

VON
RETO U. SCHNEIDER

Warum kann ich mir kein Haus leisten?
Ein Gang durch die Geschichte des Grundbesitzes
liefert erstaunliche Antworten.

BILDER
SCANVISION

DIE WAHRHEIT ÜBER GRUND UND BODEN

Das Stadthaus

Die Liegenschaft am Münzplatz in der Zürcher Altstadt wurde 1906 auf 98 000 Franken geschätzt, heute dürfte sie zwischen 40 und 50 Millionen Franken wert sein.

Für die Bilder in diesem Artikel hat die Firma Scanvision aus Zürich die Grundstücke von mehreren Positionen aus per Laser abgetastet. Dabei entstanden die dreidimensionalen, halbdurchsichtigen Ansichten.



1. Das Niemandsland

Nichts deutet darauf hin, dass wir eines der seltensten Grundstücke der Schweiz vor uns haben. Meinrad Huser sucht gerade nach den Vermessungsmarkierungen, die das kuriose Stück Boden definieren. Huser war früher Grundbuchverwalter im Kanton Zug und unterhält heute sein eigenes Büro für Immobilienrecht. Er hat mir von diesem Grundstück in Cham erzählt. Gesenkten Kopfes geht er den Nelkenweg auf und ab, bis er einen im Asphalt eingelassenen Messingbolzen mit der Aufschrift «GRENZPUNKT» findet. «Hier ist es», sagt er. Wir haben Grundstück 1468 gefunden.

Grundstück 1468 zeichnet sich nicht durch seine Grösse aus. Es ist ein Streifen Quartierstrasse: zweiundzwanzig Meter lang und etwas mehr als einen Meter breit. Seine Besonderheit besteht in etwas anderem: Es gehört niemandem. Keiner Privatperson, keiner Firma, nicht der Gemeinde oder dem Kanton. Auf dem Grundbuchamt wird es als «herrenlos» geführt. Mitten im Steuerparadies Kanton Zug gibt es an bester Lage ein Stück Boden ohne Eigentümer!

«Da kam einer an den Schalter im Grundbuchamt und sagte, ich will mein Grundstück nicht mehr», erinnert sich Huser, «darauf wird man an der Uni nicht vorbereitet.» Doch nach viertausend Jahren Rechtsgeschichte hat der Mensch auch für diesen Fall eine Lösung gefunden: Die Dereliktion bezeichnet die Aufgabe des Besitzes an einer Sache und war schon im römischen Recht bekannt.

Als der vormalige Eigentümer die Parzelle im Jahr 2005 aufgab, hatte das eine offensichtliche und doch überraschende Folge: Jeder hat das Recht, sich dieses Stück Land anzueignen. Und weil es niemandem gehört, muss man auch niemanden bezahlen. Es kostet bloss die Schreibgebühren. Für etwa 1000 Franken könnte ich zum Kleingrundbesitzer von 29 Quadratmetern Cham werden. Ist das der Anfang meiner Karriere als Immobilien-Tycoon?

Leider gibt es gute Gründe, weshalb das Grundstück aufgegeben wurde. Es ist mit einem Wegrecht belastet, was bedeutet, dass die Strasse bestehen bleiben muss und ich vielleicht sogar für ihren Unterhalt aufkommen müsste. Ob ich wenigstens Wegzoll verlangen könnte, will ich von Huser wissen. Aber der winkt ab. Das Grundstück macht ja nur etwa einen Drittel der Strassenbreite aus, darüber hinaus gelten bei Strassen noch übergeordnete Gesetze. Aber wie sieht es mit dem Erdreich unter und mit dem Luftraum über dem Nelkenweg aus? Das würde doch auch alles mir gehören, oder etwa nicht?

Kaum hatte der Mensch die Schrift erfunden, notierte er, wem was gehört. Vor mehr als 4000 Jahren ritzte ein Schreiber in Mesopotamien auf einem Obelisk die Landkäufe des Königs ein: 3430 Hektaren für 7,5 Talente Silber hatte Manischuschu im nördlichen Babylonien erstanden. Es ist das erste Zeugnis eines Immobilienhandels.

Dass Boden jemandem gehören kann, nehmen wir seither hin wie ein Naturgesetz. Dabei müssten wir

darüber staunen, denn Boden hat ja niemand hergestellt. Auf meinen 29 Quadratmetern Cham standen einmal Bäume, wuchsen Kartoffeln. Später hat jemand Asphalt aufgetragen. Aber der Boden war immer da, und das macht ihn zu einem ganz besonderen Stoff. «Land ist das Einzige auf der Welt, für das es sich lohnt, zu arbeiten, zu kämpfen und zu sterben», sagt der irische Einwanderer Gerald O'Hara in «Vom Winde verweht», «denn es ist das Einzige, was Bestand hat.» Tatsächlich kann meinen Streifen Nelkenweg niemand fortschleppen. Und das ist nur eine seiner ungewöhnlichen Eigenschaften.

Irgendwann im Dunkel der Geschichte ist Boden zu einer Ware geworden wie ein Auto oder ein Gartenschlauch. Mit den Folgen leben wir jeden Tag. Wo wir aufwachsen, wer unsere Nachbarn sind, welche Schule unsere Kinder besuchen: alles hat mit der langen Kette von Dieben, Käufern und Besetzern des Bodens zu tun, auf dem unsere Häuser stehen. Denn Boden hat noch eine zweite seltsame Eigenschaft: Niemand kommt ohne ihn aus.

Der Aussteiger in seiner Hütte mag glauben, dass er sich der Konsumgesellschaft entzogen hat, doch der Scholle kann auch er nicht entfliehen. Wer auf diesem Planeten lebt, ist zum Konsum von Boden verurteilt. Arbeiten, essen, schlafen, bewegen: Ohne Boden kann keiner sein. Auch das scheint banal, aber zusammen mit zwei weiteren Eigenschaften macht es den Boden zu einem unvergleichlichen Gut: Boden ist unzerstörbar und sein Vorrat ist beschränkt. «Kauft Land, sie machen heute keines mehr», hat der Schriftsteller Mark Twain einmal gesagt.

