustausch*. Der Boden ist ein Teil der Erde, gegenüber der alle Menschen gleich sind. Deshalb *muss eigentumsrechtlich* klar zwischen dem Boden und den auf oder an ihm erbrachten individuellen Leistungen *unterschieden werden*. Geschieht dies nicht, vergisst das einzelne Bewusstsein, dass die Erde *die allen gemeinsame Grundlage ist*. Abstrakt weiß natürlich jeder, dass die Menschheit gemeinsam auf der Erde wohnt und ihre Oberfläche teilt und immer wieder neu teilen muss.

Konkret führt das unbefristete Eigentum zur Käuflichkeit des Bodens, denn nur durch einen Verkauf kann das Eigentum abgegeben und erworben werden. Das Kaufen und Verkaufen von Grundstücken hat zu einem erdumspannenden Immobilienmarkt und zu einer Bodenpreisspirale geführt, die faktisch den größten Teil der Menschheit eigentumsrechtlich ausschließen. An die Stelle des bewussten Teilens

der Erde treten Renditeerwartungen gegenüber Grundstücken und extreme Ungleichheiten zwischen den Menschen. Da der Boden keine individuelle Leistung ist, gründet sich das Eigentum an ihm letztendlich auf Macht. Das Gefühl der Achtung gegenüber der Erde, dass sie die Menschheit trägt und wir verantwortlich für sie sind, kann unter solchen Bedingungen keine *Entsprechung* in den sozialen Einrichtungen finden. Es bleibt deshalb bei vielen Menschen unentwickelt und leer.

Zum Verständnis der hier für notwendig erachteten Entwicklung des Eigentums, werden zunächst die Widersinnigkeiten analysiert, die entstehen, wenn der Boden rechtlich zur Ware gemacht wird. Bei den von Menschen hergestellten Waren führt der Markt mit seinem Gesetz von Angebot und Nachfrage ja zum *Ausgleich von Interessen*. Waren sind produzierbar, vermehrbar und ersetzbar. Das sind ihre Grundeigenschaften: Sie sind *produziertes* Menschenwerk, sie können *vermehrt* und dadurch verbilligt werden, unerwünschte Waren können durch andere *ersetzt* werden.

Auf den Boden trifft keine dieser drei Eigenschaften zu. Das auf der Erde vorhandene Angebot an Boden ist

- a) nicht produziert,
- b) nicht ersetzbar
- c) begrenzt und nicht vermehrbar.

Auch wenn man auswandert, Meeresboden trocken legt und dergleichen, kann immer unterschieden werden zwischen individuell oder kollektiv erbrachten Leistungen und der Erde selbst. Der Boden bleibt ein Teil der Erdoberfläche, deren Größe der Mensch nicht beeinflussen kann. Grundsätzlich geht es um die Frage, welchen Standpunkt man *gegenüber dem Boden einzunehmen wünscht*: Will man vom Ganzen ausgehen und sich als Mensch verstehen, der die Erde mit seinen Mitmenschen teilt oder als jemand, der sich am Markt irgendwie *durchsetzen muss*? Diese Frage ist nicht nur eine moralische, sondern wesentlich eine der Eigentumsgestaltung und damit der Gesellschaftsordnung. Das *käufliche* Bodeneigentum führt zum Markt und zu immer größeren und mächtigeren Immobiliengesellschaften; das *unverkäufliche* zur Unterscheidung von *allgemeinem Recht* und *individueller Leistung* und damit zum bewussten auch im Eigentum am Boden verankerten Teilen der Erde. Auf der gesellschaftlichen Ebene der modernen Demokratien gibt es damit noch keine Erfahrungen. Das unverkäufliche Eigentum am Boden war ja noch nie gesellschaftlicher Konsens und wird bisher nur in kleineren Gruppen und Projekten pionierhaft vorgelebt.

Gesellschaftlich struktur- und maßgebend wirkt heute, was die Immobiliengesellschaften vormachen. Sie sind keine *natürlichen Personen oder Gesellschaften*, sondern von Menschen kreierte *juristische Personen*. Durch das Umwandeln des Bodeneigentums in Aktien und Fondsanteile werden sie zu sogenannten börsennotierten Konzernen. Als solche können sie riesiges Kapitalvolumen akkumulieren und damit jonglieren. Der Immobilienmarkt wird ein Teil des Kapitalmarktes. Die Risiken, die er zeitigt, haben sogenannte Aufsichtsbehörden und -bestimmungen auf den Plan gerufen. Nach vielen, mit unübersehbarem menschlichem Elend einhergehenden Finanzkrisen will sich der Staat zum Aufseher machen, der die Spielregeln überwacht, die bei der wilden Jagd nach Spekulationsgewinnen eingehalten werden sollen.[1] Eine grundlegende besagt z.B. dass in den Bilanzen dieser Konzerne das Umlaufvermögen, die Aktiva, dem anvertrauten Geld, den Passiva die Waage halten muss, dass sich der Fonds also nicht überschulden darf. Eine sinnvolle Regel, die unter realwirtschaftlichen Bedingungen auch jederzeit einseh- und kontrollierbar ist. Unter der *falschen Voraussetzung* der Käuflichkeit von Grund und Boden verstärkt diese Regel paradoxerweise die negativen Folgen des Bodenmarktes: Da das Fallen der Immobilienpreise den Konkurs des Fonds bedeuten kann, hat dieser Interesse an steigenden Bodenpreisen und lässt Grundstücke und Gebäude, auch wenn sie schlecht oder gar nicht genutzt sind, unter Umständen mit hohen Werten in den Bilanzen stehen. Bei realen Waren würde solches Bilanzgebaren sofort als Betrug gewertet. Gegenüber dem *zur Ware* gemachten Boden ist es rechtens! Es entsteht die sozial verheerende Lage, dass Leerstand und Wohnungsnot neben einander her laufen.

Weitere negative *Folgen der Käuflichkeit von Grund und Boden* ist die Lage von eigentumslosen

Bodennutzern in der Landwirtschaft und in der Wohnwirtschaft und die Mechanismen, die der kapitalisierte Boden provoziert: Wer ohne Eigentum und ohne die Möglichkeit, es zu erwerben, Boden bearbeiten oder auf ihm wohnen will, muss pachten oder mieten. Dies bedingt Fremdverwaltung, bzw. macht Selbstverwaltung unmöglich. Es entstehen folgende Verhältnisse:

- Eigentumslosen Landarbeitern stehen Grundeigentümer gegenüber, die selber nicht am Boden arbeiten, sondern ihn vorrangig als Kapital sehen und verwalten.
- Mieter wohnen fremdverwaltet und eigentumslos auf dem von ihnen genutzten Boden.
- Die Grundeigentümer wollen ihr Eigentum mehren und möglichst viel Gewinn daraus ziehen: Als Vermieter geraten sie in die paradoxe Lage, möglichst viel Geld von ihren eigentumslosen Zeitgenossen einnehmen und möglichst wenig Geld in Wohnraum investieren zu wollen. Als Großeigentümer landwirtschaftlicher Nutzflächen geben sie ihren arbeitenden Mitmenschen möglichst wenig Geld für die Arbeit und organisieren gleichzeitig eine Massenproduktion. Die *übergeordneten landwirtschaftlichen* Ziele gegenüber der Erde: Dauerfruchtbarkeit und Lebensmittelqualität geraten allzu leicht ins Hintertreffen. Die so genannten Agrarwüsten und Lebensmittelkandale haben dies gezeigt. Sie sind Folgen des Konfliktkurses, in dem jeder Eigentümer der kapitalisierten Erdoberfläche steht. *Urlandschaften*, z.B. Urwälder, die noch nichts kosten, weil ihre Ureinwohner das käufliche Eigentum noch nicht kennen und nicht geltend machen, werden oft mit staatlicher Billigung zugunsten kurzfristiger Profitinteressen niedergebrannt und in Anbauflächen verwandelt, obwohl jedes gesunde menschliche Rechtsempfinden diese Ureinwohner als die legitimen Eigentümer achten müsste.
- Das käufliche Kleineigentum am Boden hat zu zersiedelten *Kulturlandschaften* geführt, da Boden in neu erschlossenen Wohngebieten günstig zu haben ist und gleichzeitig mit steigenden Bodenpreisen gerechnet wird. Dies bewirkt einen Druck nach immer neuen Baugebieten, auch wenn gleichzeitig Wohnraum ungenutzt bleibt.

Angesichts der gesellschaftlichen Probleme, die das käufliche und damit *letztendlich nur vermögensrechtlich orientierte Eigentum* am Grund und Boden verursacht, ist es fragwürdig Symptome zu bekämpfen, indem man z.B. niedrigere Mieten oder höheres Wohngeld fordert. Die Eigentümer können die Politiker und vor allem die Presse und damit die Staatsmacht und die Stimmung im Lande mit Geld stärker beeinflussen als die sozialen Forderungen der Eigentumslosen. In neue soziale Strukturen führt hingegen ein Bodenrecht, das den Boden unverkäuflich macht und das Eigentum an ihm befristet und so dafür sorgt, dass die Einheit von Eigentum und Nutzung nicht mehr zugunsten bloßer Vermögensinteressen auseinander fallen kann. Das überkommene Eigentum, das die am käuflichen Boden entstehenden Vermögensinteressen und damit das Auseinanderfallen von Eigentum und Nutzung schützt, schützt damit die Macht. Das ist als Unrecht zu kennzeichnen, wenn man begreift, dass Recht erst dann Macht einsetzen darf, wenn es gilt, Unrecht zu bekämpfen und nicht wie heute üblich, um eine Klasse von Menschen gegenüber einer anderen zu bevorzugen. Ein solches Recht kann nur Streit und Kampf und Unfrieden provozieren. Damit ist die Frage nach dem *richtigen* oder besser nach dem *wahren Recht* gestellt.

Das neue Bodenrecht würde also *unterscheiden* zwischen dem Boden als *allgemeinem Gut* und der auf dem Boden vollbrachten *individuellen Leistung* des Bodennutzers. Das herrschende Bodenrecht unterscheidet hier unzureichend, da es den Boden eigentumsrechtlich *in gleicher Weise* behandelt wie ein aufstehendes Haus oder eine für diese Fläche installierte Entwässerungsanlage. Dies ist sein Fehler oder die ihm innewohnende Unwahrheit: Allgemeine oder menschheitliche Güter und individuelle Leistungen werden dadurch permanent miteinander vermischt: Ein Haus, eine Erschließungsleistung, eine Verbesserung der Fruchtbarkeit usw. sind individuell oder kollektiv erbrachte Leistungen, die Erdoberfläche als solche ist es nicht.

Mit den auf dem spekulativen Bodenmarkt gemachten Geldern und Einkommen werden nun *menschliche Leistungen in Anspruch genommen*, wenn damit gekauft wird oder wenn Menschen wegen hoher Boden-, Miet- oder Pachtpreise vermehrt arbeiten müssen. Ein *leistungs- und sozial orientiertes*

Bewusstsein kann diese Einkommen nur als *leistungslose Einkommen* bezeichnen, die sich mit stetig wachsenden Anteilen in den Preisen verstecken, und so die allgemeine Lebenshaltung verteuern. Einkommen, die mit steigenden Bodenpreisen erzielt werden, sind *leistungslose Einkommen*, Grundstückswerte sind *Scheinwerte* und der Immobilienmarkt ist ein *Scheinmarkt*.^[2]

Früher war die Macht der Bodeneigentümer in den Personen adliger Landherrn sichtbar und greifbar. Heute ist die neue, ökonomische Macht in den Preisen versteckt und dadurch sehr unsichtbar und unangreifbar geworden. Im Laufe von Generationen hat die Käuflichkeit des Bodens die Grundstückswerte hoch getrieben und eine unproduktive Kapitalmasse entstehen lassen, die jederzeit Verfügungsrechte am Boden gegen Geld tauschen kann. Jederzeit können die Inhaber dieser Rechte, Verkaufserlöse auch zum Erwerb neuer Rechte einsetzen und so Teile dieser Kapitalmasse aus machstrategischen Gründen umlagern.

Beim Austausch von wirklichen Waren und Leistungen entsteht *weder* eine unrechtmäßige Macht, *noch* ein leistungsloser Geldanspruch. Er bringt *sowohl* dem Verkäufer *als auch* dem Käufer *einen Vorteil*, da ersterer Geld braucht und letzterer Waren und Leistungen. Beide sind und bleiben *gleichberechtigte* aneinander interessierte und aufeinander angewiesene *Partner*, die immer wieder einen *beidseitigen Vorteil* aneinander haben. Für den Wirtschaftsprozess ist der Verbrauch von realen Waren und Leistungen gleichzeitig ein Signal zur Neuproduktion. Wird die Produktion auf den Bedarf abgestimmt, gibt es hier keine Stauphänomene, sondern das reguläre Kreislaufgeschehen der Wirtschaft, in dem fortdauernd Einkommen, Waren und Preise gebildet und verbraucht werden.^[3] Diese wesentlichen Momente des Warenverkehrs, der beidseitige Vorteil von Konsument und Produzent und das Signal zur Neuproduktion sind beim Bodenkauf tatsächlich nicht gegeben.

