

## Brüderliche Bodenordnung

Jeder Mensch, der auf dieser Erde geboren wird, braucht Zugang zum Boden, um irgendwo wohnen und arbeiten zu können. Der Neuankömmling darf nicht in der Situation sein, dass die Welt schon vollständig an vor ihm Geborene weggegeben ist. Es muss ein verfassungsrechtlich zu sichernder Anspruch auf Zugang zum Boden geschaffen werden. Dieser Anspruch steht jedermann zu, nicht nur den Staatsbürgern; er ist ein Menschenrecht. Das internationale Recht kann dieses Menschenrecht auf unterschiedliche Weise gewährleisten, z. B. indem es jedem Menschen eine Staatsbürgerschaft und den Zugang zum Boden dieses Staates als Staatsbürgergrundrecht sichert. Ein konsequent ausgestalteter rechtlicher Rahmen ist unverzichtbar, aber er reicht zur Gewährleistung eines menschenwürdigen Verhältnisses der Menschen zum Boden noch nicht aus.

Darüber hinaus muss wirtschaftlich ein »Käufermarkt« hergestellt werden, auf dem der Zugang zu Bodennutzungen immer angeboten wird. Jeder Mensch braucht Wahlmöglichkeiten für seine Standortentscheidungen; er darf nicht irgendwo mit den Grundbedürfnissen Wohnen und Arbeiten an bestimmte Grundstücke gebunden sein; er darf nicht als Leibeigener bodengebundenes Zubehör eines Grundstücks werden, das anderen gehört. Solche gesellschaftlichen Zustände hat es in der Geschichte vielfältig gegeben, und uns droht die Gefahr, dass der Boden wieder unverkäuflich teuer wird und dass sich die Gesellschaft re-feudalisiert, wenn wir dem ökonomischen Ideal näher kommen, dass durch Vollbeschäftigung eine ungehemmte Kapitalvermehrung erfolgt, die zu sinkenden Zinsen führt. Denn sinkende Zinsen bedeuten steigende Bodenpreise; das Kapital drängt dann anlagesuchend in den Boden. Die durchaus mögliche Lösung des Zinsproblems wird die Bodenfrage verschärfen. Die Bodenfrage muss daher zuerst gelöst werden.

### *Das Privateigentum am Boden: Plus und Minus*

Breit gestreutes Privateigentum an Grundstücken bietet Wahlmöglichkeiten zum Erwerb von Bodennutzungsrechten, sei es durch Kauf, Pacht oder Miete. Aber das Privateigentum bedeutet auch, dass die Welt schon weggegeben ist, wenn der Neuankömmling ankommt. Bisher hat er nur rechtlich, nicht aber ökonomisch die Chance, die benötigte Bodennutzung zu erwerben. Das Problem liegt also nicht im rechtlichen, sondern im ökonomischen Bereich.

### *Das grundsätzliche Ziel*

Ein Ideal wäre die Gleichverteilung des Bodens in der Gesellschaft. Jeder Todesfall und jede Geburt müsste eine Umverteilung in Gang setzen. Wenn sich die Menschen vermehren, werden die Grundstücke kleiner; wenn sie weniger werden, werden die zugeteilten Grundstücke größer. In kleinen überschaubaren Völkern mag man nach solchen Prinzipien verfahren, insbesondere wenn man sich damit begnügt, die Umverteilung nur von Zeit zu Zeit nach groben Maßstäben durchzuführen: mindestens einmal in jeder Generation und bezogen auf die Familien, die intern ausgleichen sollen, was Geburt und Tod an Anlässen zu Umverteilungen schaffen.

Man kann den Boden in modernen Industriegesellschaften nicht in natura ständig umverteilen in der Gesellschaft. Aber es können Verhältnisse geschaffen werden, in denen Bodennutzungen jederzeit angeboten werden und jeder Mensch über gleich viel Mittel für die Anschaffung von Bodennutzungen verfügt. Die Gleichverteilung ist durch Geld herstellbar, wenn jeder für die in Anspruch genommenen Bodennutzungen gemäß ihrem Knappheitswert laufend bezahlen muss, sodass er sich bescheidet, und die aufkommenden Mittel zu gleichen Teilen auf die Bevölkerung verteilt werden. Irgendwann einmal in ferner Zukunft wird die Bodenrente sogar weltweit gleich unter den Menschen verteilt werden ohne Rücksicht auf den Ort der Geburt oder des Aufenthalts. Die Erde ist das Erbteil des gesamten Menschengeschlechts. Wir müssen aus dieser Erkenntnis nur noch die rechtlichen und ökonomischen Konsequenzen ziehen.