Dass es Boden nur in endlichen Mengen gibt und er sich nicht zerstören, transportieren und vermehren lässt, macht ihn zur Quelle sagenhaften Reichtums und bitterer Armut, zum Auslöser von Händel und Kriegen, zum Grund für Ehen und Fehden. Die Geschichte der Menschheit ist im Grunde ein einziger langer Kampf um Grund und Boden. Selbst dass ein 32-jähriger Koch aus Ermatingen im «Blick» jammert, bei den gegenwärtigen Immobilienpreisen könne er sich niemals ein Haus leisten, lässt sich auf diese Merkmale des Bodens zurückführen.

Rousseau war sicher, dass den Menschen viel Not und Elend erspart geblieben wäre, hätte man dem ersten, «der ein Stück Land eingezäunt hatte und es sich

Mitten im Steuerparadies Kanton Zug gibt es an bester Lage ein Stück Boden ohne Eigentümer!

einfallen liess zu sagen: dies ist mein», einfach nicht geglaubt. Und selbst der Vater des Kapitalismus, Adam Smith, wollte den Handel mit Boden nicht dem freien Markt überlassen. Er erkannte, dass Boden den selbstkorrigierenden Ausgleich von Angebot und Nachfrage ausser Kraft setzt. Wer ein bestimmtes Grundstück besitzen will, kann ja nicht aus verschiedenen Preisen den tiefsten wählen, denn jedes Grundstück gibt es genau einmal auf der Welt. Das gilt auch

für meine 29 Quadratmeter Cham – so nutzlos sie sein mögen. Wenn ich sie mir aneignete, hätte ich ein Monopol auf dieses Stück Erde.

Selbst wenn die Frage, ob man Boden überhaupt besitzen könne, heute entschieden scheint: wer Grundbesitz rechtfertigen will, kommt bald ins Stottern. Man mag die Rede, die Häuptling Seattle 1854 gehalten haben soll, für romantischen Quatsch halten – oder für gefälscht. Aber es bleibt der Eindruck, dass der Mann irgendwie recht hatte. Eine Version davon beginnt so: «Der Präsident in Washington lässt mitteilen, dass er unser Land kaufen möchte. Aber wie kann man den Himmel kaufen oder verkaufen? Das Land

Kann ich dem Imker den Nektar verrechnen, den seine Bienen auf meinem Grundstück sammeln?

kaufen oder verkaufen? Der Gedanke ist uns fremd. Wenn wir die Frische der Luft und das Glitzern des Wassers nicht besitzen, wie kann man sie dann kaufen?»

Die unauflösbaren Widersprüche, die mit dem Besitz von Land verbunden sind, werfen seltsame Fragen auf: Warum habe ich bei der grossen Landverteilung nichts abbekommen? Ist Bodenbesitz letztlich Diebstahl? Wem gehört der Wind, der über mein Grundstück streicht? Wem der Sonnenschein? Und: Kann ich dem Imker den Nektar verrechnen, den seine Bienen auf meinem Grundstück sammeln? Um sie zu beantworten, besuchen wir die wichtigsten Stationen der Landnahme durch den Menschen: ein Kloster, einen Bauernhof, eine Grossstadt und das herrenlose Stück Cham, wo die Frage, ob auch Erdreich und Luftraum mir gehören würden, noch immer offen ist.

Lange Zeit dachte die Menschheit kaum darüber nach, welcher Bereich weit über und weit unter ihrem Grundstück zu ihrem Besitz zählt. Im 13. Jahrhundert tauchte dann der Leitspruch auf: «Wem der Boden gehört, dem gehört er bis in den Himmel und bis in die Hölle.» Mit dem Aufkommen der kommerziellen Luftfahrt zeigte sich aber, dass diese Redensart keine praktikable Leitlinie war. Gewisse Landbesitzer waren nämlich der Meinung, die Flugzeuge begingen Hausfriedensbruch, wenn sie in 10 000 Metern Höhe die Grundstücksgrenzen überfliegen, und verlangten eine Kompensation. Auch ich setze schon mal eine Rechnung an die Swiss auf – für den Überflug von LX288 nach Johannesburg, der oft über Cham führt. Doch die Gerichte entschieden damals gegen die Landbesitzer.

Welcher Luftbereich genau zu einem Grundstück gehört, ist je nach Land unterschiedlich definiert. In der Schweiz gilt die vage Formulierung: «Das Eigentum an Grund und Boden erstreckt sich nach oben und unten auf den Luftraum und das Erdreich, soweit für die Ausübung des Eigentums ein Interesse besteht.» Ein solches Interesse könnte die Störung der Privatsphäre durch den Überflug einer Drohne sein, der in

der Schweiz erst ab 300 Metern über einem Privatgrundstück erlaubt ist.

Und wie sieht es im Boden aus? Dürfte ich unter dem Nelkenweg einen Keller bauen? Das wäre möglich, sagt Huser und schlägt – mangels Tageslicht – eine Pilzzucht oder ein Käselager vor. Allerdings müsste ich einen Nachbarn überzeugen, mir über sein Grundstück Zugang zu gewähren, da die Quartierstrasse ja tabu ist, zudem müsste mein Keller unter der Kanalisation angelegt werden. Aber auch im Erdreich gilt in der Schweiz, dass der Boden nur bis zu einer Tiefe mir gehört, für die ich ein realistisches Interesse nachweisen kann. In Frankreich ist das anders, da würde ich mit der Gewissheit über den Nelkenweg wandeln, dass die 6365 Kilometer bis zum Erdmittelpunkt mein Eigentum sind. Meine Pilzzucht könnte sich über zweieinhalb Millionen Geschosse erstrecken. Wegen dieser Regelung musste etwa beim Bau der Métro in Rennes der Bauherr dreihundert Landbesitzern unterirdische Grundstücke abkaufen. Der Preis wurde bei fünf Euro pro Quadratmeter festgesetzt. Das ergäbe für meine 29 Quadratmeter immerhin 145 Euro.