Der Egoismus im Verhalten und in den Verhältnissen

Mit ökonomischen Analysen ist immer auch *eine psychologische Seite* verbunden. Diese kann mit dem Begriffspaar Egoismus - Altruismus angesprochen werden: Der Egoismus wird meistens als *negative* menschliche Eigenschaft gefasst. Ich will ihn hier zunächst *neutral* anschauen, und erst bezüglich der Art und Weise, wie er sich in den Verhältnissen entfaltet und wirkt, beurteilen. Wer, um Geld zu verdienen, Waren, z.B. Schuhe, die gebraucht werden, produziert und verkauft, befriedigt die Bedürfnisse seiner Mitmenschen und nützt ihnen dadurch. Die mit seiner Tätigkeit einhergehende auf die eigene Person bezogene (egoistische) Gewinnabsicht schadet nicht nur nicht, sondern nützt allen. Der Egoismus wirkt hier *positiv*. Nur wer sich *Vorrechte* verschaffen und auf Kosten anderer Vorteile erlangen will, ohne selbst etwas zu leisten, übt einen *negativen* Egoismus aus, der anderen schadet. Da der Boden von niemandem produziert wurde, kassiert jemand, der mit steigenden Bodenpreisen Geld macht, wie oben gezeigt ein *leistungsloses Einkommen*. Leicht zu Reichtum kommt, wer Boden geerbt oder vor Jahren günstig erworben hat und dann teuer verkaufen kann. Ohne eigene Leistung reich zu werden, fesselt immer mehr Gemüter und wird immer mehr als etwas Normales, ja Schlaues angesehen. Dumm sind dann die, die noch arbeiten. ^[4]

Die hier entwickelte Sichtweise erscheint den erfolgreichen Praktikern oft hinderlich oder abstrakt. Wer Boden kaufen will, denkt unmittelbar nur an seinen Vorteil, weil ihm das Grundstück wertvoller erscheint als Geld. Wenn er später teurer verkaufen und Gewinne machen kann, hält er das bestehende System sogar für ausgezeichnet. Er sieht aber in diesen Momenten nur sich und seine Bodennutzung, bzw. seinen Gewinn. Er sieht nicht, oder will übersehen:

- Den Scheinmarkt, der steigende Lebenshaltungskosten und leistungslose Einkommen bei Bodenspekulanten verursacht;
- Den durch steigende Bodenpreise ausgelösten Kapitalstau und die Beherrschung der Immobilienmärkte durch Kapitalgesellschaften;
- Den Ausschluß eigentumsloser Bodennutzer und die Entrechtung einer großen Anzahl von Menschen.

Die Falschheit des Systems Bodenmarkt kann nicht im praktischen Vollzug eines Einzelvorgangs, also beim Kaufen und Verkaufen von Boden erkannt werden. Dieser Einzelvorgang läuft ja bereits unter den falschen Voraussetzungen ab. Im Einzelvorgang hat jeder Beteiligte *gute Gründe*[5] für sein Tun. Wer seinen Vorteil verfolgt, kann nur äußerst schwer gleichzeitig die gesellschaftlichen Voraussetzungen analysieren oder gar in Frage stellen, die ihm diesen Vorteil ermöglichen. Eingefleischte Praktiker blenden die oben aufgezählten Fehler deshalb aus. Sonst könnten sie nicht erfolgreich sein. Sie akzeptieren die Voraussetzungen des Systems und weisen z.B. darauf hin, dass der Bodenmarkt viele und wichtige Spezialisten beschäftigt. Durch Hin- und Herschieben von Scheinwerten machen sie das Geld, das sie wichtig macht. Das System blendet die Menschen und als Geblendete können sie nur den negativen Egoismus ausüben. Im persönlichen Bereich kann der einzelne Immobilienmakler oder Fondsverwalter zudem ein herzensguter Mensch sein, der neben und außer seinem Beruf viel Gutes tut. Auch Politiker rühmen sich gerne, in dem falschen Bodenmarkt den Menschen Gutes zu bescheren: Wohngeld, Eigenheimzulagen usw. Gleichzeitig singen sie vor ihrer Wählerschaft in undifferenzierter und deshalb demagogischer Weise das Lied von Freiheit, Eigentum und Marktwirtschaft, ohne zu realisieren, dass das käufliche Bodeneigentum die Meisten abhängig macht und Scheinwerte die Marktwirtschaft in ihr Gegenteil verdreht. [6]

Der Eigenheimbesitzer, der sich und sein Eigenheim zum Nabel der Welt macht und der Fondsmanager, der Kapital anhäuft, können als die zwei Extrempunkte eines *praktischen Verhaltens* gekennzeichnet werden, das blind ist für ganzheitliche Zusammenhänge. Insofern diese Blindheit *die Verhältnisse* rechtfertigt, die das Recht zur Ware machen, sind beide, Verhalten und Verhältnisse, Ursache und Wirkung zugleich und rechtfertigen sich gegenseitig. Deshalb ist es so schwer, *einen Standpunkt außerhalb des Systems* zu gewinnen und die Bedeutung einzelner Teile für das Ganze zum Bewusstsein zu bringen. Die Erörterung der Unverkäuflichkeit von Grund und Boden und ihrer sozialen Möglichkeit, wird zeigen, wie die Wechselwirkung von Verhalten und Verhältnissen oder von sozialem Sein und Bewusstsein sich so entfalten kann, dass die Beteiligten erleben, dass *das soziale Ganze mehr ist als die Summe seiner Teile*. Im System des Immobilienmarktes spüren die Menschen dies nicht. Ihr kleiner Egoismus ist systemkonform und fesselt ihre Persönlichkeit an Kräfte, die mit *scheinbar objektiven Sachzwängen* einhergehen: Bodenpreise bezahlen zu müssen, Gewinne mit Immobilien machen zu müssen usw. Die menschliche Persönlichkeit, die sich beim Spekulieren und Gewinne machen gefällt, merkt nicht, wie sie von den Kräften des Geldes ebenso beherrscht wird, wie sie meint, der Herrscher zu sein. Sie wird blind für die Unterscheidung zwischen menschheitlichen Gütern und individuellen Leistungen. Richtig wird, *was man macht*. Indem sich die Persönlichkeit am Gelde aufbläht, schwindet die Fähigkeit, überpersönlich zu denken. Geistig gesehen ist „ein Kerl der spekuliert, wie ein Tier auf dürrer, karger Weide, von einem bösen Geist im Kreis herumgeführt und neben ihm ist saftig, grüne Weide.“[7]

Weil das System den negativen Egoismus fördert, verhalten sich auch die Nichteigentümer so. Der Mieter in seiner kleinen Wohnung, der Landarbeiter auf seiner großen Maschine. Ihre Verantwortungsfähigkeit kann nicht mit dem Blick auf das Ganze zur Entfaltung kommen. Die modernen Landarbeiter wissen nur wenig über die verschlungenen Märkte, auf denen mit Hilfe ihrer Arbeit die Massenproduktion landet. Die Mieter wissen ebenso wenig über den mit ihren Mieten initiierten Kapitalstrom. Das Dach, die Mauern, die Heizung usw. der von ihnen bewohnten Häuser fallen nicht in ihre Verantwortungssphäre nur die Tapeten. Sie verhalten sich also von Rechts wegen verantwortungslos.

Die Rolle der Wissenschaft – Menschenrechte und Menschheitsrecht

Warum sind die Macht des Eigentums und der Glaube an den Markt so stark, dass selbst schwere soziale Fehlentwicklungen sie nicht erschüttern? Warum kann so schwer anerkannt werden, dass der Boden keine individuelle Leistung ist und warum wird der Unterschied zwischen Recht und Ware nicht gesehen? *Eine wesentliche Ursache ist die etablierte Sozialwissenschaft, die das Eigentum nicht*

kritisch durchleuchtet und differenziert. Sie ist insofern Mitverursacherin dieses Glaubens. Sie beschreibt gemäß ihrer *positivistischen Methode* zwar die Symptome des Immobilienmarktes, erfasst die Zahl der Wohnungssuchenden, macht Statistiken darüber, wie viele Menschen viel Wohnraum nutzen, und wie viele obdachlos sind. Der Mietpreisspiegel, die Bautätigkeit, die m² Preise für Baugrund, das Zinsniveau, Steuererleichterungen für Bauwillige - alles wird als *Faktoren* erfasst. Aber keine, noch so genaue Faktorenbeschreibung führt zu einem Standpunkt außerhalb des Systems Immobilienmarkt. Solches „*Faktorwissen*“ dient systemverhafteten Politikern und ihren Programmen dazu, die Faktoren zu beeinflussen; der Staat mildert dann z.B. teure Mieten, mit Wohngeld für Einkommensschwache. Dieses Geld fließt aber nur den Bodeneigentümern zu und verfestigt so das System. Würde an den Universitäten von Professoren, die unbefangenes Denken und Erkennen entwickeln, die Wahrheit, dass Grund und Boden eigentumsrechtlich ein unverkäufliches Rechtsgut werden muss, anerkannt und gelehrt, würde sich die Gesellschaft leichter aus den Zwängen des Immobilienmarktes befreien und zu einer richtigen Bodenordnung finden können. Auch Wissenschaftler haben Angst: Das herrschende Eigentum an Grund und Boden in Frage zu stellen, würde sie außerhalb des Systems stellen und den Staat, der sie bezahlt, (z.B. mit den eingenommenen Grunderwerbs- und Grundsteuern) in seiner Rolle als oberste Gebietskörperschaft in Frage stellen. Bequemer ist es, die Zusammenhänge zwischen Eigentum und Wirtschaftsordnung nur zu beschreiben: Die Marktwirtschaft als Folge des Privateigentums und das Privateigentum als Folge der Marktwirtschaft. Beides bleibt undifferenziert und gegenüber der Plan- und Zuteilungswirtschaft, die sich aus dem Staats- oder Gesellschaftseigentum ergeben hat, ist sie allemal die bessere Lösung. Der Hinweis auf die bessere von zwei schlechten Lösungen erledigt aber das wissenschaftliche Problem in der Eigentumsfrage in keiner Weise. Tatsächlich ist diese nicht durch die Alternative zwischen zwei Eigentümern zu lösen! Vielmehr ist das Erringen eines *neuen Standpunktes* die Voraussetzung, dass sie richtig gestellt werden kann! Dieser neue Standpunkt geht aus von der Erkenntnis, dass der Boden ein Rechtsgut und keine Ware ist und dass das Eigentumsrecht dies widerspiegeln muss. Dann erscheinen die Eigentumskategorien „privat“ und „gesellschaftlich“ als Durchführungsmöglichkeiten hinsichtlich des oder der Eigentümer, aber nicht als *primäre inhaltsgebende Bestimmungen* des Eigentums! Diese können nur *an der Sache* entwickelt werden. Beim Boden ist die Sache das Grundstück als Teil der Erde. *Von der Erde muss aber gesagt werden, dass sie nicht nur keine Ware, sondern eine eigengesetzliche Einheit ist. Diese ist zu achten, wie z.B. ein einzelner Mensch, ein Tier und ein Pflanze auch.* Damit berühren wir den zweiten Grund für die Unverkäuflichkeit von Grund und Boden: Die Erde ist ein Wesen und keine Ware, deshalb ist die Eigentumsbeziehung des einzelnen Menschen zu ihr zu befristen. Sie muss ohne Verkauf von selbst erlöschen, wenn die Nutzung erlischt. Wer dies nicht anerkennen kann oder will, wird dem Folgenden nichts mehr abgewinnen. Er wird aber auch für den Unterschied zwischen Ware und Recht blind bleiben und weder die Beziehung zwischen Wesen, noch die Strukturen der Ökonomie *befriedigend* regeln können.

Die soziale Zukunft wird sich völlig anders entwickeln, wenn immer mehr Menschen dies anerkennen und bereit sind, entsprechend zu handeln. Als Eigentümer von Grund und Boden können sie Einrichtungen schaffen, in denen der Boden unverkäuflich ist. Auch als Nichteigentümer, können sie initiativ werden und dieses unverkäufliche Eigentum bilden. Wenn erst einzelne und dann immer mehr Menschen, Praktiker und Wissenschaftler neue Einrichtungen und neues Bewusstsein bilden, wird die Käuflichkeit von Grund und Boden bald Vergangenheit werden. Noch vor wenigen 100 Jahren war die Käuflichkeit von Menschen als Sklaven ein falscher und machtdienlicher Glaube. Zu seiner Überwindung haben die um Freiheit ringenden Gesellschaftsschichten das Wesentliche geleistet. Beigetragen haben aber auch Wissenschaftler, welche den „konservativen mainstream“ verlassen haben und die neue Wahrheit begründeten, dass es *unverbrüchliche Rechte* gibt, mit denen der Mensch geboren wird. Mit der Verankerung dieser Wahrheit in den Rechtswissenschaften und Rechtssystemen der Gesellschaften wurde klar, dass Machthaber, welche diese Rechte nicht achten, die Wahrheit und die Würde des Menschen mit Füßen treten. Diese beiden Kräfte, die aufstrebenden Gesellschaftsschichten und die voranschreitende Wissenschaft machten die Macht zu einem Koloss auf tönernen Füßen.