### *Bröderliche Verteilung der Bodennutzungen und der Bodenrente*

Durch die Bevölkerungsvermehrung werden die Bodennutzungen immer knapper und teurer; wir müssen immer enger zusammenrücken. Das ist eine unumgängliche Notwendigkeit, weil die Erde mit dem Wachstum der Menschheit nicht größer wird. Wir müssen uns die Bodennutzungen bröderlich teilen und dazu Knappheitspreise zulassen, um der Gefahr der Politisierung oder Bürokratisierung der Bodenverteilung vorzubeugen, die die individuelle Chance zerstören würden, den eigenen Lebensweg auf dieser Erde, das heißt die Wohn- und Arbeitsstandorte selbst zu bestimmen und so oft wie wünschenswert zu wechseln. Der Knappheitspreis für die Nutzung eines Grundstücks bewirkt, dass es nur noch einer von allen nutzen will; andererseits bewirken echte Knappheitspreise, dass jedes Grundstück einen Nutzer findet, wenn keines von der Nutzung zurückgehalten wird.

Zugleich müssen wir aber dafür sorgen, dass sich an der natürlichen Knappheit des Bodens niemand bereichern kann. Wo das wirtschaftlich möglich wird, blüht bald eine unerträgliche Spekulation. Deshalb müssen

die Entgelte für Bodennutzungen bei den jeweiligen Bodeneigentümern für die Allgemeinheit abgeschöpft werden; geschieht dies nach Maßgabe der erzielbaren Bodenrente, dann entsteht ein Angebotsdruck, ein Käufermarkt für Bodennutzungen. Eine spekulative Zurückhaltung des Bodens ist den Eigentümern dann nicht mehr möglich. Der Wettbewerb der Bodeneigentümer richtet sich darauf, in jedem Falle einen Nutzer zu finden und zwar nach Möglichkeit den Nutzer, der die höchste Bodenrente bezahlt. Die Bodeneigentümer lösen also das volkswirtschaftliche Problem, die Knappheitspreise für die Nutzung jedes einzelnen Grundstücks herauszufinden.

Wird die bei den Bodeneigentümern für die Allgemeinheit eingezogene Bodenrente auf die Bevölkerung brüderlich, das heißt zu gleichen Teilen wieder verteilt, dann werden alle Menschen in Stand gesetzt, sich am Wettbewerb um Bodennutzungen zu beteiligen. Niemand ist dann mehr vom Erwerb von Bodennutzungen ökonomisch ausgeschlossen. Jeder Mensch hat rechtlich und auch ökonomisch die gleiche Chance, Bodennutzungen nach eigener Wahl im Wettbewerb mit seinen Mitmenschen zu erwerben.

### *Bisherige Vorschläge zur Bodenreform*

Leicht verständlich ist der Vorschlag, die politische Gemeinde möge den Boden nach und nach zurückkaufen und an die Bürger nur noch im Erbbaurecht oder Erbpachtrecht zur Nutzung auf Zeit und gegen – grundsätzlich höchstmögliches – Entgelt vergeben. Jede Gemeinde, die so handelt, wird zu einer Insel der Seligen. Je stärker ihre weltwirtschaftliche Verflechtung durch Tourismus oder Rohstoffexporte ist, umso mehr beutet sie über ihren Boden den Rest der Welt zu ihren Gunsten aus – wie jeder kleine egoistische Privateigentümer heute auch. Ein großer Nachteil ist die rechtlich zwar gelöste, aber doch schwierige Trennung des Eigentums am Boden einerseits und dem darauf errichteten Haus oder den angebauten Pflanzen andererseits.