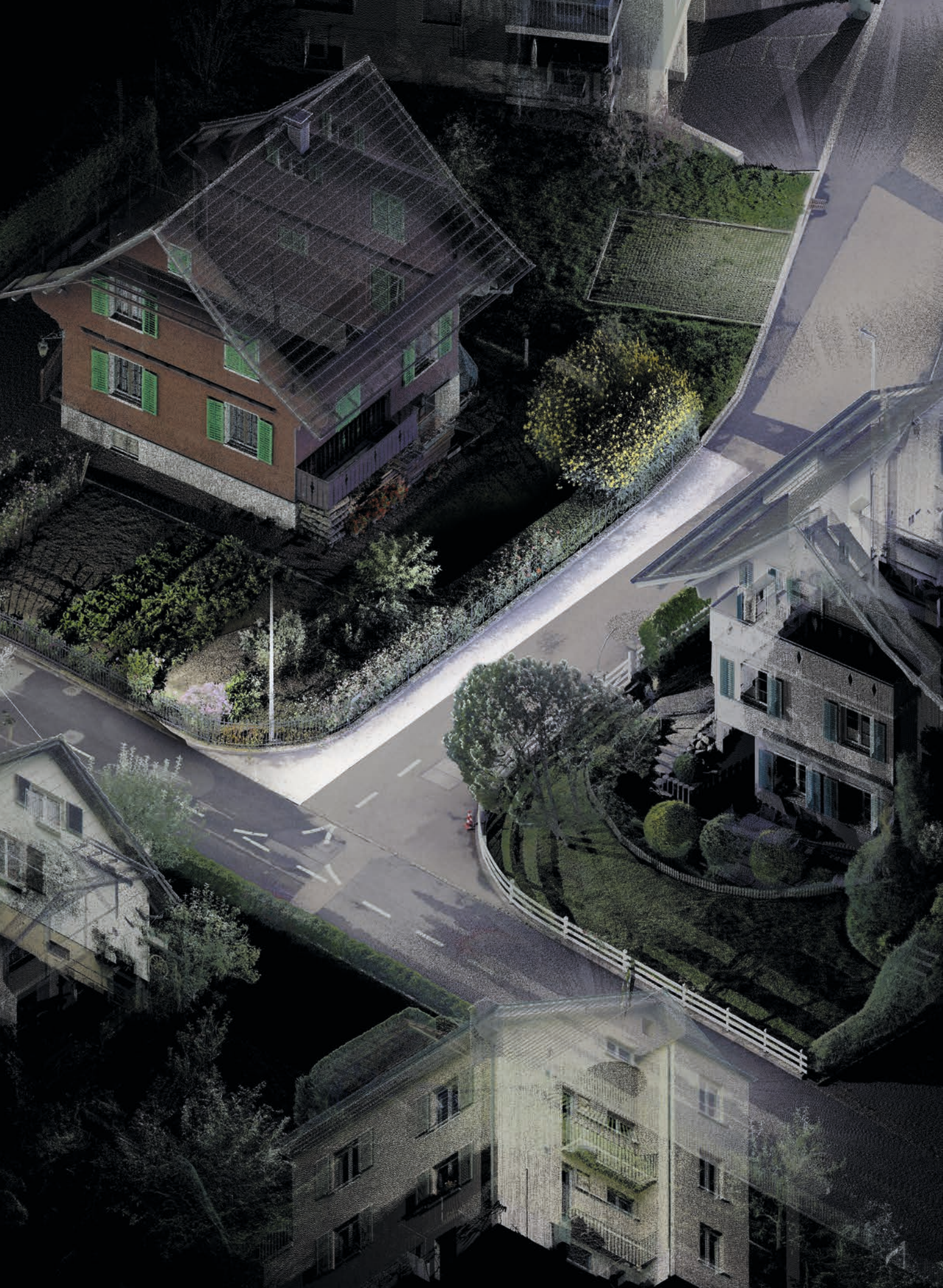
Lukrativer wäre hingegen, wenn jemand in meinem Boden einen Schatz vergraben hätte. Den dürfte ich als Grundstückseigentümer behalten, ausser es handle sich um «herrenlose Naturkörper oder Altertümer von wissenschaftlichem Wert». Die gehören dem Kanton, der mir aber eine «angemessene Vergütung» schuldet. Auch Bodenschätze wie Erdöl oder Kohle sind in der Schweiz – wie auch in 142 anderen Staaten – öffentliche Güter und gehören dem Kanton. Um sie zu fördern, müsste ich eine Konzession beantragen.

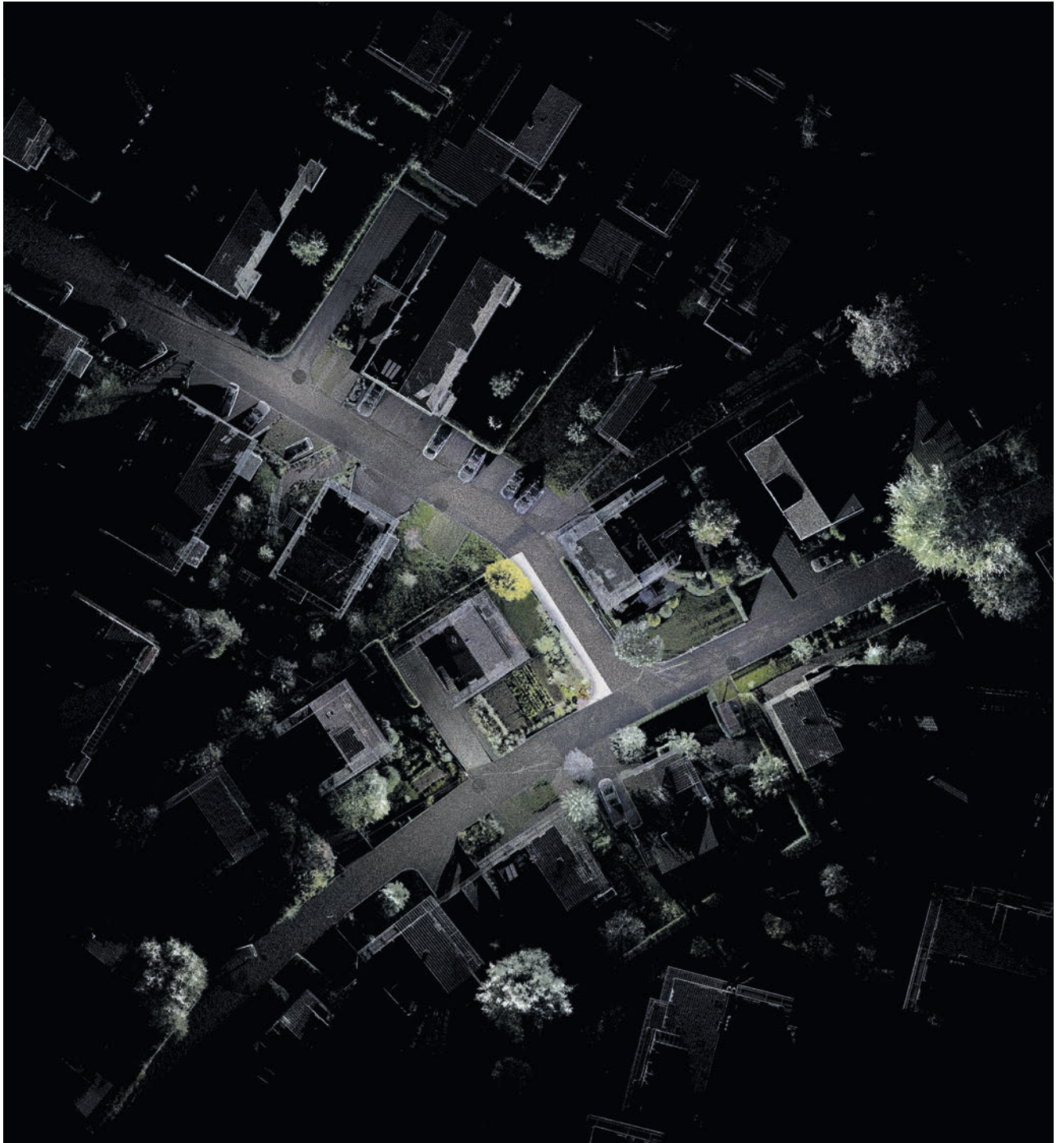
Nach einer halben Stunde haben Huser und ich jeden Quadratzentimeter meines Grundstücks erkundet; die Anwohner beobachten uns aus den Fenstern. Sie haben keine Ahnung, welche Sehenswürdigkeit sich hier befindet: ein Stück Boden in seinem radikalen Urzustand.

