

Wem gehört der Boden?  
Zur Transformation der Eigentumsrechte am  
Boden

# Der Mythos des freien Bodeneigentums

# Der (zivilrechtliche) Eigentumsbegriff



# Der (zivilrechtliche) Eigentumsbegriff

(wurde im 19. Jahrhundert aus römischen Quellen gefasst)

- Dem Begriff nach räumt Eigentum umfassende Herrschaft an einer Sache ein:
  - Der Eigentümer darf damit nach Belieben verfahren; sie verbrauchen oder auch zerstören.
  - Der Eigentümer darf alle andern von jeder Einwirkung auf die Sache ausschliessen.
- Eigentum gilt somit als absolutes und dingliches Recht.

# Wie absolut ist das Eigentum?

Wer oder was alles zählt zu den frei verfügbaren Sachen? Und auch wenn es bei den Sachen um „Sachen“ geht: regelt die Herrschaft über Sachen nicht auch Beziehungen unter Menschen?



# Die Rechtstechnik des Eigentums

- Rechtstechnisch besteht Eigentum in der staatlichen Zuweisung von Entscheidungs- und Verfügungsmacht an natürliche und juristische Personen.
- Eingeräumt wird Entscheidungs- und Verfügungsmacht regelmässig im Rahmen von Verfassung und Gesetz.

Weder in römischer Zeit noch im 19. Jahrhundert wurde das Eigentumsrecht als uneingeschränktes Recht verstanden (quiritisches Eigentum, Immissionsschutz usw.)

Der Vorbehalt von Verfassung und Gesetz sind selbst in den zivilrechtlichen Eigentumsbegriff eingegangen (ZGB 641,1: Wer Eigentümer einer Sache ist, kann in den Schranken der Rechtsordnung über sie nach Belieben verfügen.)

- Die von der Rechtsordnung eingeräumte Entscheidungs- und Verfügungsmacht richtet sich nach dem Gegenstand, an dem Eigentum eingeräumt wird, und seiner Bedeutung für andere und die Gesellschaft.

Äpfel und Wohnungen können nicht den gleichen Regeln unterliegen, weil Menschen ganz unterschiedlich davon abhängig sind.

# Eigentum warum?

Weshalb sieht das Recht Eigentum vor? Welche Ziele verfolgt es damit? Wie rechtfertigt es die Herrschaft, die Eigentum einräumt?



# Eigentum warum?

- Auf abstrakter Ebene: Die autoritative Zuteilung von Entscheidungs- und Verfügungsmacht regelt und reduziert gesellschaftliche Konflikte. Sie dient dem Rechtsfrieden.
- Auf rechtstechnischer Ebene: Privates Eigentum begründet dezentrale Entscheidungsmuster. Die Zuweisung von Entscheidungs- und Verfügungsmacht an natürliche und juristische Personen dient der Selbstregulierung individueller Bedürfnisse.
- Soweit Eigentum die Befriedigung individueller Bedürfnisse im Auge hat, kann die dezentrale Entscheidungsstruktur Effizienz beanspruchen.
- Öffentliche Interessen sind im dezentralen Entscheidungsmuster aber nicht repräsentiert.



# Grundeigentum

## insbesondere Eigentum an Liegenschaften

Das Bild zeigt eine agrarische Nutzung!

- Sie setzt wenig Infrastruktur voraus.
- Sie kann selbständig betrieben werden.
- Sie schafft kaum Präjudizien für die Nachbargrundstücke.
- Sie ist typisch für das quiritische Eigentum der Römer.