Diese Schwierigkeiten vermeidet der Vorschlag der Bodenwertsteuer, mit der den weiterhin privaten Bodeneigentümern das Spekulieren mit Grundstücken erschwert wird. Die Steuer nötigt sie, die Bodennutzungen anzubieten; die Steuer bewirkt also einen Käufermarkt für Bodennutzungen und erschwert das Bodenhorten. Sie dämpft dadurch die Entwicklung der Bodenpreise und damit die Spekulation. Die »Bodenwertsteuer« ist nur solange eine brauchbare Lösung und Bezeichnung, solange ihr Einfluss auf die Preise mäßig ist. Eine Steuer, die wirtschaftlichen Einfluss auf die Höhe ihrer Bemessungsgrundlage hat, führt in eine Rationalitätenfalle. Zwar verändert die Steuer nicht den »Bodenwert«, sondern nur den »Bodenpreis«; aber die Werte der Grundstücke sind an ihren Marktpreisen nach Einführung der Steuer gar nicht mehr ablesbar, bestenfalls durch Zuschlag

eines Phantoms, nämlich des kapitalisierten Ertragswerts der Steuer ermittelbar. Je höher die Steuer, umso geringer die Preise und umso größer der Abstand zwischen Preisen und Werten und deshalb umso größer die Irritation über die Bemessungsgrundlage.

Eine Steuer im Rechtssinne kann das Ziel der Heimholung der Bodenrente auch in Zukunft nur teilweise erfüllen, weil eine Steuer meines Wissens nicht konfiskatorisch sein darf, das heißt sie darf den Preis des besteuerten Objektes nicht auf Null bringen. Die Bezeichnung »Bodenwertsteuer« sollte daher der Teillösung vorbehalten bleiben, die in der Reform der bestehenden Grundsteuer besteht und die Schwelle der Enteignungsentschädigung nicht erreicht oder jedenfalls nicht überschreiten soll oder darf.

Die bisherigen Vorschläge zur Bodenreform sind einerseits nicht konsequent genug und andererseits nicht pragmatisch genug. Sind sie konsequent genug, obwohl sie in der Regel weder auf eine vollständige und weltweite Heimholung der Bodenrente noch auf ihre Umverteilung auf die Weltbevölkerung zielen? Sind sie pragmatisch genug, obwohl sie das Entschädigungsproblem leugnen und deshalb daran scheitern werden oder für dessen Lösung keinen politisch gangbaren Weg aufzeigen können?

Mit diesen Bemerkungen sollen die bisherigen Bodenreformvorschläge und vor allem die vielen praktischen Schritte, die im Sinne der Bodenreformbestrebungen schon unternommen worden sind, nicht verworfen werden. Aber es soll auf Schwächen aufmerksam gemacht werden, die einerseits die enttäuschende Erfolglosigkeit vieler Anstrengungen und andererseits ihren doch nur begrenzten Wert erklären. Sie führen zwar selten in Sackgassen, weil sie in aller Regel die weitergehende Reform doch eher erleichtern, insbesondere weil sie ein Bewusstsein von der Reformbedürftigkeit geschaffen haben. Aber zum Teil fehlt ihnen die ideelle Durchschlagskraft einer umfassenden Lösung oder die Möglichkeit gleitender Reformübergänge.

### *Ein neuer Lösungsansatz: Zwei Arten von Bodeneigentum*

Pragmatisch gut ist an der Erbbaurechtslösung, dass schrittweise ein Grundstück nach dem anderen aus der alten in die neue Bodenordnung vollständig überführt werden kann. Pragmatisch gut ist an der Bodenwertsteuer, dass das Eigentum am Boden einerseits und am Haus oder Aufwuchs andererseits nicht getrennt werden muss mit einer schwierigen Rechtskonstruktion. Lassen sich die pragmatischen Vorteile beider Lösungswege, die ja bisher schon gleichzeitig gegangen werden können, verbinden?

Damit die Bodenreform nicht schlagartig für alle Grundstücke gleichzeitig eingeführt werden muss, müsste eine neue Art Bodeneigentum geschaf-

fen werden, das nicht mehr spekulationsgeeignet ist, weil es voll abgabepflichtig ist. Man könnte dies *Sozialpflichtiges Bodeneigentum* nennen oder Abgabepflichtiges Bodeneigentum im Gegensatz zum Bisherigen Bodeneigentum, also kurz *Bodeneigentum A und B*. Mir scheint es besser, von Bodeneigentum mit oder ohne Abgabepflicht (*»mA«* oder *»oA«*) zu sprechen und zu schreiben. Die beiden Arten von Bodeneigentum sollen sich nur in dem einzigen Punkt der Abgabepflicht unterscheiden. Ökonomisch bewirkt die Abgabepflicht dasselbe wie ein knappheitsgerechter Erbbauzins, ohne dass es der Übertragung des Bodeneigentums auf die öffentliche Hand bedarf.