2. Das Kloster

Die Amtseinführung eines neuen Abts im Kloster Einsiedeln besteht aus feierlichen und profanen Ereignissen. Zu den feierlichen gehört die Benediktion in der Kirche, wo der Abt das Brustkreuz, den Abtstab und die Mitra erhält. Zu den profanen zählt der Gang zum Grundbuchamt Einsiedeln, wo dem Abt die Unterschriftsberechtigung für die Belange des Klosters übertragen wird. Als der jetzige Abt Urban Federer 2013 das Amt übernahm, verglich Bischof Markus Büchel das Kloster Einsiedeln mit dem Stall von Bethlehem – es ist ein Stall mit ziemlich viel Umschwung. Das Kloster Einsiedeln gilt als grösster privater Landbesitzer der Schweiz.

Wenn man die 41 285 Quadratkilometer Schweizer Boden gleichmässig auf die Einwohner verteilen würde, dann bekämen alle vom Säugling bis zum Greis 4780 Quadratmeter. Das sind etwa zwei Drittel eines Fussballfelds. Mein persönliches Stück Schweiz bestünde zu je einem Drittel aus Wald und Landwirt-





Das Niemandsland

Das weiss markierte Stück Quartierstrasse in Cham gehört zu den seltenen Grundstücken in der Schweiz, die niemandem gehören. Wer die Schreibgebühren bezahlt, kann es sich aneignen.

schaft. Ein Viertel wäre unproduktive Fläche, darunter viel Fels und Geröll, aber auch ein See in der Grösse eines Volleyballfelds. Als Siedlungsfläche erhielt ich zwanzig mal zwanzig Meter Boden. Die Hälfte davon stünde mir für meinen Anteil an Gebäuden samt Grundstücken zur Verfügung. Überdies müsste ich darauf unter anderem noch ein sechs mal zwanzig Meter grosses Stück Strasse unterbringen und vier Quadratmeter Golfplatz.

Wem welches Land tatsächlich gehört, ist schwierig herauszufinden. Zwar steht im Zivilgesetzbuch, dass an «öffentlichen Gewässern sowie an dem der Kultur nicht fähigen Lande wie Felsen und Schutthalden, Firnen und Gletschern» kein Privateigentum besteht. Aber selbst da gibt es Ausnahmen. Wer etwa im Bad Freienbach am Zürichsee ins Wasser springt, landet in einem einzigartigen Privatgrundstück. Die 357 Hektaren Seegrund zwischen Freienbach, dem Seedamm und den Inseln Ufenau und Lützelau gehören dem Kloster Einsiedeln.

Das lässt sich mittels des digitalisierten Grundbuches des Kantons Schwyz problemlos ermitteln. Laut Gesetz müssen die Ämter verraten, wer der Eigentümer eines bestimmten Grundstücks ist. Es ist aber nicht möglich, alle Grundstücke eines bestimmten Besitzers zu erfragen. Öffentliche Statistiken darüber, wie viel Schweizer Boden in welchen Händen liegt, gibt es nicht. Wir wissen weder, wie viel Bauland es in der Schweiz gibt, noch, wie viel davon zu welchem Preis die Hand wechselt. Obwohl diese Informationen für eine Volkswirtschaft wichtig wären, hat das Parlament alle Vorstösse dazu abgelehnt.

Das Kloster Einsiedeln ist Eigentümer von 21,4 Quadratkilometern Land in fünf Kantonen und in Österreich. Die Ursache für den umfangreichen Besitz liegt in einer Überzeugung, die die Europäer mit vielen indigenen Völkern teilten: Land kann man eigentlich gar nicht besitzen. Allerdings zog man in Europa andere Schlüsse daraus: Zwar besitzt nicht der Mensch das Land, sondern Gott. Doch weil der seine Rechte nicht wahrnahm, sprangen Kaiser und Königinnen als seine Stellvertreter ein. Sie verliehen den Boden wiederum gegen Gefälligkeiten und Steuern weiter.

Das ist auch der Grund, weshalb der grösste Grundbesitz der Welt heute in den Händen einer rüstigen 95jährigen Dame liegt. Königin Elizabeth II. «von Gottes Gnaden des Vereinigten Königreichs Grossbritannien und Nordirland und ihrer anderen Reiche und Territorien» ist nicht nur Besitzerin von ganz Grossbritannien, sondern auch von grossen Teilen – wenn nicht vom ganzen Staatsgebiet – 31 weiterer Länder. Rechtlich gesehen besitzt die Queen 27 105 844 Quadratkilometer Boden – einen Sechstel der Landmasse auf diesem Planeten. Laut dem Autor von «Who owns the World», Kevin Kahill, gibt es keinen Passus in der kanadischen Verfassung, der die Queen davon abhalten könnte, Kanada an den Meistbietenden zu verkaufen. Viele Landbesitzer in Australien, Neuseeland oder Papua-Neuguinea sind sich

nicht bewusst, dass sie ihr Land im Grunde gar nicht besitzen, sondern nur von der Königin ausgeliehen bekamen. Praktisch bleibt das meistens folgenlos, aber es zeigt, welche Spuren der Feudalismus bis heute auf der Welt hinterlässt.