Die *Menschenrechte sind eine Wahrheit*, die immer wieder in Gefahr gerät. Heute nicht nur durch die Macht einer alt gewordenen Gesellschaftsklasse, sondern vor allem auch durch den Mechanismus der modernen Ökonomie, der von den machtdienlichen Wissenschaftlern wie ein Naturgesetz hingestellt wird. Dieser Mechanismus macht alles zur Ware - nicht nur den Boden, sondern auch die Arbeitskraft! Ein Tellerwäscher kann zum Millionär werden, wenn er es versteht, die Teller aus der Hand zu legen und die Arbeit von Maschinen und Mitmenschen zu kaufen. In diesem Mechanismus beruft sich, der Erfolgreiche, auf die gleichen Rechte, die auch die Erfolglosen wollen: auf die Freiheit von Beruf und Eigentum. In der Tat, die Menschenrechte reichen nicht aus, um dem, der Arbeit und Beruf in dieser Ökonomie verliert, gerecht zu werden. Der Erfolgreiche im obigen Beispiel lässt ja zudem noch für und von Millionen Menschen Teller waschen, er verhilft den einen zu Lohn und den anderen zu sauberen Tellern. Es ist nicht sein Problem, dass der Erfolglose nichts mehr macht oder machen kann. Dieser erscheint nur nutzlos. Der Mechanismus der Ökonomie kann nur gebändigt werden durch ein Erkennen seiner falschen Voraussetzung, die zur Ware macht, was keine Ware ist: Grund und Boden und menschliche Arbeitskraft. In dieser Erkenntnis liegt die Möglichkeit, ein *Menschheitsrecht* zu entwickeln, das Eigentum nicht nur als Freiheitsrecht auf den Einzelnen, sondern auch auf das Ganze, die globale Ökonomie der Menschheit bezieht. Die falsche Beziehung zwischen Eigentum und Ökonomie ist die *innere Ursache*, für äußere soziale Konflikte: Rohstoff- und Territorialkriege werden um Eigentumsrechte und die daraus folgende Marktmacht geführt; Terrorkriege gegen dieselben.

Der Wissenschaftler, der aufhört, Eigentum und Markt wie Naturgesetze hinzustellen und stattdessen klar unterscheidet, zwischen Recht und Ware, fängt an sich mit dieser *inneren Ursache* zu befassen. Er überwindet die unzureichende, weil nur an äußeren Fakten klebende *positivistische Methode* und entwickelt in der Zusammenschau von rechtlichen, ökonomischen und menschheitlichen Gründen das Eigentumsrecht so, dass es sowohl dem Individuum gerecht wird, als auch der ökonomischen Struktur, die alle Individuen trägt, als auch der Erde, die Ökonomie und Individuum zu (er)tragen hat. Individuum, Gesellschaft und Erde sind Partner, die zusammen die Menschheit ausmachen. Das unten entwickelte *gegliederte Eigentum* kann deshalb nicht nur ein Menschenrecht, sondern ein *Menschheitsrecht* genannt werden.

Das Beispiel der Sklaverei in den USA

Dass sich das Eigentum hinsichtlich verschiedener Sachen im Verlauf der Geschichte wandelt, und von Menschen gerade im Hinblick auf die sich rasant entwickelnde Wirtschaft weiter entwickelt wird, ist nicht zu bestreiten. Im obigen Beispiel: Früher wurden Menschen eigentumsrechtlich wie Sachen be- und gehandelt – als Sklaven nämlich. Der Hamburger Professor Helmut Rittstieg untersuchte die Entwicklung in dem Land, welches das Gesetz des Marktes am stärksten auslebt und in der Menschheit geltend macht: „*Der US-Supreme Court (das oberste Gericht in den USA) hatte noch 1857 in der berüchtigten Dred-Scott-Entscheidung das Eigentum an Sklaven wie jedes andere Eigentum unter den Schutz der Verfassung gestellt. Nachdem im Bürgerkrieg ausgefochten worden war, dass es ein Eigentum an Menschen nicht geben darf, wurde ausdrücklich mit dem 15. Amendment das Sklavereiverbot in die Verfassung aufgenommen. In der Sektion 4 des 14. Amendments wurde ergänzend den Staaten untersagt, Entschädigung für die Emanzipation von Sklaven zu leisten.*“ [8]

Wie schwer die Eigentumsentwicklung ist, können wir in der Tat daran ablesen, dass vor knapp 150 Jahren im „freiesten Land der Welt“ ein wirtschaftlicher Machtkampf und ein blutiger Bürgerkrieg klarstellten, dass Menschen nicht als käufliche Sache behandelt werden. Welche Rolle Staaten in dieser Entwicklung spielen können, zeigte sich damals, als der siegreiche Rechtsstaat, einigen Gliedstaaten per Verfassungsrecht verbieten musste, Entschädigungen an die besitzende Schicht zu zahlen, die das menschenunwürdige Eigentum nicht aufgeben wollte, ja den Zusammenbruch aller wirtschaftlichen Verhältnisse heraufbeschwor, wenn an ihrem Eigentum gerührt werde.

Die Machtfrage

Mit der Bodenfrage war und ist das Phänomen *gesellschaftlicher Macht* verbunden. Macht über Menschen resultiert aus der eigentumsrechtlichen Herrschaft über den Boden. Früher wurde diese Herrschaft religiös legitimiert und in der blutsgebundenen Erbfolge von Adelsgeschlechtern weitergereicht: Kaiser, Könige und Fürsten nannten sich „von Gottes Gnaden“ bei ihrer Herrschaft über Erde und Menschen. Diese Form Herrschaft zu legitimieren, ist vom Freiheitsbewusstsein zwar überwunden worden, aber an ihre Stelle ist nicht die Gemeinschaft der freien Menschen, sondern der Markt getreten und der sich auf ihm anonym bildende Vermögenswert „Grund und Boden“. Durch Marktmechanismen lässt sich Macht ungleich effektiver konzentrieren, ausüben und rechtfertigen, als vom persönlich angreifbaren Adligen. An die Stelle des Verhältnisses von Herrschern und Untergebenen traten der Mechanismus von Angebot und Nachfrage und die Spaltung in Eigentümer und Eigentumslose. Die Eigentümer treten in folgenden Varianten auf:

- Als *konkrete* Bodeneigentümer sind sie z.B. Eigenheimbesitzer und Landwirte. Als solche wirken sie *harmlos aber systemtragend*. Sie haben sich *ihr* Stückchen Erde sichern können. Damit ist für sie das soziale Problem der Bodennutzung scheinbar erledigt und auch die damit zusammenhängenden gesellschaftlichen Fragen. Mitunter zahlen sie große Summen Zinsen für die Bodennutzung – oft mehr als das für den Bodenkauf eingesetzte Kapital betrug. (Moderne Zinsknechtschaft anstelle des mittelalterlichen Zehnten) In dieser Gruppe entstehen vielfältige Probleme: Überschuldung, Erbschafts- und Nachbarschaftsstreitigkeiten[9], um nur drei zu nennen. Manchmal muss das Eigenheim wieder verkauft werden oder es wird durch die in den Grundbüchern eingetragenen Banken versteigert.
- Die zweite Gruppe von Bodeneigentümern sind die *abstrakten*, die ohne eine eigene persönliche Nutzung mit dem Boden vorrangig Kapitalinteressen verbinden. Sie betreiben oder partizipieren an Immobiliengesellschaften und Fonds, die Boden und Wohnraum als Kapitalanlage benützen und damit spekulieren. Sie haben ein gesteigertes Interesse am permanenten Kaufen und Verkaufen. Rechtlich treten sie als juristische Personen auf. In dem Maße, in dem die juristischen Personen ein Eigenleben gewinnen, werden die menschlichen Personen austauschbar. Das System Bodenmarkt verselbständigt sich. *In seinen juristischen Konstrukten liegt die menschheitliche Menschlichkeit verhindernde Macht.*

Die Eigentumslosen treten in folgenden Varianten auf:

- Als Wohnungssuchende müssen sie Boden und Wohnraum mieten oder pachten. Dies trifft jeden, der nicht wohnungs- und obdachlos sein will. Mit diesen Miet- und Pachtverhältnissen sind all die Schwierigkeiten und Abhängigkeiten verbunden, die sich aus dem Auseinanderfallen von Eigentum und Nutzung ergeben: Der Mieter einer Wohnung kann kein nachhaltiges Eigeninteresse an der Erhaltung seines Wohnraums entfalten. Seine Verantwortung endet bei Schönheitsreparaturen. Seine Fähigkeit, Wohnraum zu erstellen, zu erhalten und zu verwalten, wird nicht nur nicht gefordert, sondern sogar unterdrückt. Er ist von den Unwägbarkeiten des Marktes abhängig, die den Eigentümer u.U. veranlassen, den Wohnraum zu modernisieren, verkommen zu lassen, verkaufen zu wollen usw. Ein stets möglicher Eigenbedarf des Eigentümers verunsichert seine Lage. Zur Wahrung ihrer Interessen haben die Nichteigentümer Gesetze erkämpft, deren Schutzfunktion sie oft vor Gerichten durchsetzen müssen.
- Als bloße Landarbeiter teilen sie in einer Person das Schicksal der Eigentumslosen und der Lohnabhängigen. Sie sind gegenwärtig wahrscheinlich die Menschengruppe, die am meisten leistet und am wenigsten dafür anerkannt und honoriert wird.

Eigentümer und Nichteigentümer schließen sich zu *machtvollen Verbänden* zusammen: Mieterschutzbund, Verband der Wohnungseigentümer usw. In solchen Verbänden wird versucht, Einfluss auf Legislative und Exekutive, also auf die *Macht im Staat* zu gewinnen. Das Recht und mit ihm auch die Gesellschaft werden so immer mehr zum Ausdruck von Macht. Die *Erkenntnis des*

Rechts und die Erkenntnis der rechtlich zu regelnden Sache werden verfehlt. Aber nur durch die Erkenntnis kann das Überpersönliche, das Geistige also ins Recht einziehen und Gerechtigkeit davor bewahrt werden, nur fallbezogene Einzelentscheidung in einem an sich ungerechten System zu sein. Die Betrachtung der Macht kann deutlich machen, dass das käufliche Eigentum an Grund und Boden noch überhaupt kein Recht im eigentlichen Sinne ist: Es zieht bestenfalls gesellschaftliche Mechanismen zum Schutz der Ohnmächtigen nach sich. Schlimmstenfalls aber solche, die der Macht dienlich sind und die erbarmungslos das Eigentum der kleinen Leute hinwegfegen können, wenn es dem Profit dient.[10]

Absurditäten der Marktwirtschaft und Unmöglichkeit der Selbstverwaltung

Jeder, der ein Grundstück erwerben will, zahlt den u.U. horrenden Preis, weil er meint, damit einen bleibenden, oder wachsenden Vermögenswert zu erwerben, den er nach Aufgabe der Nutzung auf dem Markt wieder teurer verkaufen kann, um so Gewinn für sich oder seine Nachkommen reinzuholen. Dadurch treiben die Bodeneigentümer die Preise permanent hoch. Statt bewusster Teilung findet ein vom negativen Egoismus getriebener Markt statt. Solange die Bevölkerung und die Nachfrage nach Boden wächst, scheint dieser Markt sicher zu sein. Jede Generation kauft einen großen Teil des wohnwirtschaftlich genutzten Bodens wieder neu, obwohl ihn die Väter und Vorfäter auch schon kaufen und abbezahlen mussten. Die Bodenpreise steigen und steigen. Erst wenn der Bedarf sinkt oder zu viele Marktteilnehmer zahlungsunfähig werden, gerät das *spekulative Scheinwertgefüge Boden* ins Wanken. Der Markt bricht dann ganz oder teilweise zusammen. Wird er durch staatliche Subventionen (Steuererleichterungen, Wohngeld usw.) gestützt, kann sich das Bodenpreiskarussell allerdings lange drehen. Der Staat hat ein unmittelbares wirtschaftliches Interesse an hohen Bodenpreisen, da er erstens selbst Immobilieneigentümer ist und zweitens durch die Grunderwerbssteuer bei jedem Grundstücksverkauf partizipiert – vielleicht mehr, als er insgesamt an Eigenheimzulagen und Wohngeldern bezahlt. Die rechtliche Voraussetzung solcher Marktmechanismen, die Käuflichkeit des Bodens wird kaum ernsthaft in Frage gestellt. Jeder rechtfertigt hingegen den Gewinn, den er beim Verkauf eines Grundstückes erzielt, mit „seinem“ Geld und „seinem“ Risiko.