Die Reform kann dann schrittweise, nämlich Grundstück für Grundstück wirksam werden. Es gibt also Grundstücke alten und reformierten Rechts; aber alle Grundstücke befinden sich in Privateigentum, auch wenn sie der öffentlichen Hand gehören, weil sie beispielsweise für Verwaltungsgebäude oder Straßen genutzt werden. Der Status *»mA«* müsste im Grundbuch erfasst werden; jedes Grundstück ohne diesen Eintrag hätte wie bisher den Status *»oA«*.

Die Grundstücke im reformierten Eigentum (*»mA«*) würden – eine richtige Handhabung der Abgaben vorausgesetzt – für alle Zukunft zu Nullpreisen *»gehandelt«*, das heißt von privater Hand an private Hand *»verkauft«* werden. Die rechtliche Einheit von Bodeneigentum und wesentlichen Bestandteilen – wie Gebäuden und Aufwuchs – bleibt bestehen. Preisbildend sind nur die wesentlichen Bestandteile des Grundstücks. Die Grundstücke *»mA«* werden in der Regel aus eigener Initiative weitergegeben, wenn der Eigentümer nicht mehr in der Lage ist, die Abgabe zu erwirtschaften. Eine Herabsetzung kann er nur durchsetzen, indem er nachweist, dass niemand die festgesetzte Abgabe erwirtschaften kann.

#### Benennung und rechtlicher Charakter der Abgabe

Bei unserer langfristigen Zielsetzung der vollständigen Abschöpfung der Bodenrente muss richtigerweise von *»Bodenrentenabgabe«* gesprochen werden. Es fragt sich noch, ob es sich im Rechtssinne um eine Abgabe handelt, weil diese eine zweckgebundene Einnahmenverwendung voraussetzt. Es wird zu prüfen sein, ob als rechtlich zulässiger Abgabezweck die Umverteilung auf den Kopf der Wohnbevölkerung in Betracht kommt.

Der Bodenwert oder Bodenpreis ist nur insoweit eine sinnvolle Bemessungsgrundlage für die Bodenrentenabgabe, als sie den Preis auf Null bringt. Sie soll ihn durch die Art ihrer Handhabung dort auch auf Dauer halten. Wenn der Boden nicht mehr gegen Entgelt handelbar ist, hat er seinen Warencharakter verloren. Die Bodenrente muss im Interesse dieser Zielsetzung zu hundert Prozent abgeschöpft werden. Bemessungsgrundlage ist also die Bodenrente selbst, nicht ihr kapitalisierter Wert oder Preis.

Praktisch dürfte dies zu keinen besonderen Schwierigkeiten führen, weil die bekannte Ertragswertermittlung der Bodenpreise zunächst den Ertrag, also die Bodenrente ermitteln muss, um anschließend die Kapitalisierungsformel anzuwenden. Die Bodenwertsteuer ist ein Prozentsatz und wirkt wie ein Zinssatz auf den so ermittelten Bodenwert, das heißt sie wendet die Kapitalisierungsformel gewissermaßen rückwärts an. Dabei kann es leicht passieren, dass bei der Ertragswertermittlung einerseits und der Steuerfestsetzung andererseits mit verschiedenen Zinssätzen gearbeitet wird. Es ist zweifellos durchschaubarer, den Ertrag selbst zur Bemessungsgrundlage der Abgabe zu machen und sie dementsprechend auch Bodenrentenabgabe zu nennen.

### *Bodengenossenschaft*

Es müsste natürlich gesetzlich geregelt werden, an welche Stelle die Abgabe zu zahlen ist. Es müsste sich um eine durch das Gesetz geschaffene Einrichtung des Wirtschaftslebens handeln mit ähnlicher Unabhängigkeit, wie sie die Notenbank genießt. Sie hat nur eine wirtschaftliche – auf Brüderlichkeit gerichtete – Aufgabe, nämlich die Heimholung der Bodenrente eines bestimmten Gebietes und deren spätere Verteilung an die Wohnbevölkerung dieses Gebietes, das irgendwann einmal die ganze Erde und die ganze Menschheit umfassen soll. Man könnte sie »Bundesanstalt für Boden« nennen. Planungsaufgaben sollten ihr nicht zustehen. Diese müssen bei den demokratisch legitimierten Instanzen bleiben, die sie bisher ausüben.