Nach der Queen folgen weit abgeschlagen andere Monarchen und absolute Herrscher: die Könige von Saudiarabien, Marokko oder Jordanien, die ebenfalls das Land Gottes treuhänderisch verwalten. Der grösste private Landbesitz, der nicht in Händen eines Monarchen ist, findet sich in Australien. Die Rohstoffmagnatin Gina Rhinehard soll 92 000 Quadratkilometer Land besitzen, ein Stück so gross wie Portugal. Es ist 4300 Mal grösser als die Ländereien des Klosters Einsiedeln.

Das Kloster Einsiedeln wurde im 10. Jahrhundert gegründet. Sein erster Abt Eberhard erhielt vom alemannischen Herzog Hermann I. und dessen Gemahlin Reginlinde das Land im einsamen Finsterwald geschenkt, wie die Gegend genannt wurde. Es sollte die

Es gibt keinen Passus in der kanadischen Verfassung, der die Queen davon abhalten könnte, Kanada an den Meistbietenden zu verkaufen.

Selbstversorgung des Benediktinerordens sichern. Die Schenker erwarteten im Gegenzug, dass die Mönche für das Seelenheil der Wohltäter beteten, normalerweise bis zum Tag des Jüngsten Gerichts. Bis heute beten die Mönche in Einsiedeln regelmässig für ihre Wohltäter, allerdings nicht mehr für jeden einzelnen. «Wir haben eine 1087jährige Geschichte, das wären zu viele», sagt Abt Urban.

Wir sind auf den kleinen Hügel hinter dem Kloster gestiegen, von wo man einen schönen Blick auf die geschlossene Barockanlage mit den vier Innenhöfen hat. Der Abt zeigt auf die Kapelle St. Gangulf, die ausserhalb der Klostermauer an der Strasse Richtung Etzel steht. Auch das Kirchlein liegt auf Klosterland. Dort möchten die Leute den Pilgerweg wieder öffnen, der mitten durch das Gebäude führt. «Aber damit kann ich im Moment nicht auch noch anfangen», sagt Abt Urban, «wir haben schon so genug Baustellen.»

Der Leitspruch der Benediktiner heisst «bete und arbeite». Weil mit der grossen Klosteranlage und den vielen Pilgern immer mehr «organisiere und bewirtschafte» hinzugekommen ist, engagierten die Mönche eine eigene Verwaltung mit Personalabteilung und Rechnungswesen. Bei den Immobilien unterstützt sie seit 2006 Livit Real Estate Management. Aber die wichtigen Entscheidungen fällt immer noch das Kapitel, die demokratische Vollversammlung der Mönche. Doch selbst wenn den vierzig Mönchen viel Land gehört, besitzt der einzelne Mönch nichts. Der heilige Benedikt bezeichnete den individuellen Privatbesitz als Laster.

Abt Urban trägt die knöchellange Mönchskutte der Benediktiner und das Holzkreuz um den Hals. Wenn

man seine Brille ignoriert, kann man sich so den Gründer Abt Eberhard vor tausend Jahren denken, wie er von diesem Hügel aus über den Wald blickt, der in keine Richtung enden will. Früher gehörte alles hier den Benediktinern, soweit das Auge reicht, und noch viel mehr. 229 Quadratkilometer waren in den Jahren nach der Gründung zusammengekommen. Doch dann passierte, was wir Geschichte nennen. Geblieben ist den Mönchen weniger als ein Zehntel ihres ursprünglichen Besitzes, verstreut als unförmige Fetzen, die meisten zwischen den Gemeinden Studen am Anfang des Sihlsees und Pfäffikon am Zürichsee. Zur einen Hälfte sind es Landwirtschaftsflächen, die verpachtet werden, zur anderen Wald, der im Moment kein Geld abwirft. Darüber hinaus gibt es noch einige lukrative Grundstücke an guter Lage in Freienbach, die im Bau-recht abgegeben wurden. Doch die Erträge aus dem Landbesitz reichen bei weitem nicht, um Betrieb und Unterhalt des Klosters zu bezahlen. Das Stift war seit seiner Gründung auf weitere Schenkungen angewiesen – besonders für Bauvorhaben.

«Manchmal denkt man schon daran, was uns da noch für Land gehört hatte», sinniert Abt Urban, aber er sei nicht einer, der gross zurückschaut. «Ich würde niemals auf jemanden zugehen, der heute Boden besitzt, der einmal uns war.»

Die Geschichte der wundersamen Besitzabnahme des Klosters ist auch die Geschichte unterschiedlicher Auffassungen von Eigentum. Die meisten Menschen gehen davon aus, dass sich das Phänomen Eigentum einfach erklären lässt: Was wir kaufen, erben oder geschenkt bekommen, gehört uns. «Doch Eigentum ist nicht eine Eigenschaft, die wir vorfinden», schreiben die amerikanischen Juristen Michael Heller und James Salzman in ihrem Buch «Mine!» über die verborgenen Regeln des Eigentums, «Eigentum ist eine Schlussfolgerung, zu der wir kommen.»

Heller und Salzman haben sechs teilweise widersprüchliche Grundsätze gefunden, wie wir uns selbst und anderen Eigentum erklären. Einer davon verrät, weshalb die Mönche einen grossen Teil ihres Bodens verloren: Wer sich etwas nimmt und lange genug wartet, wird als dessen Eigentümer akzeptiert.

Es begann damit, dass die Schwyzer Landleute Waldstücke besiedelten, die dem Kloster geschenkt worden waren. Obwohl der Abt mit einer Klage beim Kaiser erfolgreich war, beachteten die Schwyzer das Urteil nicht. Es kam zu Mord und Totschlag. Die Grenzen wurden hin und her verschoben und die Schwyzer exkommuniziert. 1314 überfielen sie das Kloster, 1315 kam es deswegen zur Schlacht bei Morgarten, bei der die Verbündeten des Klosters unterlagen. In der Folge verlor das Stift Einsiedeln die Hälfte seines Landbesitzes, später noch viel mehr.