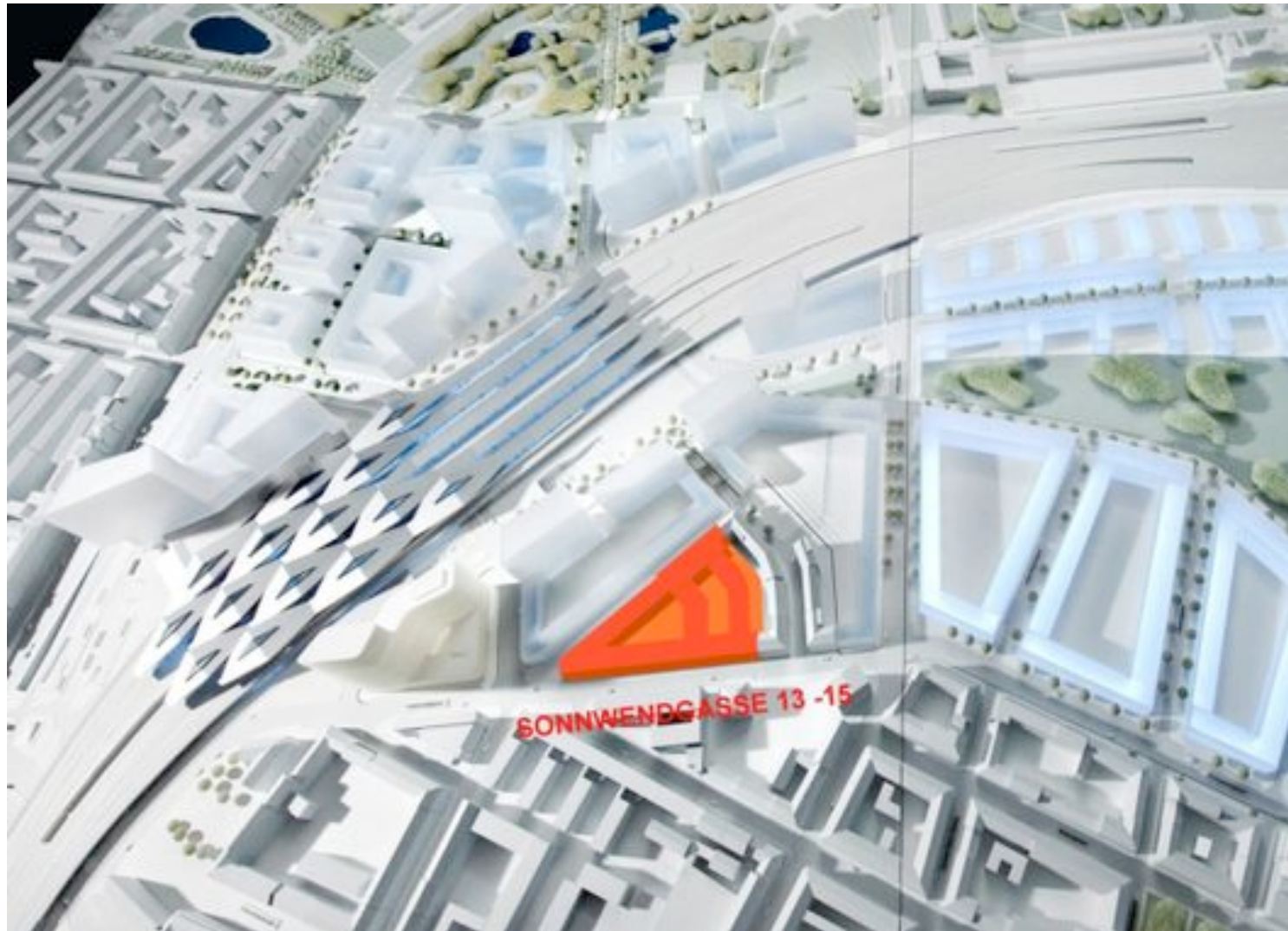
# Quiritisches Eigentum

(Die Einbindung des Eigentums im römischen Recht)