Es wird darüber nachzudenken sein, ob es richtig ist, der »Bundesanstalt für Boden« – als rechtliche Basis ihrer wirtschaftlichen Selbstverwaltung – eine genossenschaftliche Verfassung zu geben. Alle Nutznießer, also alle späteren Empfänger der Bodenrentenanteile könnten im Rechtssinne Mitglied der »Bundesanstalt für Boden« sein. Auch in der Selbstverwaltung der gesetzlichen Sozialversicherung kennen wir solche Massenorganisationen mit demokratisch legitimer repräsentativer innerer Willensbildung. Als Geldempfänger müssen die Nutznießer der Umverteilung ohnehin alle bei der »Bundesanstalt« registriert werden.

Wahrscheinlich sollte man im Hinblick auf die mitgliedschaftliche Selbstverwaltung auch von »Bodengenossenschaft« sprechen. Der Genossenschaftsbegriff erinnert zugleich an den wirtschaftlichen Charakter der Aufgabenstellung und die Betonung der rechtlichen Gleichheit aller Genossen. Die Rechtsform der Genossenschaft könnte auch für eine privatrechtliche Modellphase in Betracht kommen und leicht in die endgültige öffentlichrechtliche Form überzuleiten sein.

### *Ein assoziatives Organ des Wirtschaftslebens*

Die Zusammensetzung der Mitgliedschaft bekäme assoziativen Charakter durch den Umstand, dass die Bodeneigentümer »mA« früher oder später auch Mitglied würden – entweder als gesetzliche Nutznießer der umverteilten Bodenrenten oder durch freiwilligen Beitritt oder durch Pflichtmitgliedschaft als Bodeneigentümer »mA«. Natürlich wird es ein Problem sein, dass die Interessen als Bodeneigentümer »mA« eher die Bereitschaft zum innerorganisatorischen Engagement begründen als die Interessen als Nutznießer der Bodenrenten-Umverteilung. Aber wie anders soll es zu einer sachkundigen wirtschaftlichen Selbstverwaltung kommen, als durch die brüderliche Auseinandersetzung um den Ausgleich dieser gegensätzlichen Interessen.

Wir hätten dann unabhängige Selbstverwaltungsorgane für jeden der drei Produktionsfaktoren:

für die Arbeit	die Bundesanstalt für Arbeit;
für Geld und Kapital	die Bundesbank;
für den Boden	die Bodengenossenschaft.

Daneben gibt es die mitgliedschaftliche Selbstverwaltung der Sozialversicherungsträger der Renten- und Krankenversicherung, die in vieler Beziehung noch zu einseitig an das Arbeitsverhältnis als Entstehungsgrund und Pflichtenmaßstab der Mitgliedschaft anknüpfen.

### *Eine Zukunft für die Treuhandstelle?*

Die von der DDR geschaffene und jetzt der Bundesregierung zugeordnete »Treuhandanstalt« zur Privatisierung des Volksvermögens könnte die Rechtsträgerschaft einer pragmatischen Bodenreform als Daueraufgabe übernehmen. Spekulationsfreies Eigentum zu vergeben, ist in der Aufbausituation der ehemaligen DDR sicher ein besonders aktuelles Bedürfnis. Der »Treuhandanstalt« eine Daueraufgabe zu geben, würde eine Gesetzesänderung durch den Bundesgesetzgeber erfordern. Bei dieser Gelegenheit könnte ein vernünftiges »Ewiges Erbbaurecht« oder ein »Bodeneigentum mA« geschaffen werden.

### *Die Umwandlung von Bodeneigentum oA in Bodeneigentum mA*

Die Bodengenossenschaft müsste das Recht des freihändigen Erwerbs von Bodeneigentum haben und nach Möglichkeit auch weitgehende Vorkaufsrechte und in gewissen Fällen Ankaufsrechte haben. Inwieweit sie von diesen Rechten Gebrauch macht, kann von den verfügbaren Mitteln abhängen. Solange sie keine Bodenrenten-Ausschüttung an die Bevölkerung vor-

nimmt, kann sie die Einnahmen aus der Bodenrenten-Abgabe nach Abzug ihrer Verwaltungskosten für den Grundstückserwerb einsetzen. Ihr kann in gewissem Rahmen auch das Recht eingeräumt werden, sich bei günstigen Zinsen am Kapitalmarkt zu verschulden.