In der Rechtslehre gibt es eine uralte Redewendung, die diesen Vorgang treffend erklärt: Inbesitznahme ist neun Zehntel des Gesetzes. Sie beschreibt die einleuchtende Tatsache, dass Eigentum einfacher aufrechtzuerhalten ist, wenn man es schon hat – wenn der Goldbarren im eigenen Safe liegt oder

das Grundstück schon von einem besetzt ist. Das stimmt bei der Büste der Königin Nofretete, die Ägypten von Deutschland zurückfordert, ebenso wie bei der Halbinsel Krim, die durch Russland besetzt ist: Der gegenwärtige Besitzer ist immer im Vorteil.

«Mir gehört etwas, weil ich es habe»: Dieser Satz drückt nicht nur unser ursprünglichstes Verständnis vom Eigentum aus; etwas physisch zu besitzen ist auch eine bewährte und leicht zu überprüfende Regel, um Eigentum zuzuweisen. Keiner muss ständig die Quit-

Wer in der Schweiz dreissig Jahre lang unwidersprochen so tut, als gehöre ihm ein Grundstück, dem gehört es danach tatsächlich.

tungen der Kleider, die er gerade trägt, bei sich haben, nur um zu beweisen, dass sie ihm gehören.

Das Prinzip ist so tief im Menschen verwurzelt, dass es in vielen Gesetzen Niederschlag fand. Im Artikel 718 des Schweizer Zivilgesetzbuchs macht man zum Beispiel die überraschende Entdeckung, dass eine herrenlose Sache zum Eigentum wird, wenn «jemand sie mit dem Willen, ihr Eigentümer zu werden, in Besitz nimmt». Zugelaufene Haustiere etwa – mit der Ausnahme von Bienenschwärmen – darf man nach zwei Monaten sein Eigen nennen, sofern man sich bemüht hat, den Eigentümer zu finden.

Ähnliche Regeln gelten für Land – wenn auch mit etwas längeren Fristen. Wer in der Schweiz dreissig Jahre lang unwidersprochen so tut, als gehöre ihm ein Grundstück, dem gehört es danach tatsächlich. Doch bevor Sie nun auf dem nächsten Sonntagsspaziergang Land einzäunen: Das Grundstück darf noch nicht im Grundbuch eingetragen sein, was in der Schweiz nur sehr selten vorkommt.

Auf diese Weise zu Eigentum zu gelangen heisst im Jargon Ersitzung und ist in vielen Ländern möglich. Es ist etwa der Grund dafür, dass die Columbia University oder das Rockefeller Center in New York einmal im Jahr ihre öffentlich zugänglichen Plätze für einige Stunden absperren. Nicht wegen Unterhaltarbeiten, sondern weil sie damit demonstrieren, dass das Grundstück ihnen gehört und sie so einer – wenn auch unwahrscheinlichen – Ersitzung vorbeugen.

Der Richter des Obersten Gerichtshofs der USA, Oliver Wendell Holmes Jr., begründete 1897 so, warum die Möglichkeit der Ersitzung seine Berechtigung habe: «Eine Sache, an der man sich lange Zeit erfreut hat und die man als sein Eigentum betrachtet hat [...], wurzelt im Wesen des Menschen und kann nicht weggerissen werden, ohne dass man sich darüber ärgert und versucht, sich zu verteidigen, wie auch immer man zu ihr gekommen ist. Das Gesetz kann keine bessere Rechtfertigung verlangen als die tiefsten Instinkte des Menschen.»

Das klingt so ungerecht, wie es ist. Wer seinen Besitz lange genug verteidigt, wird früher oder später als dessen Eigentümer angesehen, ganz egal, wie er ihn ursprünglich erlangt hat.

Heller und Salzman beschreiben es so: «Eroberungen, Völkermorde, historische Ungerechtigkeiten und Enteignungen schaffen neue Landansprüche. Im Laufe der Zeit werden diese brutalen, zutiefst zerstörerischen Ereignisse zur Grundlage des Eigentums. Das ist nicht schön. Und es ist auch nicht fair. Aber es geschah überall, wo man hinschaut.» Historische Ungerechtigkeiten werden nicht gerechter mit der Zeit. Aber die Menschen, die direkt von ihnen betroffen waren, sterben irgendwann, und die anderen finden sich mit der Wirklichkeit ab.

So ist es auch den Mönchen in Einsiedeln ergangen, obwohl Abt Urban lieber von unterschiedlichen Rechtsauffassungen spricht als von Ungerechtigkeiten. Heute arbeitet das Kloster sogar mit dem früheren Feind zusammen. Die Oberallmeindkorporation Schwyz, die die Waldgebiete des Klosters betreut, besteht aus Nachfahren jener Schwyzer, die am Dreikönigstag 1314 im Streit um Land das Kloster plünderten und die Mönche entführten.

Dass das Kloster neun Zehntel seines Besitzes verloren hat, stimmt allerdings nur, wenn man den Moment der Schenkung als Startpunkt nimmt und die Frage ausblendet, von wem der Schenker das Land hatte und wie wiederum dieser vorherige Eigentümer in seinen Besitz gelangt war.

Das Mönchtum entstand in Palästina, erklärt der Abt, wo die Mönche in die Wüste zogen. Weil es bei uns keine Wüste gab, suchten sie die Einsamkeit im unbewohnten Wald. «Hier war Niemandland», sagt Abt Urban. Das ist ein anderer Grundsatz von Heller und Salzman, der Eigentum definiert: Es gehört uns, weil noch niemand da war, wir waren die ersten.

Wer einem Stück Land durch die Geschichte folgt, der landet unweigerlich irgendwann bei jenem Menschen, der als erster die Kühnheit besass zu behaupten, das Land sei seines. Wie begründete der Geschäftsmann im «Kleinen Prinzen» sein Eigentum der Sterne? «Ich besitze die Sterne, denn niemand vor mir hatte jemals daran gedacht, sie zu besitzen.»

3. Der Bauernhof

Hier hat also alles begonnen. An diesem Bach, der gleich neben der Oberdorfstrasse entspringt. Glas klares Wasser strömt in das enge Kiesbett, das die Menschen dem Gewässer zwischen der Strasse und

einer Baustelle gelassen haben. Hier soll sich im 9. Jahrhundert der Legende nach der alemannische Anführer Uzzi mit seinem Gefolge niedergelassen haben. «Wasser, Weide und Wald brauchten die Menschen zum Überleben», sagt Barbara Kummer, eine fitte 80jährige, die mir zeigt, was aus Uzzis Dorf in den letzten tausend Jahren geworden ist: Utzenstorf, zehn Kilometer südlich von Solothurn gelegen, hat 4000 Einwohner, ein Wasserschloss, ein Tattoostudio und 34 Bauernbetriebe.