- Für den Grundeigentümer ist es unter den Bedingungen des von der Käuflichkeit des Bodens ausgelösten Marktes heute manchmal wirtschaftlich, ein älteres Haus nicht zu nutzen, weil der Wert des Grundstückes schneller steigt, als das darauf stehende Haus durch Alterung an Wert verliert. Die Abschreibung als Steuervorteil begünstigt noch diese sozial schädliche Form der Vermögensmehrung. Das Interesse an sinkenden Bodenpreisen ist nur bei den eigentumslosen Bodennutzern. Dieses kann markttechnisch aber nicht zur Geltung kommen, während das Interesse der Bodeneigentümer an Bodenwertsteigerungen sich von selbst zur Geltung bringt: Marktwirtschaft absurd. In den Innenstädten sind die steigenden Bodenpreise *eine Ursache* der Inflation, da die Kosten für die meist sehr teuren Verkaufsflächen im Einzelhandel an die Endverbraucher weitergegeben werden.
- Die Käuflichkeit verhindert auch die Rechtsgleichheit der gesellschaftlichen Interessengruppen: Wohnwirtschaft, Landwirtschaft, Verkehrswirtschaft, Gewerbewirtschaft, Naturschutz und Freizeit. Damit ist eine gesellschaftliche Planung, mit der sich wirklich alle identifizieren können, kaum möglich. Heute gibt es nicht selten schon während der Planverfahren also im Vorfeld von Entscheidungen über die Flächennutzung Absprachen zwischen Bodeneigentümern, Politikern, Banken und Bauunternehmern. Die Frage z.B. ob Landwirtschaft bleiben oder Wohnwirtschaft kommen soll, wird selten wirklich transparent und öffentlich geplant und entschieden. Auch Landwirte haben ein starkes Interesse an steigenden Bodenpreisen. Ein Landwirt verdient heute mehr, wenn er seinen Hof verkauft und den Geldertrag anlegt, als durch seine Arbeit.
- *Selbstverwaltung und Sinn für das Gemeinwesen* können nicht funktionieren und sind nicht

vorstellbar, solange das käufliche Eigentum die Gebietskörperschaften durchsetzt. In den Organen der Gebietskörperschaften sitzen die Grundeigentümer und ihre Vertreter als „gebildete und wohlhabende“ Vertreter der Bürgerschaft. Für sie ist es völlig normal, dass Mittel aus öffentlichen Haushalten dazu eingesetzt werden, um Grundeigentümern ihr marktmäßig bewertetes Eigentum am Boden abzukaufen, damit seine gesellschaftlich sinnvolle Nutzung möglich wird. Dabei kommt die sinnvolle Flächennutzung zugunsten der lukrativen Nutzung nicht selten unter die Räder. Dieser Versuch der Gemeinwesen, den Grundeigentümern die sinnvolle Raumnutzung abzukaufen, erinnert an Münchhausens Befreiung aus dem Sumpf am eigenen Zopf, da die Bodenspekulation immer auch eine Spekulation auf künftige Planungsmaßnahmen ist. Der Bodenpreis steigt schon im Zuge der Planungen. Die Planung im öffentlichen Interesse kann der Spekulation in der heutigen Konstellation nicht zuvorkommen. Sie wird vielmehr immer mehr durch die von der Spekulation herbeigeführten Marktwerte beeinflusst und bestimmt. Das Unbehagen an der gegenwärtigen Ordnung führt immer wieder zu *grundsätzlichen Vorschlägen* zur Reform der Bodenordnung. Solche hat z.B. die Kommission für Bodenrechtsreform beim Parteivorstand der SPD vorgelegt. (Materialien zum Parteitag vom 28.11 – 2.12.1972 in Hannover) Diese Vorschläge sahen vor, wenigstens in den städtischen Kerngebieten das käufliche Eigentum durch befristete Nutzungsrechte abzulösen. Gesiegt hat „natürlich“, da konsequentes Denken heute nicht sehr beliebt ist, der Standpunkt, der das Eigentum nicht grundsätzlich in Frage stellt, sondern in einer „Verbesserung und Generalisierung der hoheitlichen Instrumente“ die Lösung sah. (Wertzuwachssteuer, Planwertausgleich, Städtebauförderungsgesetz usw...)[11]

II. Teil

Befristung und Unverkäuflichkeit des Bodeneigentums

Wird anerkannt, dass der Boden der Erde angehört und nicht wie eine ökonomische Leistung bewertet werden kann, kann er ein Rechtsgut werden, das nicht auf Warenmärkten bewertet wird. Dann können auch die zwischenmenschlichen Beziehungen und die zwischen Mensch und Erde so geregelt werden, *dass keine anonyme ökonomische Macht dazwischen steht*. Die rechtliche Bestimmung, die der Regelung des Bodeneigentums dann zugrunde liegen wird, könnte im Grundgesetz etwa so ausgesprochen werden:

„Der Boden der Erde ist ein unverkäufliches Nutzungsgut. Das Eigentum am Boden ist deshalb auf die Zeit der Nutzung befristet, gleichgültig ob es privat oder gesellschaftlich ausgeübt wird[12]. Er ist zu unterscheiden von individuellen oder gemeinschaftlichen Leistungen (Bauwerke, Bodenverbesserungen usw.), welche die Bodeneigentümer mit dem Boden verbinden. Das Weitere regeln das Gesetz zur Bodenordnung und das Gesetz zum Schutz des Eigentums“.

Die Rechtsfigur der Befristung ist bekannt. Sie ist insbesondere für das geistige Eigentum entwickelt worden. Bodenfläche werden ähnlich wie frei gewordene geistige Erfindungen *genutzt und nicht verbraucht*. Die Nutzung kann unterschiedlichen privaten und öffentlichen Zwecken dienen. Da das Eigentum eine der wichtigsten sozialen Einrichtungen ist, ist es nicht sinnvoll, von seiner *Abschaffung* zu reden. Seine *Differenzierung und Weiterentwicklung* ist hingegen ein sinnvolles Ziel. Das *Eigentum der Zukunft* wird die Spekulation mit Grundstücken nicht rechtfertigen, sondern verhindern. Es wird dadurch ein *neues soziales Miteinander* der Bodennutzer ermöglichen, das den Immobilienmarkt ablösen wird.

Das neue Eigentumsrecht an Grund und Boden wird

- Die Käuflichkeit des Bodens und damit die Spekulation mit ihm überwinden;
- die Souveränität des Individuums bei der Nutzung von Grundstücken wahren.

Es hat die Aufgabe:

- Konsumeigentum und Eigentum zur Nutzung von Rechtsgütern zu unterscheiden;
- das individuelle und das gesellschaftliche Moment bei der Bodennutzung in eine lebendige Wechselwirkung zu bringen.[13]

Realwirtschaftliche Leistungen in der Wohn- Land- und Forstwirtschaft (Gebäude, Bodenverbesserung, Erschließung usw.) sind vom Boden unterschieden und deshalb auch in der Eigentumsgestaltung zu unterscheiden. Realwirtschaftliche Leistungen können selbstverständlich wie Waren bewertet werden. Sie sind deshalb auch in ihrer eigentumsrechtlichen Zuordnung bis in die Bilanzierung hinein vom Boden zu trennen. Bodenwerte könnte es in einer Bilanz überhaupt nicht mehr geben. Die mit der Bodennutzung einhergehenden realwirtschaftlichen Leistungen bleiben so von dem Rechtsgut Boden unterschieden. Rechtliches und Wirtschaftliches würden nicht mehr miteinander vermischt. An Grundstücken kann nur die Nutzung aufgegeben werden. Leistungen hingegen können verkauft und Wertsteigerungen können geltend gemacht werden.

Bleibt die Ausübung des Eigentumsrechtes an einem Grundstück an die reale Nutzung gebunden und befristet auf die Zeit der Nutzung wird der Boden dadurch unverkäuflich, da das Eigentum am Grundstück erlischt, wenn die Nutzung aufgegeben wird. Es kann somit nicht mehr verkauft werden. Geltend gemacht werden kann die realwirtschaftlich auf dem Grundstück hinterlassene Leistung. Diese muss auch in einer Ausführungsbestimmung der Bodenordnung geschützt sein. Käuflichkeit und Vererblichkeit des Grundstückes sind aber überwunden! Das Individuum wird dadurch in keiner Weise in seiner selbstbestimmten Nutzung eingeschränkt, sondern überhaupt erst richtig auf seine individuelle Leistung bezogen. Zugleich wird die Käuflichkeit von etwas verhindert, das nicht auf individueller Leistung beruht. Im Prozess zwischen Individuum und Gesellschaft (der Rechtsgemeinschaft) wird das Eigentum an Grund und Boden also *gegliedert!* Dadurch wird erlebbar, dass sich das Recht jedes Menschen gegenüber der Erde und der aus individuellen Leistungen und Bedürfnissen entspringende ökonomische Prozess aus zwei grundsätzlich verschiedenen Quellen speisen.

Das gegliederte Eigentum

Betrachtet werden nun die Rechtsbeziehung die zwischen Bodennutzer und Grundstück auftreten: Zu Recht betrachtet jeder Mensch den Boden, auf dem er lebt oder arbeitet als ein Gut, das er aufgrund seiner produktiven Fähigkeiten oder seiner wohnwirtschaftlichen Bedürfnissen alleine oder zusammen mit anderen verantworten will. Diese *elementare Beziehung* kann *Verantwortungseigentum* gegenüber der Sache genannt werden. Sie ist das erste von drei Momenten in der Eigentumsidee. Sie wandelt die heute durch die Käuflichkeit des Bodens *uferlos verabstrahierte und verallgemeinerte Sachherrschaft* ins Konkrete und sorgt dafür, dass das Bodeneigentum im Rahmen seiner Nutzung persönlich verantwortet ist:

1. Verantwortungseigentum: *Der Boden gehört denen, die ihn nutzen: **Einer/m** oder **einer** Gruppe. Das Bodeneigentum ist befristet[14] auf die Zeit der Nutzung des Bodens und endet, mit derselben. Der Erwerb des Verantwortungseigentums und auch seine Beendigung sind öffentlich rechtliche Vorgänge, die von der zuständigen Gebietskörperschaft, z.B. durch die Grundbuchämter begleitet und überwacht werden. Unberührt von der Aufnahme und der Abgabe des Verantwortungseigentums an Grundstücken bleibt das erworbene oder erschaffene Eigentum an den Leistungen, die der Nutzer auf dem Grundstück vollbracht hat und die ein fester Bestandteil desselben geworden sind. Dessen Übergang ist ein privatrechtlicher Vorgang, im Gegensatz zu dem öffentlich rechtlichen bei Aufnahme und Abgabe des Verantwortungseigentums.*

Die zweite Rechtsbeziehung geht nicht vom Verhältnis des oder der Einzelnen zum Boden aus, sondern umgekehrt vom Boden selbst als Rechtsgut: Da er von niemandem produziert, sondern ein Teil der Erde ist, stellt er ein reines, von der Warenebene unabhängiges Rechtsgut dar. Dies ist das aus der „Natur der Sache“[15] entspringende Moment des neuen Eigentums, das dem alten Eigentumsverständnis die entscheidende Grenze setzt. Es macht das Eigentum am Boden befristet und

unverkäuflich und schafft damit die Voraussetzung, dass die Verteilung unter „richtigen“ Voraussetzungen funktioniert:

2. Unverkäuflichkeit des Eigentums: *Grund und Boden ist keine Ware. Er ist ein Teil der Erde. Die Erde gehört **niemandem** oder nur sich selbst. Deshalb ist das Verantwortungseigentum an ihr befristet.*

Die Befristung ist das wichtigste *Moment* bei der Neufassung des Eigentums für Grund und Boden, weil es die beiden Pole richtig vermittelt: Das Verantwortungseigentum, bei dem das Individuum im Vordergrund steht und das unter 3. aufgeführte Übertragungseigentums, bei dem die Gesellschaft im Vordergrund steht. Die Befristung prägt das gegliederte Eigentum insgesamt:

- Das Verantwortungseigentum ist befristet zugunsten der *privaten Nutzung*.
- Die Befristung und die daraus folgende Unverkäuflichkeit entspricht der *Natur der Sache*, des Bodens, der Erde selbst.
- Beim Übertragungseigentum wird ein durch die Befristung eingetretener eigentumsloser Zustand zugunsten der nachfolgenden Nutzung wieder aufgehoben. Durch die dabei entstehende Bodenrente wirkt das Individuum, das durch seine befristete Nutzung die Gesellschaft in gewissen Grenzen ausschließen kann, fruchtbar auf sie zurück.

Der Begründungszusammenhang für das entwickelte Eigentum ist somit:

- einmal hergenommen von der menschlichen Persönlichkeit, die vor leistungslosen Einkommen[16] und
- einmal von der Erde, die vor der falschen Ökonomisierung und Vermarktung und
- einmal von der menschlichen Gesellschaft als Ganzes, die vor individueller Willkür geschützt werden.

Befristung und daraus folgende Unverkäuflichkeit überwinden das blutsgebundene Vererben und die leistungslosen Einkommen am Boden. Sie überwinden die falschen Marktvorgänge, den Scheinmarkt und sie überwinden die Überbewertung von juristischen Personen.

Das dritte Moment entsteht nun, wenn bei der Bodennutzung Nutzungsansprüche in Konkurrenz zueinander treten und entschieden werden muss, wer die Nutzung in Anspruch nehmen darf. Das Ausleben unterschiedlicher Ansprüche bei der Bodennutzung ist der menschliche Grund für die Entstehung der Bodenrente. Nicht wie heute, wo der kapitalisierte Marktwert der als Ware vorgestellten Erde menschliche und natürliche Gegebenheiten dominiert. Auch beim entwickelten Eigentum wird durch die Bodenrente ein erhebliches Kapitalvolumen entstehen. Dies wird sich allerdings nicht in den käuflichen Bodenwerten stauen können, sondern wird durch Verträge und rechtliche Prozesse in der Gesellschaft übertragen werden. Diese Übertragung ist eine *soziale Kunst*, deren Ausübung möglich wird, wenn die falsche Macht im Eigentum durch seine Befristung überwunden ist.