Die Bodengenossenschaft muss verpflichtet sein, die Grundstücke unverzüglich an Nutzungswillige zu vergeben, die bereit sind, die festgesetzte Abgabe zu entrichten. In der Regel wird sie bei dieser Gelegenheit die auf den Grundstücken befindlichen Häuser und den Aufwuchs schätzen müssen. Es wird zu prüfen sein, ob sich trotz der Verbindung von Grundstück und Haus etc. Ausschreibungs- oder Versteigerungsverfahren eignen, bei denen die höchste gebotene Abgabe letztlich ausschlaggebend für den Zuschlag ist – jedenfalls bei gleichem Preisgebot für das Haus etc. Es darf nicht passieren, dass durch einen hohen Preis, der angeblich für das Haus, in Wahrheit aber doch für die Ermäßigung der Abgabe gezahlt wird, ein neuer Spielraum für Bodenspekulationen eröffnet wird.

Selbstverständlich wird die Bodengenossenschaft verpflichtet sein müssen, in regelmäßigen Abständen und bei bestimmten Anlässen – wie z. B. Änderungen von Bebauungsplänen – die Höhe der Abgaben zu überprüfen. Die Offenlegung der Abgabenhöhe für jedes Grundstück sollte selbstverständlich werden und nicht etwa aus Gründen des steuerrechtlichen Datenschutzes verboten bleiben. Die Notare müssten ihr – wie heute den Finanzämtern und den Gutachterausschüssen – alle Grundstücksverträge übersenden.

### *Öffentliches Eigentum rascher in neues Bodeneigentum überführen*

Um Privateigentum mit voller Abgabepflicht rasch zu schaffen, müsste es der öffentlichen Hand untersagt werden, Boden im bisherigen Sinne zu verkaufen. Die Privatisierung müsste stets über die Bodengenossenschaft laufen, die die Gebietskörperschaft angemessen entschädigt. Damit käme die in bodenordnender, wenn nicht gar bodenreformerischer Absicht betriebene Bodenvorratspolitik der öffentlichen Hand dem künftigen Gesamtkonzept zugute. Außerdem wäre gewährleistet, dass die Gebietskörperschaften nicht weiterhin Industrieansiedlung mit dem Angebot verbilligter Grundstücke betreiben. Schon ein Vorkaufsrecht der Bodengenossenschaft würde genügen, um die Verschleuderung von Bodeneigentum im Ansiedlungswettbewerb der Kommunen zu verhindern.

Den Gebietskörperschaften wäre es auch zumutbar, ihr gesamtes Bodeneigentum auf die Bodengenossenschaft zu übertragen. Ähnliche Ankaufsrechte der Bodengenossenschaft müssten den gemeinnützigen Wohnungs-

baugesellschaften als Ausgleich für ihre früheren Steuervorteile zumutbar sein.

Bei allen Enteignungen wird die Bodengenossenschaft eingeschaltet als Enteignungsbehörde. Hier wird man allerdings nochmals nachdenken müssen, ob es sinnvoll ist, das Verwaltungseigentum von öffentlichen Straßen etc. ebenfalls der Bodengenossenschaft zu übertragen. Im Sinne der Wegekosten-Gerechtigkeit und der Umwelt-Abgaben kann dies aber gerade sehr sinnvoll sein. Die Bodenknappheit soll ihren Ausdruck in hohen Abgaben finden – ohne Rücksicht auf den »guten Zweck« von Straßen im Gemeingebrauch, Verwaltungs-, Schul-, Parkanlagen- oder Naturschutzgrundstücken. Auch die Träger gemeinnütziger Zwecke sollen mit dem Grundsparsam umgehen. Sie werden durch die Widmungen des Planungsrechts hinsichtlich konkurrierender Nutzer allerdings stark entlastet. Man kann in diesen Fällen die bisherige Abgabe mit einem Geldwert-Index fortschreiben, solange die gemeinnützige Nutzung bestehen bleibt. Dies bedeutet, dass die Bodengenossenschaft eine Einnahme erhält, aus der sie die Enteignungsentschädigung bezahlen kann.