Einen davon bewirtschaftet Barbara Kummers Sohn mit seiner Frau: Heute halten sie Pferde und pflanzen Mais, Gerste, Raps und Weizen an, früher gab es noch Kühe und andere Tiere. Die Lage des Hofes gleich an der Durchgangsstrasse verdanken die Kummers den Alemannen, die links und rechts des Bachs siedelten. Später kam die Strasse dorthin. Kummers besitzen 25 Hektaren Land und 8 Hektaren Wald, das gilt in der Schweiz als mittelgrosser Betrieb.

Barbara Kummer ist vor sechzig Jahren aus Norddeutschland zugezogen, und dass sie nicht aus einer Bauernfamilie stammt, war damals Dorfgespräch: «Der einzige Sohn von Kummers heiratet ein deutsches Bürofräulein», hiess es, «und die will uns jetzt zeigen, wie man bauert.» Barbara Kummer hatte drei Kinder und ging gleichzeitig an die Bauernschule. «Doch je röter meine Geranien und je grösser meine Kabisköpfe, desto mehr Neid weckte ich.» Dann suchte sie sich eine Nische: Gotthelf. Und Gotthelf öffnete ihr die Tür zur Geschichte der Bauerndörfer in der Umgebung. So wurde sie zur inoffiziellen Dorfhistorikerin.

Dass sie ausgerechnet in die Familie Kummer heiratete, war eine glückliche Fügung. Denn ihr Schwiegervater hatte als Viehzüchter nicht nur einen Stammbaum seiner Kühe, sondern auch einen seiner Familie. «Die Kummers sind schon seit Adam und Eva hier», sagt Barbara Kummer, als sie das riesige Stück Papier auf dem Wohnzimmertisch auffaltet. Wer den Ästen bis zum Stamm folgt, kann zwölf Generationen der Familie zurückverfolgen. Der erste bekannte Kummer, Peter, ist ganz unten eingetragen. Er wurde 1560 geboren.

Die Dienstherrn kamen und gingen – Burgunder, Zähringer, Kyburger –, die Kummers blieben. Sie bewirtschafteten ihr eigenes Land und pachteten

ANZEIGE



Sonnstatt
tut gut.



**SONNMATT
LUZERN**

Kurhotel & Residenz

**Gesund werden, gesund
bleiben, gelassen altern.**

Telefon +41 (0)41 375 32 32
www.sonnstatt.ch



Der Bauernhof

Der Hof der Familie Kummer in Utzenstorf. Der Wert von landwirtschaftlichem Land wurde von der Fruchtbarkeit und der Distanz zum Absatzmarkt bestimmt.



Boden vom Schloss Landshut und vom Kloster St. Urban bei Langenthal dazu. Jedes Jahr bezahlten sie den Zehnten. 1765 waren es «dreizehn Schilling, acht Mäas Dinkel, ein Mütt vier Mäas Haber, ein altes, zwey junge Hühner und dreissig Eyer», die Hans Geörg Kummer «zu Handen Ihr Gnaden Schlosses Landshut, an ewigem und unablösigem Bodenzins» lieferte. So steht es in einem der alten Schriftstücke, die Barbara Kummer in Stapeln auf den Tisch schichtet.

Der Bodenzins entpuppte sich aber weniger «ewig und unablösig», als die Schlossherren angenommen hatten. Mit dem Einmarsch der Franzosen 1798 und der Gründung der Helvetischen Republik wurde er abgeschafft. Es gab dann noch ein Hin und Her, aber 1847 kaufte sich Samuel Kummer vom Kloster St. Urban los und war nun Besitzer dieses vormals gepachteten Bodens.

Das ist die Kurzversion, wie die Kummings zu ihrem Land kamen. Es ist die typische Geschichte, wie Bauern in der Schweiz zu Eigentümern von Boden wurden. Sie bewirtschafteten oft über Generationen dieselben Stücke, bis sie sich schliesslich von den Verpflichtungen, die damit verbunden waren, loskaufen konnten.

Doch dieser Hergang lässt die grundsätzliche Frage offen: Warum kann jemand überhaupt Land besitzen? Warum akzeptieren wir vergilbtes Papier, das vor Hunderten von Jahren mit einem Federkiel beschrieben wurde, als Nachweis von Eigentum? Wie kommt es, dass der Stammbaum und der Eintrag im Grundbuch bestimmt, dass den Kummings etwas gehört, was schon immer da war?

Wie beim Kloster Einsiedeln stand bei Kummings zuerst wohl der ursprüngliche Grund von allen: Das Land gehört dem, der es als erster in Anspruch nimmt. Das Recht des ersten scheint auch moralisch fair: Wer sich die Mühe macht, als erster da zu sein, sollte dafür belohnt werden: Der frühe Vogel fängt den Wurm.

So erklärt sich auch, dass Teile des Wilden Westens in einer Art Wettrennen aufgeteilt wurden. Am 22. April 1889 schlag zwölf Uhr mittags etwa brachen 50 000 Siedler gleichzeitig auf, um sich in Oklahoma ein Stück Land zu sichern. Kolonialmächte rechtfertigten ihre Besitzansprüche ebenfalls damit, die ersten Besetzer von Niemandsland zu sein. Die Urbevölkerung ignorierten sie oder verfügten, dass die Regel des Erstbesitzes nur für Christen gelte.

Erst in den 1960er Jahren gaben die Länder auf, Besitznahme nach dem Grundsatz des ersten zu regeln. 1967 verpflichteten sich die Vereinigten Staaten, die Sowjetunion und andere Länder, auch im Weltraum vom Recht des ersten abzusehen. Kurz vor der Mondlandung liessen die Amerikaner sicherheits halber verlauten, das Aufpflanzen der amerikanischen Flagge neben der Landefähre sei als «symbolische Geste des nationalen Stolzes» gedacht und sollte nicht als «Zeichen für die Aneignung des Territoriums» missverstanden werden.