3. Übertragungseigentum: *Die Bodenrente, der durch unterschiedliche Nutzungsansprüche und Nutzungserträge entstehende Kapitalfluss, wird eigentumsrechtlich neu zugeordnet. Solange er sich in einem sozialen Prozess befindet zwischen Nutzern, Gebietskörperschaften und dem freien Geistesleben der ganzen Gesellschaft, gehört er **allen**.*

Tatsächlich wird ein modernes Eigentumsrecht am und für den Boden und die darauf aufbauende Bodenordnung *drei heute scheinbar widersprechenden Momente integrieren: Die Sache gehört **einem**, sie gehört **niemandem** und sie gehört **allen**.* Ein unbefangenes Verhältnis von Mensch und Erde erkennt und anerkennt alle drei Momente. In ihrer integrierten Einheit befähigen sie dazu, die *Idee des Eigentums* ganzheitlich zu erfassen und den Tatsachen als *sich lebendig vermittelnde Polarität* gegenüber zu stellen:

- Individuen oder Gruppen müssen den Boden frei und selbstbestimmt nutzen können: *Privates Moment*.
- Der Boden und damit die Erde dürfen nicht zur beliebigen Handelsware gemacht werden:

Das an der Natur der Sache entwickelte Moment.

- Bodennutzung findet in einer menschlichen Gesellschaft statt: *Gesellschaftliches Moment.*

Ein Blick in die Geschichte: Vergangenheit – Gegenwart - Zukunft

Es ist spannend und von zugleich ideengeschichtlicher und unmittelbar praktischer Bedeutung, sich den *Wandel der eigentumsrechtlichen Selbstbestimmung des Menschen* im Verhältnis zum Boden auf dem nun entwickelten Hintergrund vor Augen zu führen. Das Eigentum ist ja das Werkzeug, das im äußeren sozialen Leben Selbstbestimmung möglich macht. Als solches hat es vor ca. 2.500 Jahren insbesondere in der römischen Kultur mit seiner Entwicklung eingesetzt und wurde durch das römische Weltreich in Europa ausgebreitet. Die Entwicklung des Eigentums als Werkzeug der Selbstbestimmung kann im Dreischritt der Zeit etwa so beschrieben werden:

- In der *Vergangenheit* konnte von wirklicher Selbstbestimmung nicht die Rede sein. Das „Lehn“ des Mittelalters kann als Repräsentant der Vergangenheit gelten, in der Boden- und Eigentumsordnung noch eine Einheit waren. Die damals übliche Leibeigenschaft leitete sich aus dem Eigentum des Lehnsherrn ab. Der „Bodensasse“ wurde wie ein Teil der Erde angeschaut und war deshalb Leibeigener. Im Lehnrecht leiteten die Macht ausübenden Könige ihre Macht idealtypisch gesehen von Gott, dem obersten Lehnsherrn, d.h. nicht von sich selbst her. Und ein guter König war der, welcher den göttlichen Willen zum Wohle seiner Untertanen am besten erkennen und erfüllen konnte. Die Gesellschaft wurde gelenkt durch eine außerhalb des Individuums begründete Moral.
- Die Überwindung dieser *rückwärtsgerichteten, d.h. religiös begründeten sozialen Haltung* wird durch den mächtigen Impuls zur Selbstbestimmung vollzogen, der die bürgerliche Gesellschaft einleitet. Das mittelalterliche Lehn verwandelte sich im Lauf von mehreren Jahrhunderten in das bürgerliche Eigentum. Diese Selbstbestimmung kommt aber eigentumsrechtlich zunächst zu keinem weiteren Inhalt als dem, den anderen ausschließen zu können, sich nicht reinreden zu lassen, gegenüber dem Staat eine eigenständige Rechtsperson zu sein usw. Hierdurch entsteht die Marktgesellschaft, die *unterschiedslos alles zur Ware* macht, die Warengesellschaft. In dieser fallen Zwischenmenschlichkeit und gesellschaftliche Struktur so auseinander, dass die Ökonomie global gesehen mit scheinbar unaufhaltsamer Macht den Kampf ums Überleben und den Sieg des Stärksten bedingt. Dies ist *noch Gegenwart*.[\[17\]](#)
- Langsam und unter entsetzlichen Qualen wird *die Zukunft* sichtbar, in der die Selbstbestimmung ihre abstrakte Haltung überwindet und das eigentumsrechtliche Miteinander *nicht nur* aus der Abgrenzung vom anderen (meine Sache / deine Sache) herleitet, *sondern auch* aus der Natur der Sache. In diesem „nicht nur – sondern auch“ liegt der Keim einer *ganzheitlichen, geistgetragenen Methode*. Wird die Unverkäuflichkeit von Grund und Boden nicht nur *begriffen, sondern als Recht eingerichtet, können die geistigen Beziehungen zwischen Menschen und zwischen Menschheit und Erde allmählich sichtbar werden*. Individuen, die diese Methode und ihre Inhalte bewusst ergreifen, werden eine gesellschaftliche Entwicklung über die bürgerliche Marktgesellschaft hinaus einleiten. Die neue Gesellschaft wird die Gesellschaft der aus Erkenntnis handelnden Menschen sein. Sie wird die *wahre globale Gesellschaft* sein. Zwischenmenschlichkeit, gesellschaftliche Struktur und die Erde werden wieder zusammen wachsen können, *wenn nur das dem Warenkreislauf überantwortet wird, was von Menschen produziert ist und was auf menschlichen Leistungen beruht*.

Das neue Bodenrecht und die vier Elemente der Erde

Das Bodenrecht hat - wie jedes Recht - die Aufgabe, das soziale Leben zu regeln und dadurch Konflikte zu vermeiden, bzw. zu klären. Mit der Befristung und dem dadurch gegebenen Ausschluss

der Käuflichkeit entsteht für diese Regelungsaufgabe eine neue Grundlage: Das Eigentum an Grundstücken entsteht, wenn die persönliche Nutzung einsetzt, - es vergeht, wenn die Nutzung aufgegeben wird. Das Bodeneigentum ist also, weil es befristet ist, zugleich unverkäuflich und unvererblich. Die Nutzung des Bodens kann dadurch von dem Bewusstsein begleitet werden, sich in einem der vier Elemente der Erde (die anderen drei sind Wasser, Luft und Wärme) zu bewegen. Bei der Luft ist es ganz offensichtlich: Ich "verleibe" sie ein, wenn ich einatme, mache sie mir dadurch zu eigen, - ich stelle sie wieder zur allgemeinen Verfügung, wenn ich ausatme, sie mir enteigne. Auf solchen Rhythmen basiert alles Leben, bekommt z.B. das Pflanzenreich die Gelegenheit, die von uns ausgeatmete Luft zu regenerieren. Die Bodennutzung und die Nutzung der Luftsphäre sind allgemein menschlich gesehen tatsächlich vergleichbar: Der Rhythmus von Geburt und Tod ist ein geistgetragener. Er befristet die einzelmenschliche Bodennutzung. Dass Eigentum im Rahmen des zeitlichen Daseins der Person entsteht und vergeht, ist faktisch eine Selbstverständlichkeit. Dass das Recht dieses auch nachvollzieht, wäre ebenso selbstverständlich, wenn es nicht durch das unbefristete Eigentum, die juristische Person und das blutsgebundene Vererben verdeckt würde.[18]

Die Bodenrente

Die praktische Frage, die sich bei der Unverkäuflichkeit von Grundstücken stellt, ist, was an die Stelle des Immobilienmarktes tritt? Wie wechselt ein Grundstück seinen Nutzer? Wie soll sich der Vorgang vollziehen, durch den Einzelne oder Gemeinschaften, in den Genuss des selbstbestimmten Verantwortungseigentums kommen?

Bei der Luft braucht es keinen solchen Mechanismus, da sie sich von selbst verteilt.

Zur Beantwortung dieser Frage ist sinnvollerweise davon auszugehen, dass manche Grundstücke begehrter sind als andere, d.h., dass eine Konkurrenz zwischen denen, die Nutzungsansprüche geltend machen, entstehen kann. Zu berücksichtigen ist auch, dass die selbstbestimmte Nutzung mit dem *Ausschluss* anderer Nutzer verbunden ist. Dieses notwendig auftretende *negative Moment der Selbstbestimmung* wird nach wie vor vom Eigentum geschützt sein, da sich ein Mensch nur in einem gesicherten sozialen Rahmen selbst bestimmen kann. Eigentumsrechtliche Selbstbestimmung ist eine gesellschaftliche Bedingung der Freiheit. Die Gesellschaft gibt jedem Eigentümer die Möglichkeit, anderen von der Sache auszuschließen, „soweit nicht das Gesetz und die Rechte Dritter entgegenstehen.“

- Wird dieses private Moment im Eigentum nicht richtig geachtet und sein gesellschaftliches Moment dogmatisch verabsolutiert, wird die Selbstbestimmung unterdrückt. Der Boden gehört dann „der“ Gesellschaft, also denen, die sich z.B. in der Hierarchie von Parteiapparaten an die Spitze des Staates manövriert haben. Die Erfahrungen in kommunistischen Systemen haben gezeigt, wohin die Unterdrückung der Selbstbestimmung führt.
- Wird das private Ausschlussmoment im Eigentum dogmatisch verabsolutiert und nicht am zeitlich begrenzten Wesen der einzelmenschlichen Person realisiert, wird die Natur der Sache der Beliebigkeit anheim gestellt. Es entsteht der Raubtierkapitalismus.

Das entwickelte Eigentum vermeidet die beiden dogmatischen Verirrungen durch das lebendig vermittelnde Moment der Befristung. Es kann den naturgegebenen Vorteil mancher Grundstücke und den Ausschluss, den die private Nutzung mit sich bringt, ohne das Instrument der Käuflichkeit regeln. Um noch genauer zu verstehen, stelle ich nun die Bodenrente dar.

Heute ist sie der Kapitalertrag, der sich aus dem Kapitalwert eines käuflichen Grundstückes ergibt. Ist ein Grundstück, das nicht vom Eigentümer selbst genutzt wird, beispielsweise 1.000.000 € wert und beträgt der Gewinn aus Kapitalanlagen im Durchschnitt 8% pro Jahr, so kann nach heutigem Denken der Grundeigentümer einen Kapitalertrag in Höhe von 80.000 € erwarten. Würde er diese nicht erzielen, so stünde es in seinem Belieben, das Grundstück zu verkaufen und das Kapital anderweitig anzulegen, um die 80.000,00 € zu erzielen. Wir sehen, wie die Käuflichkeit als rechtlich nicht

ausdrücklich ausgeschlossene Inhaltsbestimmung des Bodeneigentums, seine spekulative Kapitalisierung herbeiführt. Fällt nun die Käuflichkeit, fällt damit zugleich diese Form der Bodenrente!

1. Wird das Eigentum an Grundstücken *unverkäuflich*, wandelt sich die Bodenrente: An die Stelle der vom Kapitalmarkt provozierten Ertragsvorstellung tritt eine *Ausgleichszahlung*, die der Nutzer in der Zeit, in der er das Grundstück nutzt, jährlich zu zahlen bereit ist aufgrund der Tatsache, dass er andere von der Nutzung ausschließt. Wie die Höhe dieser Ausgleichszahlung zustande kommt, werden wir unten sehen. Geldtechnisch kann sie mit einer Pacht verglichen werden, mit dem *entscheidenden Unterschied, dass es keinen Verpächter gibt*, der das Grundstück im käuflichen Eigentum hält - weder einen privaten noch einen kollektiven! Auch für die demokratisch legitimierte *Gebietskörperschaften*, die Gemeinden, die Kreise, die Länder und den Bund gibt es das käufliche Eigentum nicht. Als Rechtskörperschaften sind sie *nur an der Regelung des Übergangs* von einem Nutzer zu einem anderen im Sinne des neuen Bodenrechts beteiligt. Ist der Boden unverkäuflich kann keiner den Boden im vermögensrechtlichen Sinne im Eigentum haben. Hier liegt der Unterschied zum privaten und zum kommunistisch verstandenen Eigentum, der genau verstanden werden muss: Das herrschende Privateigentum schließt die falsche Käuflichkeit nicht aus und der von Karl Marx ausgehende Fehler bestand darin, diesen rechtlichen Fehler durch den Ausschluss des Individuums vom Eigentum überwinden zu wollen.

Ein Grundsockel der neuen Bodenrente ergibt sich, vergleichbar mit der heutigen Grundsteuer aus den Verwaltungskosten der Gebietskörperschaften. Diese planen, wie die zur Verfügung stehenden Flächen im Rahmen der gesellschaftlichen Interessensfelder aufzuteilen sind (Flächennutzungsplan).

Unterschiedliche Interessen haben:

- Die Land- und Forstwirtschaft,
- Die Wohnwirtschaft(Hausbau),
- Gewerbe und Industrie,
- Verkehr und Handel,
- Der Naturschutz,
- Erholung und Freizeit.