### *Ein Abschlussgesetz beendet die Übergangszeit*

Es wird wohl irgendeines fernen Tages eine demokratische Selbstverständlichkeit werden, unter Nutzung des Art. 15 GG die verbliebenen Grundstücke »oA« zwangsweise in Grundstücke »mA« zu überführen. Denn die Kirchen und Aktiengesellschaften werden niemals daran denken, ihre Grundstücke »oA« freiwillig aufzugeben. Die Bevölkerungsmehrheit wird ihnen aber die Bodenrente von dem Zeitpunkt an nicht mehr gönnen, von dem an die Ausschüttung an die Bevölkerung beginnen kann, weil die Bodenrenten-Einnahmen für die Verwaltungs- und Grundstückserwerbskosten nicht mehr voll gebraucht werden, weil immer weniger Grundstücke angeboten werden. Erfolge in der Konjunktursteuerung können zu sinkenden Zinsen und damit zu einer zunehmenden Unverkäuflichkeit des Bodens führen, zumal es für Private immer schwieriger wird, Grundstücke »oA« für Zwecke der Kapitalanlage zu finden.

### *Entschädigungs-Wertpapier*

Die Enteignungsentschädigung ist politisch ein schwerer Hemmschuh für alle raschen Reformen. Zwar könnte eine Abfindung in verzinslichen Wertpapieren erfolgen, die einen floatierenden Zins haben, also einen Kurswert von grundsätzlich 100%. Aber es dürfte schwer fallen, diese Papiere in absehbarer Zeit zurückzuzahlen. Es ist auch fraglich, ob sich politisch der

Ersatz eines Sachwertes durch inflationsgefährdete Geldwertpapiere durchsetzen lässt. Dem kann mit einer Indexsicherung begegnet werden, was den zusätzlichen Vorteil hätte, dass die Verzinsung nur den Realzins umfassen müsste, der näher an den Einnahmen aus den Bodenrenten läge. Es kann sich aber nicht um den Index der Bodenpreise handeln, sondern nur um einen Warenpreis-Index, den des BSP oder den der Großhandelspreise oder einen Lebenshaltungskosten-Index. Jedenfalls lohnt es sich, über die kapitalmarktgängige Ausstattung der Entschädigungspapiere nachzudenken.

### *Abschöpfung der Planungswertgewinne*

Die Entschädigung könnte erleichtert werden, wenn die Umwidmung in Bauland oder andere Nutzungen jeweils vom vorherigen Übergang der betroffenen Grundstücke in abgabepflichtiges Eigentum abhängig gemacht werden könnte. Dann käme die Wertsteigerung dem Bodenfonds zugute. Die Entschädigung könnte jeweils auf die frühere Nutzungsart bezogen sein.

Leichter wird es vielleicht sein, das Baulandumlegungs- und das Flurbereinigungsverfahren so umzugestalten, dass bei diesen Gelegenheiten eine vollständige oder möglichst weitgehende Umwandlung in Boden »mA« erfolgen muss oder wenigstens kann. Ansatzpunkte könnten auch die vielen neuen Programme zur Extensivierung der Landwirtschaft durch Flächenstilllegungen oder Anbaubeschränkungen im Interesse des Grundwasserschutzes oder anderer ökologischer Ziele sein. Öffentlichrechtliche Nutzungsbeschränkungen hätten die Folge von Abgabe-Senkungen und würden schon deswegen geringeren Widerständen der Bodeneigentümer begegnen als heute.

### *Die Leibrente für Jedermann*

Die Bodengenossenschaft soll mit der Ausschüttung der abgeschöpften Bodenrenten an die Bevölkerung möglichst bald beginnen. Aus heutiger Sicht ist nicht abschätzbar, wie rasch die Umwandlung von Grundstücken »oA« in solche »mA« verlaufen wird. Nach einer längerfristigen Anlaufphase, in der für den freihändigen Ankauf beliebig viel Geld ausgegeben werden kann, weil genügend Grundstücke »oA« angeboten werden, kann der Grundstücksmarkt sehr eng werden, weil die institutionellen Anleger (Unternehmen, Banken, Versicherungen, Kirchen, Stiftungen) kaum verkaufsbereit sein werden. Nach dieser Anlaufphase, in der zur Beschleunigung der Umwandlung in abgabepflichtige Grundstücke auch Schulden gemacht werden können, werden die Bodenrenten-Abgaben schon erhebliche Einnahmen und möglicherweise Liquiditätsüberschüsse erbringen.