- Ursprünglich steckte es den (vom pater familias dominierten) Herrschaftsbereich des Familienverbandes ab. Er umfasste Personen und Sachen. Zu letzteren gehörte das Grundeigentum.
- Das Grundeigentum war agrarisch genutzt. Es stellte die Subsistenzgrundlage des Familienverbandes dar.
- Quiritisches Eigentum gewährt eine Vollherrschaft!
- Gleichzeitig unterstand es der Aufsicht des Zensors (zensorische Sittenaufsicht). Er schritt ein, wenn unentbehrlicher Landbesitz veräußert wurde, das Land ungenügend bewirtschaftet wurde, unvernünftige Ausgaben getätigt wurden usw.
- Neben dem Herrschaftsbereich des Familienverbandes gab es jenen des Staates. Schon das quiritische Eigentum sah Beschränkungen des Grundeigentums im öffentlichen Interesse vor.  
(Zum Beispiel: Gebäudeabstände, Wegebaupflichten, Immissionsvorschriften)

# Grundeigentum heute

Typische Nutzungen sind Dienstleistung und städtisches Wohnen



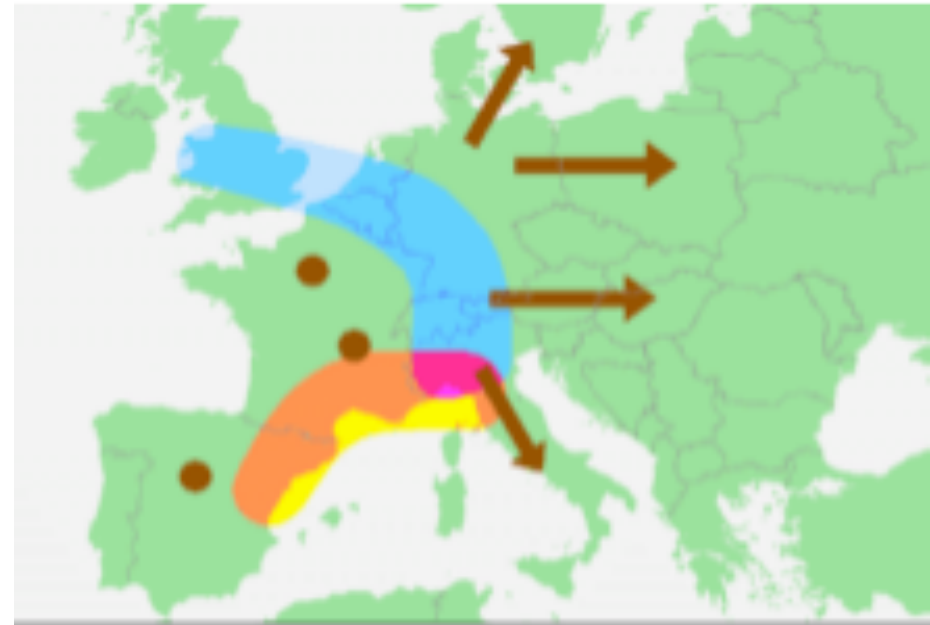
# Grundeigentum heute

Moderne Nutzungen sind abhängig von vielfältigen Infrastrukturnetzen.  
Infrastrukturen sind die „condition urbaine“.



## Grundeigentum heute

- Moderne Nutzungen sind stark vernetzt.
- Das Umfeld ist entscheidend.
- Denn Lokalisations- und Urbanisationseffekte werden immer wichtiger.
- Gleichzeitig gewinnt Zentralität an Bedeutung.





# Bodeneigentum heute

## Public Private Partnership

- Allein- bzw. Vollherrschaft (nach freiem Belieben und unter Ausschluss aller andern) kann keine vernünftige Bodenordnung begründen.
- Zu fragen ist:
  - Was leistet der Markt?
  - Wo braucht es Koordination?
  - Sind im Entscheidungsverfahren alle wichtigen Interessen repräsentiert?
- These:  
Es führt kein Weg an einer Public Private Partnership vorbei! Die Frage ist, wie man sie auffasst. Und wie man sie gestaltet.