Im Rahmen der Gebietskörperschaften, die Einrichtungen des öffentlichen Rechts sind, wird zunächst nur wahrgenommen, wie sich diese unterschiedlichen Interessen durch ihre Verbände darstellen. Bei der Unverkäuflichkeit von Grund und Boden kann es nun nicht mehr sein, dass einer den Boden hat und der andere ihn abkaufen muss. An die Stelle des primär ökonomischen Vorgangs tritt primär ein rechtlicher. Dadurch können sich die verschiedenen Interessen ganz anders ausgleichen. Die Vertreter unterschiedlicher Nutzungsinteressen stehen sich ja auf der Grundlage des neuen Bodeneigentums nicht als Käufer und Verkäufer gegenüber, sondern eben nur als mögliche Nutzer! Dies ist die Voraussetzung, um überhaupt gemeinsamen Standpunkte bei der Bodennutzung sehen zu können! Alle wollen ja:

- Die freie Verfügung als Individuum oder als Gruppe.
- Möglichst geringe Kosten für die Nutzung.
- Eine angemessene Entschädigung, wenn die eine Nutzungsart (z.B. Landwirtschaft) der anderen (z.B. Wohnwirtschaft) weichen muss. (Es kann jeden treffen, dass sein Interesse zurückstehen muss.)
- Eine Bodennutzung, welche ökologischen Belangen gerecht wird, denn eine Schädigung der Erde schädigt letztendlich alle.

Verschiedene und gleiche Interessen und ihr Ausgleich

Nehmen wir als ersten Fall dass wohnwirtschaftliche Interessen ein neues Wohngebiet wollen und Naturschützer ein Biotop gefährdet sehen. Kann der Boden nicht mehr gekauft werden, müssen sich diese unterschiedlichen Interessen *mit einem rechtlichen Bewusstsein* gegenüber treten! Sie können

zunächst gemeinsam Alternativen prüfen, z.B. die Kosten vergleichen für die Verlagerung eines Biotops zum Schutz von seltenen Pflanzen und Tieren mit den Kosten, das Wohngebiet an einem anderen Ort zu errichten. Auf der Basis solcher Prüfungen können Verträge geschlossen werden, welche die verzichtende Nutzung, angemessen entschädigen. Dazu werden *Ausgleichszahlungen* vereinbart, die *Teil der Bodenrente* werden.

Es gibt also nur konkrete Nutzer, die auf der rechtlichen Ebene der Gebietskörperschaften regeln und entscheiden müssen, ohne dass ein käuflicher Vermögenswert und damit eine Kapitalmacht dazwischen treten kann. Und es gibt nichts, über das man sich nicht vertraglich einigen könnte.

Der zweite Fall findet zwischen Nutzern mit *gleichen* Interessen statt: Hier wird ein Ausgleich z.B. in folgender Weise stattfinden: Eine Fläche wurde zur Bebauung mit Wohnraum freigegeben. Es gibt zahlreiche Grundstücke und zahlreiche Bewerber, die sich nicht zusammenschließen, sondern einander in freier Konkurrenz gegenüber treten: Der Südhang ist begehrt als die Nordlage, Die kinderreiche Familie hat andere Bedürfnisse als die kinderlose, der reiselustig veranlagte Mensch legt andere Maßstäbe an, als der Sesshafte usw. Entfällt die Käuflichkeit, kann jeder für das von ihm begehrte Grundstück nur noch anbieten, was *er* bereit ist, jährlich für die Nutzung zu zahlen. Es gibt keinen Markt mehr, der den Preis macht. Wer am meisten bietet, erhält den Zuschlag. Aus diesen jährlichen Zahlungen fließt nun ein dritter Teil der Bodenrente, der zu den Verwaltungs- und Erschließungskosten und den Ausgleichszahlungen hinzukommt. Aus allen drei Teilen der Bodenrente können sich nach wie vor erhebliche Kapitalmassen bilden. Dieses Kapital kann zu einem großen Teil *freies Kapital* sein, d.h. dass ihm von vornherein keine spezielle Verwendung und kein privater Eigentumsanspruch innewohnt. *Das freie Kapital gehört zunächst allen.* Was ist nun sinnvoller als es für die Finanzierung der Bildungsaufgaben einzusetzen, die sich mit dem Heranwachsen der neuen Generation stellen? Damit leistet die Erwachsenengeneration, die den Boden *gegenwärtig* nutzt, einen Beitrag, damit die heranwachsende Generation ihre Fähigkeiten für die Zukunft ausbilden kann. Das muß sowieso, wie auch immer geschehen. Die Gebietskörperschaft nimmt diesen überschüssigen Kapitalstrom also entgegen und stellt ihn zweckgebunden als Bildungsgutschein erziehenden Erwachsenen zur Verfügung. Diese geben ihn weiter an die Bildungsstätten ihrer Wahl, in denen ihre und andere Kinder erzogen werden. Die Bildungsstätten (Kindergärten, Schulen, Universitäten) können die Bildungsgutscheine dann bei den Gebietskörperschaften einlösen und das Kapital frei für ihre Zwecke einsetzen.

Durch das unverkäufliche Nutzungseigentum an Grund und Boden kann sich die Tätigkeit rechtsstaatlicher Organe auf das Wahrnehmen, das Ausgleichen und die damit verbundenen Verwaltungsaufgaben begrenzen. Dies ist im Sinne von Wilhelm von Humboldt gedacht, der schon vor über 200 Jahren den auch heute noch sehr lesenswerten und aktuellen Versuch unternahm, die „Grenzen der Wirksamkeit des Staates“ zugunsten der Wirksamkeit des freien, d.h. aus Erkenntnis handelnden Individuums zu bestimmen.

Durch die Unverkäuflichkeit des Bodens entsteht also eine neue Form der Bodenrente, d.h. ein neuer wirtschaftlicher Vollzug zur Verteilung des Bodens. Letzteren muß es geben, wenn wir keinen Zuteilungsstaat wollen, sondern den freien Ausgleich der Interessen. Der Unterschied gegenüber dem bestehenden Vollzug ist, dass jeder Nutzer (das kann auch eine Gruppe sein), der den Preis für die Nutzung hochtreibt, damit nur sich selbst trifft! Der Nutzer kann den Boden ja nicht unabhängig von seiner Nutzung vermögenswirksam einsetzen. Er kann ihn weder verkaufen, noch verpachten. Er hat den Boden nur für die Dauer seiner Nutzung im befristeten Eigentum und entrichtet dafür jährlich die Bodenrente. Wird nur die Nutzung erworben und nicht der Boden, kostet dies allein den etwas, der nutzt. Und wer treibt schon gerne seine Kosten hoch? Wird die Nutzung eines Grundstückes aufgegeben, wird in der Regel auch eine Trennung von den Sachwerten eintreten, die darauf gebaut sind. Sachwerte können verkauft, verpachtet oder vermietet werden, da sie das Ergebnis einer *persönlich zurechenbaren Leistung* sind. Hierdurch wird die Marktwirtschaft wahrhaft sozial. Das unverkäufliche Nutzungseigentum an Grund und Boden schützt die Allgemeinheit vor der Ausbeutung, die heute durch die Abwälzung der Bodenpreise in die Preise für Konsumgüter und in die Mietpreise betrieben wird. Es stellt die individuelle Leistungs- und Verantwortungsbereitschaft klar in den

Vordergrund. Die Bodenrente wird das Entgelt^[19] für das unverkäufliche Rechtsgut Grund und Boden. Es gibt keine Bodenpreise mehr, die nach der Beendigung der Nutzung auf andere abgewälzt werden könnten. Die Nutzung des Rechtsgutes Boden wird immer neu von den Körperschaften des öffentlichen Rechts erworben, wenn sie beim Vornutzer erloschen ist, weil dieser die Nutzung eingestellt hat. Das daraufstehende Haus hingegen stellt eine individuell zurechenbare Leistung dar, deren Sachwert dem normalen Warenmarkt unterliegt. Das neue Eigentum *trennt* also zwei Sachen, die das alte bürgerliche Recht *vermischt* hat. Nur durch diese Trennung oder besser Gliederung von Rechts- und Warenprozess kann der Boden entkapitalisiert werden und nur dann kann sich jeder Bodennutzer frei von den Zwängen eines Scheinmarktes überlegen, wie hoch er den Preis a) für die Nutzung des Bodens und b) für die mit dem Boden verbundenen und gegebenenfalls zu übernehmenden Sachwerte ansetzen will. Dabei wird er sich ausschließlich an seinem Einkommen und seiner wirtschaftlichen Leistungskraft orientieren. Heute orientiert er sich zusätzlich:

- an dem fiktiven Vermögenswert des Bodens, der den Bank als Sicherheit dient und aus dem sich die Verzinsung des Bodens ergibt,
- am Mietpreisniveau,
- und wenn er spekulativ denkt, an der Bodenwertsteigerung als solcher.

Die Käuflichkeit des Bodens verkompliziert den ökonomischen Mechanismus der Verteilung ins Uferlose durch Immobilienfonds, Kapitalgesellschaften und ein Geflecht von direkten und indirekten Subventionen, die wie Pilze aus dem käuflichen Boden schießen. Indem Recht und Ware vermischt werden, pervertiert sich das Leistungsbewußtsein. Der Manager eines erfolgreichen Immobilienfonds wird von Geldanlegern zum Leistungsträger hochstilisiert, während er in Wahrheit nichts weiter ist als ein Raubtier im Dschungel des Kapitalismus.

Auf der Grundlage des befristeten Nutzungsrechtes wird der ökonomische Vollzug hingegen einfach. Die Bodenrente entsteht in individueller Höhe, wenn die Nutzung erworben wird und vergeht, wenn sie aufgegeben wird. Gibt jemand die Nutzung an einem Grundstück auf, das er sehr begehrt hat, für das er also eine hohe Bodenrente gezahlt hat, kann die Bodenrente wieder sinken. Zwei soziale Gegebenheiten werden auf der neuen Rechtsgrundlage hingegen unmöglich:

- ein Bodeneigentum ohne gleichzeitige Nutzung und
- Abhängigkeitsverhältnisse zwischen Eigentümern und Nichteigentümern - also Kauf-, Miet- oder Pachtverhältnisse *bezüglich des Bodens*. (Ein Haus kann natürlich weiterhin gemietet werden.)

Indem das Grundeigentum auf die Zeit der Nutzung befristet wird, *gewinnt der Zeitfaktor eine neue Bedeutung*. Beim heutigen Eigentum währt er *im Prinzip* ewig. Über den Tod hinaus wird der Boden im Blutsstrom vererbt. Bei den Fonds steht er ebenso ewig im Eigentum, solange er nicht verkauft wird. Die Vererblichkeit von Grund und Boden ist ein Anachronismus aus der Vergangenheit, als Blutsbande die sozialen Strukturen beherrschten. Die Käuflichkeit von Grund und Boden ist ein Anachronismus der bürgerlichen Marktgesellschaft, die anstelle der Herrschaft des blutsgebundenen Adels nur den Geldadel treten ließ und keine wirklich neuen menschlichen Beziehungen hervor brachte. Der Befristungsgedanke überwindet diese unzeitgemäß gewordenen Elemente. Das Eigentum an Grund und Boden erlischt, wenn die Nutzung aufgegeben wird. Natürlich sind bei Nutzungsaufgabe vernünftige Zeiträume einzuräumen, nach denen bei Nichtnutzung das Eigentum am Boden erlischt. Ein Haus sollte nicht länger als ein bis drei Jahre leer stehen. Nach Ablauf dieser Frist wäre der Eigentümer gezwungen, die Nutzung des Grundstückes abzugeben, das Haus oder andere aufstehende Sachwerte zu vermieten oder zu verkaufen, also ein Gut, das er nicht mehr nutzt, anderen zur Verfügung zu stellen. Leerstand und das sinnlose Verkommen von Wohnraum wären nicht möglich.

Aus dem befristeten Nutzungseigentum ergeben sich völlig andere wirtschaftliche Voraussetzungen für die Verteilung des Bodens: Ist der Boden kein käuflicher Vermögenswert, haben alle das Interesse, die Entgelte für die Nutzung niedrig zu halten! Kosten können ja nicht mehr auf abhängige Nichteigentümer abgewälzt werden! Es liegt deshalb nahe, *gemeinsam die soziale Form* der Nutzung

zu beraten und zu gestalten, die für alle am vorteilhaftesten ist. Unter der Voraussetzung der Käuflichkeit ist die soziale Form von vornherein gespalten in Eigentümer und Eigentumslose, in Verkäufer und Käufer. Erstere haben ein Interesse an möglichst hohen Preisen. Ihnen ist es, wie oben gesagt egal, ob Bodenpreise ein sich beständig verschärfendes Problem für die Gesellschaft sind. Die Käuflichkeit des Bodens vereinzelt die Menschen oder stellt sie unter den am Profit orientierten Willen großer Kapitalgesellschaften. Im Bewusstsein des unverkäuflichen Bodens ergibt sich hingegen die *Genossenschaft* als gleichsam natürliche soziale Form der Bodennutzung. Aber nicht in dem Sinne, dass die Genossenschaft den Boden "hat", sondern vielmehr so, dass die Genossen sich zusammenschließen, um die Konkurrenz niedrig zu halten und Synergieeffekte zu ermöglichen, um gemeinsam den Boden in der bestmöglichen Weise zu „genießen“. Es kommt nicht auf die einzelnen Rechtsformen (Genossenschaft, GmbH, Verein usw.) an, sondern auf den Geist, der sich in diesen Rechtsformen kundtut. Die Genossenschaft als Rechtsform ist unter den Bedingungen der Käuflichkeit des Bodens nicht selten zur bloßen Kapitalverwaltungsgesellschaft entartet;[20] unter den Bedingungen der Unverkäuflichkeit des Bodens kann sie im Geist der Unverkäuflichkeit der Erde ein passendes Instrument zur gemeinsamen Finanzierung sein, aber ebenso gut eine GmbH, ein Verein usw.