Nach Tilgung aller Schulden aus der Anlaufphase und nach Bildung einer angemessenen Reserve für weitere Ankäufe und Entschädigungen ist mit der Ausschüttung an die Bevölkerung spätestens zu beginnen.

Es kann durchaus vertretbar erscheinen, mit der Ausschüttung der Bodenrente an die Bevölkerung früher zu beginnen und die Tilgung der Schulden aus Ankäufen und Entschädigungen zeitlich hinauszuschieben, um sichtbar zu machen, dass die Umverteilung ernstlich angestrebt wird. Das wird die demokratischen Mehrheiten, die für Zwangsumwandlungen von Grundstücken »oA« zu »mA« erforderlich sein werden, sichern helfen.

Die Ausschüttung an den Einzelnen sollte jeweils an seinem Geburtstag im voraus für das bevorstehende Lebensjahr erfolgen, also erstmals so rasch wie möglich nach der Geburt. Dieser Zahltag sichert einen kontinuierlichen Mittelabfluss bei der Bodengenossenschaft, die mit den Bodeneigentümern eine Verteilung der Fälligkeitstermine für die Abgabebzahlungen über das ganze Kalenderjahr nach Bedarf vereinbaren kann. Für den einzelnen Empfänger der Ausschüttung bleibt die Filiale der Bodengenossenschaft, die für seinen Geburtsort zuständig ist, grundsätzlich lebenslang zuständig. Das ist die sicherste Methode, um Doppelzahlungen an ein und dieselbe Person vorzubeugen.

Solange für die Ausschüttung nur geringe Mittel zur Verfügung stehen, kann sie auf die Neugeborenen beschränkt werden. Die neuen Erdenbürger sind am dringendsten darauf angewiesen, auf dem Markt für Bodennutzungen wettbewerbsfähig zu sein. Die Ausschüttung wird so am deutlichsten der unerlässlichen Finanzierung der zusätzlichen Nachfrage nach Bodennutzungen gewidmet. Mit dem Argument, dies sei eine Subventionierung der Übervölkerung der Welt, gedenke ich mich nicht auseinanderzusetzen. Was kann das Kind dafür, auf dieser Erde geboren worden zu sein? Es geht darum, ihm die Mitbenutzung der Erde finanziell zu ermöglichen!

### *Privates Modell der Brüderlichkeit*

Es müsste eigentlich möglich sein, mit privatrechtlichen Mitteln ein Modell eines brüderlichen Bodenfonds zu schaffen. An die Stelle des Bodeneigentums »mA« würde ein »Ewiges Erbbaurecht« treten, das sich aus dem geltenden Recht mit wirksamen Gleitklauseln für den Erbbauzins und einer Vertragsverlängerungsklausel wohl bilden ließe. Der Kapitalgrundstock müsste durch Genossenschaftsanteile und/oder Spenden aufgebracht werden; alle weiteren Mittel müssten durch sinnvolle Verwaltung zustandekommen – eventuell durch Verkäufe der öffentlichen Hand an diese »Sozialpflichtige Privatisierungsstelle«. Man hätte sicher das Problem, dass eine solche Stelle zunächst nicht als steuerlich gemeinnützig anerkannt wäre.

Das Angebot an Bodeneigentümer, gegen lebenslange, geldwertgesicherte Leibrenten für sich und alle zur Zeit der Übertragung lebenden Abkömmlinge Boden einzubringen, könnte attraktiv sein, auch wenn diese Leibrenten auf die später einmal zu erwartenden Ausschüttungen angerechnet werden.

Mit der Mitgliedschaft in der Bodengenossenschaft müsste die Verpflichtung verbunden sein, alles Bodeneigentum unverzüglich anzubieten. Bezugsberechtigtes Mitglied werden kann jedermann; niemand, der die Bodenangebotspflicht übernimmt, darf zurückgewiesen werden. Die Aussicht auf gleichberechtigte Anteile an den Ausschüttungen dürfte für viele Menschen attraktiv sein und einen kräftigen Anstoß für öffentliche Bodenreformdiskussionen geben.