Bewusstseinsweiterung

Auf der Grundlage des neuen Eigentums werden soziale Beziehungen möglich, die *das Ganze, den gesellschaftlichen Zusammenhang spiegeln*. So etwas leistet weder das alte Privateigentum, noch das noch ältere Gesellschaftseigentum. Diese provozieren nur immer wieder das am Anfang charakterisierte paradoxe Bewusstsein des Festhaltens am Boden und der Beziehungslosigkeit zu ihm, das keine menschliche Mitte kennt. Die menschliche Mitte ist das Atmen im Bewusstsein der Einmaligkeit aber auch der Vergänglichkeit der menschlichen Personen, das beständigen Kommen und Gehen der Individuen auf der Erde. Gesellschaftliche Einrichtungen sind Spiegel der Bewusstseinsentwicklung. Ein Spiegel soll mich aber nicht bestimmen, sondern mir nur allseitig mein Angesicht zeigen. Der scheinbar unüberwindliche Gegensatz zwischen Privat- und Gesellschaftseigentum wirkt wie ein Zerrspiegel, der entweder nur den privaten oder nur den gesellschaftlichen Teil meines Wesens erscheinen lässt. Das private Eigentum an einer käuflich gedachten Erde und eine allmächtig gedachte kommunistische Gesellschaft sind solche Zerrspiegel. Im Namen des Privateigentums eroberten sich einzelne Individuen unter dem Banner der Freiheit ihre Welt und emanzipierten sich aus der immer grundloser erscheinenden Macht des *alten Gesellschaftseigentums*, mit seinen *religiös begründeten Gesellschaftsformen*. Als Gegenschlag entstand die abstrakte Vision einer kommunistischen Gesellschaft in deren Namen die eigentumslosen Einzelnen um ihres weltlichen Wohles willen beherrscht werden. Abgesehen von ihren ideologischen Kaschierungen diente die dogmatische Verabsolutierung von Privateigentum und Gesellschaftseigentum Individuen, die sich mit ihren ökonomischen Machtinstinkten zu den neuen Beherrschern der Welt machten. Oft vermischten sich die alten Formen der Macht mit den neuen: Der berühmte Ausspruch eines französischen Königs: „Der Staat bin ich“ zeigte, wie das alte auf blutsgebundene Erbfolge und religiös sanktionierte Macht basierte Eigentum in den absoluten privaten Anspruch *umschlagen kann*. [21]

Gegenwärtig hat das Privateigentum aufgrund seiner ökonomischen Dynamik die Oberhand. Dies kann aber sehr schnell wieder ins Gegenteil umschlagen, wenn die Ökonomie aus ökologischen oder sozialen Gründen ins Stocken gerät. Das Privateigentum kann sich auch leichter den Mantel der Freiheit umhängen. Tatsächlich hat es eine ungeheure Fremdbestimmung durch Markt und Monopole herbeigeführt, in denen nicht mehr Menschen, sondern juristische Personen herrschen. Deren Mechanismen wirken als Sachzwänge, als anonyme Verhältnisse, denen Alle unterworfen sind. Sie erscheinen *naturgegeben*, wie die alten Herrschaftsverhältnisse als *gottgegeben* erschienen sind.

Das die Erde verkaufende Bürgertum verhält sich bisher nur als *unproduktive Antithese* zum Adel, dem die Erde von vornherein durch Erbfolge (Blut und Macht) zu Eigen war. Dies zeigt sich auch darin, dass bis heute viele Adlige problemlos im Gewand des bürgerlichen Eigentums ihre Herrschaft ausüben

können. In der so genannten Regenbogenpresse wird dies oft geradezu glorifiziert, um dem allzumenschlichen Trieb der vielen kleinen Leute sich zu unterwerfen und zu Idealgestalten aufblicken zu können, Nahrung zu geben.

Die Aufhebung[22] des unproduktiven Gegensatzes von „privat“ und „gesellschaftlich“ von Individuum und Gesellschaft, kann durch die Unterscheidung von unverkäuflichen Rechtsgütern und ökonomischen Leistungen erreicht werden. Das Eigentum wird dadurch in seiner Allseitigkeit, in seinen drei Momenten (einem, niemandem, allen) erkannt. Durch das Eigentum bildet sich die Individualität aber auch die Gesellschaft. Am Eigentum können aber auch die Gesellschaften und mit ihnen die Individuen zerbrechen. Durch das Eigentum muss die Polarität von Individuum und Gesellschaft *gestaltet werden*. Es verdient seinen Namen: „Eigen“-tum, wenn es unterscheidet, was dem eigenen Tun und was der Erde und der Menschheit angehört. Das freie Individuum kann beispielgebend vorangehen. Es befreit sich und die Gesellschaft schrittweise von der falschen Macht. Es ist das Nadelöhr, durch das jeder hindurch muss, dem eine Gesellschaftsordnung jenseits von monopolistischen Macht- und chaotischen Marktverhältnissen ein Anliegen ist. Hier beginnt eine Verantwortung jenseits von Parteien, Programmen und ausgedachten Systemen. Allgemeinplätze, denen wir so gerne unsere Verantwortung zuschieben, müssen zurückgelassen werden. Ebenso die Auffassung, der Staat müsse alles machen. Wir erkennen, dass keine noch so hoch stehende individuelle Ethik Probleme lösen kann, die durch falsche gesellschaftliche Einrichtungen entstehen. Beim Schaffen von Einrichtungen die Grund und Boden als unverkäuflich achten, wird das unerschlossene ethische Potential der Individuen, die Fähigkeit zur Selbstverwaltung in sachbezogenen Organschaften *wirksam*. [23] Das freie Individuum erlebt und schafft die neue Sozialität, indem es die Ideale (Gleichheit vor dem Recht, Freiheit in der Nutzung und Brüderlichkeit beim Ausgleich unterschiedlicher Interessen) zu einer Struktur werden lässt. Dies kann schon an einem Haus, an einem Grundstück erlebt werden.

In meiner praktischen Tätigkeit im Rahmen eines kleinen Vereins habe ich die menschlichen und ökonomischen Möglichkeiten der Selbstverwaltung als Konsequenz des neuen Eigentumsverständnis erfahren: Ich begriff, dass mit dem Einzug in ein Haus auf unverkäuflichem Grund Verantwortung in mich einziehen muss. Das heißt die konkrete Bereitschaft, Bausubstanz, Gemeinschaft, Ökonomie und Ökologie wahrzunehmen und zu pflegen. Ganz anders als der anonyme Mieter, der im Grunde nur versorgt sein will und weder Eigentum, noch Verantwortung hat. Das neue Eigentumsverständnis bringt im doppelten Sinne auf den Boden:

- In der Verantwortung, die entsteht, gegenüber Menschen und Aufgaben in der Wohnwirtschaft,
- In der Achtung gegenüber der Erde als solidarisch zu teilender Einheit.

Verantwortung und Achtung kennzeichnen die *seelische Haltung* des neuen Eigentumsverständnisses. Die Einheit dieser beiden ist die *tätige Liebe*. [24]

Anmerkungen

[1] Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen (BaFin) in Bonn und Frankfurt am Main überwacht mit ihren drei Abteilungen Bankenaufsicht, Versicherungsaufsicht und Wertpapieraufsicht 2400 Kreditinstitute, 640 Versicherungsunternehmen, 750 Finanzdienstleister, 7000 Fonds und eine Vielzahl von kleinen und größeren Kapitalgesellschaften. Angesichts des jüngsten Skandals in dieser Behörde hat sich einmal mehr die Frage gestellt, wie effektiv Kontrolle sein kann und ob nicht auch Kontrolleure kontrolliert werden müssen? Diese Denkweise endet in einer Sackgasse. Die Bereitschaft, das Fundament unserer Gesellschaftsordnung neu zu begreifen, kann hingegen auf einen neuen Weg führen. Die Entwicklung des Eigentumsrechtes wäre ein neuer Grundstein in diesem neuen Fundament.

[2] Vor einigen Jahren hat Mathias Brökers in der TAZ einen witzigen Aufsatz geschrieben: „Ein Seufzer kosten einen Kreuzer, ein Gähnen der zwei“. Er erzählt darin die Geschichte von Außerirdischen, die auf der Erde landen. Für deren Ökonomie ist es selbstverständlich, dass Luft und Luftraum käuflich sind und dass ihre Nutzung durch einen Luftmarkt geregelt werden muß. Nach

kurzer Zeit hat sich auf Erden dieser neue Markt etabliert. Große Kapitalmassen und viel Infrastruktur werden hinfür für die Vermarktung der Luft eingesetzt und gebunden, obwohl keine realen Werte geschöpft werden. Ein Scheinmarkt für Scheinwerte ist entstanden und alle finden es völlig normal.

[3] Dass die Produktion heute nicht auf den Bedarf abgestimmt wird und es häufig Überproduktionen gibt, ist ursächlich auf die Käuflichkeit des Eigentums an Betrieben zurückzuführen. Hier liegt der gleiche eigentumsrechtliche Fehler vor, wie beim Boden. Das Eigentum wird außerhalb des Betriebes an der Börse zur käuflichen Ware. Die Betriebe müssen deshalb *zwanghaft konkurrieren und rationalisieren*, um sich am Kapitalmarkt, von dem sie abhängig sind, zu behaupten. Dies zieht die permanente Tendenz zur Überproduktion nach sich. Auf dem Kapitalmarkt werden genau wie auf dem Bodenmarkt Rechte gehandelt. Hier die Weisungsrechte über die Betriebe.

[4] Das auf der Käuflichkeit des Bodens basierte Erbrecht vermittelt leistungslose Einkommen in Milliardenhöhe. An ihm wird deutlich, wie wichtig es ist zu unterscheiden, zwischen persönlich erarbeiteten Leistungen (erspartes Geld, erarbeitete Güter, Wertgegenstände usw.) und menschheitlichen Gütern wie Boden, Rohstoffen und Industriebetrieben. Letztere sind eben menschheitliche Gegebenheiten oder gesellschaftliche Leistungen. Bei Industriebetrieben spielt zwar die unternehmerische Persönlichkeit eine Schlüsselrolle, aber eben nur eine Rolle von vielen. Erben führt immer zu leistungslosen Einkommen, aber die vom Erblasser *persönlich erarbeiteten Leistungen* verbrauchen sich in absehbarer Zeit und geben der erbenden Generation nicht mehr als eine letzte Starthilfe. Sie sind insofern sozial gesehen unproblematisch. Mit dem Boden und den industriellen Erbhöfen werden aber Verfügungsrechte und Vermögenswerte über Generationen hinweg vererbt, die auf der Erde oder der Leistung vieler beruhen. Leistungslos erworben häufen sich diese als Privatvermögen immer mehr an und spalten die Gesellschaft in arm und reich. Aktien- und Immobilienspekulationen verschärfen das Problem. Das Erben stammt aus einer Zeit, in der die Gesellschaft noch in Herrschende und Untergebene gespalten war. Die vorchristliche ägyptische Gesellschaft zeigt z.B. den Typus dieser Gesellschaftsformation. Mit der Herrschaft über den Boden und die Untertanen vererbten die Pharaonen, vermittelt durch das damals vorhandene Mysterienwesen, idealtypisch gesehen nicht nur das irdische Reich, sondern auch die geistigen Fähigkeiten ihres Geschlechts. Diese waren damals noch etwas Überindividuelles und Überpersönliches, was heute nicht mehr nachvollziehbar ist, da geistige Fähigkeiten nicht mehr durch einen Blutsstrom vermittelt werden. Reduziert auf materielle Werte leben sich in Vererbungsvorgängen heute kuriose Egoisten aus, wenn die Alten, den Jungen noch etwas Gutes tun wollen, diese sich willfährig verhalten und nach deren Tod dann das Vermögen verprassen usw. Geistig gesehen vererben die Alten ihren Kindern und Enkel nichts Gutes, wenn sie materielle Werte in leistungslosen Einkommen mumifizieren. (Überblick über die quantitative Seite des Vererbens und Erbens gibt die Arbeit von Anette Reil-Held: „Die Rolle intergenerationaler Transfers in Einkommen und Vermögen älterer Menschen in Deutschland.“)

[5] „Alles, was in der Welt verdorben worden ist, das ist aus guten Gründen verdorben worden.“ Enzyklopädie der Philosophischen Wissenschaften von G.W.F.Hegel. Die Unfähigkeit, die Gründe seines Tuns in größere Zusammenhänge einzuordnen, ist die größte Stütze falscher sozialer Systeme. Die soziale Frage ist eine Erkenntnisfrage. Soziale Ethik kann nicht ohne Erkenntnis entstehen.

[6] Das wahre Gesicht des Staates hat sich gezeigt bei der Wiedervereinigung von Ost- und Westdeutschland: „Der Umgang mit den Alteigentümern in den neuen Ländern war mit den Grundsätzen der geltenden Eigentumsgarantie nicht mehr zu vereinbaren. Die Begehrlichkeiten des Staates gegenüber dem ehemaligen Volkseigentum, haben ein rechtsstaatswidriges Ausmaß erreicht. Formelle Gesetzmäßigkeit darf nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Gerechtigkeit auf der Strecke geblieben ist.“ Leicht verändertes Zitat aus den „11 Thesen zum privaten Eigentum“ der Arbeitsgemeinschaft der Grundbesitzerverbände e.V., die sicher nicht so ohne weiteres die hier entwickelte Idee einer Entwicklung des Bodeneigentums teilen wird.

[7] So Mephisto in Goethes Faust

[8] Zitat von Professor Helmut Rittstieg in „Eigentum als Verfassungsproblem“, Darmstadt 1975, Seite 166.

[9] Zitat eines Anwalts im Magazin „Haus & Grund“: Etwa 95% der Nachbarschaftsstreitigkeiten von Hausbesitzern enden mit dem Tod, weil der erst die räumliche Trennung bringt. (aus „Der Spiegel“ 30/2006, Hohlspiegel)

[10] Ein Beispiel für den „Schutz“ der Mächtigen, kann einem Artikel aus dem „Spiegel Nr. 31, 2006“ entnommen werden: „Deutsche Banken haben in den Krisenjahren milliardenschwere Immobilienkredite verkauft, um ihre Bilanzen zu sanieren. Jetzt verwerten Käufer wie der US-Finanzinvestor Lone Star die erworbenen Schulden ohne Rücksicht auf Verluste. ... Angesichts der beinharten Taktik der Kreditverwerter erweist sich das deutsche Immobilienrecht als schlechter Schutz. Zwar kann es sein, dass irgendwann der erste ausgenommene Kläger vor dem Bundesverfassungsgericht Recht bekommt. Doch die Gesellschaften sind dann schon längst über alle Berge, das Objekt verkauft. ... Eine Familie, die nach einer Zwangsversteigerung ihr Haus und das Grundstück mit einem Gartenteich räumen mußte, wollte wenigstens das Eis des zugefrorenen Teiches aufhacken, um die Fische zu retten. Die US-Schuldensammler lehnten die Bitte ab und untersagten ein Betreten des Grundstücks. Es sei ja „nicht davon auszugehen, dass sich nach dem langen Winter noch zu versorgende Fische in dem Teich befinden“, war die eisige Antwort.“

[11] Sinngemäß zitiert aus Helmut Rittstieg, „Eigentum als Verfassungsproblem“, Darmstadt 1975, Seite 337

[12] Man vergegenwärtige sich hier die auch in der nächsten Fußnote noch weiter behandelte Definition des Eigentums im § 903 des Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB): „Der Eigentümer einer Sache kann, soweit nicht das Gesetz oder die Rechte Dritter entgegenstehen, mit der Sache nach Belieben verfahren und andere von jeder Einwirkung ausschließen. Der Eigentümer eines Tieres hat bei der Ausübung seiner Befugnisse die besonderen Vorschriften zum Schutz der Tiere zu beachten.“ Der letzte Satz ist nachträglich hinzugekommen. Er zeigt, dass Einschränkungen möglich sind. Wobei gegenüber dem Boden die Eliminierung der Käuflichkeit in Wahrheit keine Einschränkung, sondern eine Richtigstellung bedeuten würde, wenn die individuelle Leistung als Quelle des Eigentums anerkannt wird. Das Wort „nach Belieben“ könnte besser weggelassen werden. Helmut Rittstieg und andere haben darauf aufmerksam gemacht, dass Eigentum nur *im Verhältnis von Menschen entsteht und nicht wenn ein Einzelner mit seiner Sache nach Belieben verfährt*. Robinson auf seiner Insel hat beliebig viele Verfahrensmöglichkeiten, aber keine Eigentumsprobleme. Solange das Belieben im Umgang mit der Sache niemanden stört, entsteht kein Eigentumsproblem. Insofern erscheint die Formulierung „... andere von jeder Einwirkung ausschließen, soweit nicht...“ völlig ausreichend, um die Souveränität des Eigentümers festzustellen. Das *Belieben* erscheint zudem gegenüber dem *Lieben* als negativ besetzte Seelenregung. Sprachlich steht dem *beliebigen Verfahren mit der Sache der achtungs- und liebevolle Umgang mit ihr gegenüber*. Indem der Gesetzgeber psychologisch die negative Seite herausstellt, gibt er zu erkennen, dass ihm die vermögensrechtlichen Früchte des Eigentum und nicht die Natur der Sache ausschlaggebend sind.

[13] Für die rechtliche Systematik im demokratischen Gemeinwesen der BRD könnte die inhaltsgebende Bestimmung für das Eigentum aus dem bürgerlichen Gesetzbuch § 903 (siehe Fußnote 11) sogar beibehalten werden. Analog zum Tierschutz könnte ein hinweisender Satz für den Boden aufgenommen werden, obwohl der Passus „soweit nicht das Gesetz oder die Rechte Dritter entgegenstehen“ im Grunde ausreicht. In die Verfassung, der Bundesrepublik Deutschland könnte bei den Menschenrechten unter Artikel 14 Absatz (2) der eingangs von Teil II entwickelte Satz aufgenommen werden. Die Artikel des Grundgesetzes stehen ja über allen anderen deutschen Rechtsnormen. In ihnen sind die grundlegenden gesellschaftlichen System- und Wertentscheidungen festgelegt. Und mit der Feststellung der Unverkäuflichkeit von Grund und Boden hätte die Verfassung schon das Wesentliche ausgesprochen. Umgestaltet werden müsste dann darauf aufbauend das dritte Buch des BGB (§§ 854-1296), das die Bodenordnung enthält und völlig von der Vermischung von Ware und Recht geprägt ist. Sinnvoll wäre eine weitere Ergänzung, dass sich Eigentum allein durch Leistung bildet und nicht durch Macht.

[14] Die Rechtsfigur der Befristung ist bekannt. Ihre rechtswissenschaftliche Bedeutung für das

Eigentum hat Franziskus M. Ott in seiner Dissertation an der Universität Zürich: „Befristetes Eigentum“ (Zürich 1977) in methodisch mustergültiger Weise erarbeitet.

[15] Den Ausdruck „die Natur der Sache“ als methodischen Begriff in die Rechtswissenschaft eingeführt zu haben, ist ein Verdienst von Gustav Radbruch 1871 – 1949. Ich halte ihn für hilfreich, ja unabdingbar für die Erkenntnis des Eigentums. Radbruch ist eine interessante Persönlichkeit in den Rechtswissenschaften. Er war Wissenschaftler und Staatsmann zugleich. Als Wissenschaftler versuchte er, die Idee des Rechts aus dem Zusammenwirken von Gerechtigkeit, Zweckmäßigkeit und Rechtssicherheit zu definieren. Als Justizminister 1921-1923 konnte er einige fortschrittliche Gesetze auf den Weg bringen. 1933 wurde er, damals Professor in Heidelberg von den Nazis aus dem Staatsdienst entfernt. Ein Schicksal, das er mit vielen Wissenschaftlern in Deutschland teilte. 1945 nahm er seine Lehrtätigkeit wieder auf, starb jedoch schon im Jahre 1949, ohne seine geistige Arbeit für das Recht vollenden zu können.

[16] Leistungslose Einkommen schaden übrigens nicht nur denen, die sie nicht beziehen, aber in Preisen und Mieten finanzieren müssen. Auch denen, die sich mit ihnen auf Kosten anderer bereichern. Das Bereichern hat eine geistige Folge: Es bläht die Person auf. Das nur auf gegenständliche Erfolge schauenden Empfinden und Begreifen sieht die geistige Folge nicht. Geblendet vom Reichtum, den es auch gern hätte, entwickelt es vielmehr einen gewissen Neid oder sogar eine gewisse Anerkennung, die das Falsche rechtfertigen, statt es ins Richtige zu verwandeln.

[17] Die Macht des Staates wird in diesem Kampf noch national gesehen, was seiner Rolle als Rechtsstaat zutiefst zuwider läuft. Die Staaten werden insofern in verlogener Weise zu Trägern dieses Konkurrenzkampfes um die Güter der Erde (Territorien und Rohstoffe) gemacht, als sie nach Außen mit militärischer Macht agieren und nach Innen Solidarität und Leistungsbereitschaft fürs Ganze predigen.

[18] Unter diesem Aspekt knüpft das neue Eigentumsverständnis in keiner Weise mehr an alte Traditionen an. Blutsgebundenes, vererbliches Bodeneigentum, industrielle Erbhöfe, Volkseigentum und ähnliches sind gesellschaftliche Relikte, die den Weg in eine neue soziale Zukunft versperren.

[19] Die Sprache weist in den Worten *Entgelt* und *Preis* auf den Unterschied *zwischen Rechtsgütern und Waren*: Das *Entgelten* ist ein anders begründeter Akt als das *Kaufen*. Entgelten wollen wir rechtlich und zwischenmenschlich begründete Ansprüche, während beim Kaufen nur der allgemeinste Vertrag mitschwingt, der das Marktgeschehen fast unbemerkt begleitet.

[20] Das berühmt-berüchtigtste Beispiel für solch eine Entartung war wohl das gewerkschaftliche Wohnungsbauunternehmen „Neue Heimat“. Angetreten mit dem hehren Ziel günstigen Wohnraum für die Arbeiterklasse zu schaffen, war es viel zu groß und unübersichtlich geworden und musste 1986 heruntergewirtschaftet für eine symbolische Mark an den rettenden Privatunternehmer verkauft werden. Verpasst haben die Gewerkschaften hier vor allem die Chance für eine neue Bodenordnung und Selbstverwaltung. Der ganze Filz und die Skandale, die damals lustvoll aufgeköcht wurden, sind heute weitgehend vergessen. Geblieben ist eine Bodenordnung, die solche Vorgänge ermöglicht.

[21] Ludwig XIV. (1638-1715, genannt der Sonnenkönig) war zu seiner Zeit der mächtigste Mann seiner Welt. Er ist zum Inbegriff des absolutistischen Monarchen geworden: Mit fünf Jahren saß er auf dem Thron seines Vaters, 62 Jahre später erst folgte ihm sein Urenkel. Sein Berater war der kluge Kardinal Mazarin. 1665 rief der "Sonnenkönig" sein berühmtestes Wort in eine Versammlung der französischen Stände: "L'État c'est moi - Der Staat bin ich!" Ludwig gründete Akademien, sicherte die Grenzen Frankreichs, legte seine Hand auf fremde Kontinente, errichtete Handelsgesellschaften und Manufakturen. In seinem Glanz gewannen die größten Genies der Zeit eigenen Ruhm: Colbert ordnete die Finanzen, Louvois drillte die beste Armee Europas, Vauban baute die stärksten Festungen, Turenne und Condé errangen die größten Siege, Corneille, Racine und Molière dichteten die schönsten Werke. Mit Fünfzig legte Ludwig die Alltagssprache ab und teilte sich auch privat nur noch in dichterischen Sätze mit. Fehlentscheidungen im Alter schoben allerdings Wolken vor die Sonne: Ludwig ließ die Hugenotten verfolgen und verjagen, führte endlose Kriege gegen die Nachbarn, und als sich im

Spanischen Erbfolgekrieg halb Europa gegen ihn stellte, rettete er sein Land mit Mühe in einen lahmen Frieden. Als er in Versailles starb, an dem seine Architekten 1661-1710 bauten, hinterließ er einen überanstrengten und zerrütteten Staat; auf seinen Sarg prasselten die Steine rebellierender Franzosen. (aus Wikipedia)

[22]Bei Hegel findet sich das Wort „Aufhebung“ als methodischer Begriff: Die beiden Seiten eines Gegensatzes werden aufgehoben. Das heißt, sie werden erstens als einander unvereinbar gegenüberstehende überwunden. Zweitens werden sie aber auch aufgehoben, im Sinne von auf eine höhere Ebene gehoben, auf der sie in eine neue fruchtbare Wechselwirkung kommen und dadurch werden sie drittens auch aufgehoben im Sinne von bewahrt, d.h. sie bleiben als bewegende Pole im Prozess.

[23]Sinngemäßes Zitat aus: „Am Ende der Wachstumswirtschaft“ von Hans Georg Schweppenhäuser, Institut für soziale Gegenwartsfragen e.V. Freiburg i.Brsg. 1982

[24]Dies bezieht sich nicht nur auf das Verhältnis von Mensch und Boden, sondern auch auf das von Mensch und Arbeit und Mensch und Rohstoffen. Arbeit wird wie der Boden *rechtlich* zur Ware gemacht. Rohstoffe sind wie der Boden *Güter der Erde und keine individuelle Leistungen*. Bei Arbeit und Rohstoffen eine Änderung der Verhältnisse zu erreichen, erscheint allerdings derzeit ungleich schwieriger als bei einem einzelnen Grundstück.

Heidjer Reetz, Langenberg 17, 21077 Hamburg, heidjer.reetz@cade.de