Trotzdem lebt der Brauch als Provokation weiter, etwa als die russische Marine 2007 eine kleine Flag-

ge aus Titan am Grund neutraler Gewässer in der Arktis plazierte, um Anspruch auf die dort vermuteten Bodenschätze zu erheben.

Die Vorfahren der Kummings pflanzten keine Fahne auf. Ihr Landbesitz wurde durch einen anderen Grundsatz gefestigt: Etwas gehört mir, weil es meinen Vorfahren gehörte. Der Hof und das Land wurden von einer Generation an die nächste weitergereicht.

Das Vererben von Land hatte allerdings einen grossen Nachteil: Anders als Geld liess sich Land nicht vermehren, auch wenn ein Bauer noch so gut arbeitete. Und so wurden die vererbten Stücke mit jeder Generation kleiner. Dieses Problem hatten nicht nur die Bauern, sondern alle Familien mit Landbesitz. Adelhäuser verhinderten die Teilung ihrer Ländereien, indem Titel und Boden ausschliesslich dem ältesten Sohn zufielen. Noch heute enthält das bäuerliche Bodenrecht eine Reihe von Massnahmen, die Familienbetriebe begünstigen und «all jene vom Bodenmarkt ausschliessen, die landwirtschaftliche Gewerbe und Grundstücke überwiegend als Kapitalanlage oder als Spekulationsobjekt zu erwerben trachten».

Auch in Utzenstorf versuchte man zu verhindern, dass die Höfe geteilt wurden. Es galt die Regel, dass der jüngste Sohn Hof und Land erbte. Seine Brüder musste er ausbezahlen, die Töchter heirateten oft in andere Bauernfamilien.

Trotzdem bestand 1932 ein grosser Teil von Utzenstorf aus einem Flickenteppich von 1175 zum Teil kaum fünf Meter breiten Landstreifen. Die Grundstücke hiessen «Ballonbitzli», weil sie nur noch mit dem Ballon erreichbar waren, wenn man nicht

1967 verpflichteten sich die Vereinigten Staaten, die Sowjetunion und andere Länder, im Weltraum vom Recht des ersten abzusehen.

das Land Dutzender anderer Bauern durchqueren wollte. Da ein Wagen auf dem eigenen Grundstück nicht umkehren konnte, gab es das sogenannte Radwenderecht, das Bauern erlaubte, auf fremdem Boden zu wenden.

Bei der Güterzusammenlegung 1933 – es war schon die dritte in Utzenstorf seit 1915 – wurde die Anzahl der Parzellen durch Abtausch und Vereinigung auf 341 verringert. Dahinter stand die Idee, dass sich weniger und günstiger gelegene Grundstücke effizienter bewirtschaften lassen.

Lange Zeit galt beim Landbesitz also das Recht des ersten und der Familie oder, wie es die Mönche in Einsiedeln erfuhren, das Recht des Besetzers. Im 17. Jahrhundert tauchte eine andere Rechtfertigung für privaten Landbesitz auf: die Effizienz. Wer dem Land Früchte abringt, indem er es rodet, düngt, bepflanzt und bewässert, dem soll es auch gehören. Kurz: Arbeit am Land führt zu Eigentum. Daraus leiteten die Europäer eine weitere Rechtfertigung dafür ab, dass viele Ureinwoh-

ner das Land nicht besitzen konnten, obwohl sie zweifellos als erste da waren: Sie lebten oft von dem, was es in seinem Naturzustand hergab. Für den britischen Philosophen John Locke hingegen war es die Pflicht jedes Christen, Land nicht nur zu besitzen, sondern es auch zu verbessern: «Macht euch die Erde untertan.»

Doch Lockes Argumentation aus dem Jahr 1689 war nicht in erster Linie christlich. Er entwickelte das Recht auf Privatbesitz aus dem Recht am eigenen Körper. Weil jedem Menschen sein Körper gehöre, gehöre ihm auch das, was durch die Arbeit seines Körpers entstehe, ein Stuhl so gut wie ein beackertes Stück Land. Zwar besäßen die Menschen die Erde in ihrem

Wer dem Land Früchte abringt, indem er es rodet, düngt, bepflanzt und bewässert, dem soll es auch gehören. Arbeit führt zu Eigentum.

Urzustand gemeinsam, doch wenn ein Mensch den Boden seinem Naturzustand entreisse, vermische er ihn mit seiner Arbeit und habe das Recht, ihn für sich zu beanspruchen. Auch bei den Siedlern in Oklahoma reichte es nicht aus, wenn sie als erste bei ihrem Grundstück ankamen, sie mussten es auch mehrere Jahre bearbeiten, bevor es zu ihrem Eigentum wurde.

Die Forderung nach Effizienz brachte einen Umbruch in der Landwirtschaft. Bis dahin konnte ein Bauer nicht frei entscheiden, wann und was er auf seinem Land anpflanzen oder ernten wollte. Vielmehr wurde alles Land innerhalb einer Gemeinde in drei grosse Felder geteilt, von denen immer eines für ein Jahr brachlag. Auf den beiden anderen pflanzten die Bauern zur vereinbarten Zeit die vereinbarten Feldfrüchte an. Diese sogenannte Dreizelgenwirtschaft schränkte die Entscheidungsfreiheit des einzelnen Bauern auf seinem privaten Land ein und verhinderte so Innovation und Effizienz. Auch in Utzenstorf entschied ein Rat aus vier Männern, wann gepflanzt und wann geerntet wird.

Noch ineffizienter waren die Allmenden, das Gemeinschaftsland der Dörfer. Jeder Bauer dachte zuerst an sich und wollte das Maximum aus der Allmende herausholen, ohne etwas für das Land zu tun. Der Ökologe Garrett Hardin bezeichnete dieses Phänomen 1968 in einem berühmten und berüchtigten wissenschaftlichen Fachartikel als «Die Tragik der Allmende» («The Tragedy of the Commons»). Hardin hatte sich zuvor mit extremen Ansichten hervorgetan: Er propagierte eine rigorose Bevölkerungskontrolle, war gegen Nahrungsmittelhilfe für ärmere Länder und verglich die wohlhabenden Nationen mit vollen Rettungsbooten, die keine weiteren Menschen aufnehmen könnten.

Hardin war der Meinung, dass gemeinsam genutztes Land immer ineffizienter genutzt werde als Privatbesitz. Aus wirtschaftlicher Sicht sei es für den einzelnen sinnvoll, die Allmende rücksichtslos auszubenten. Für die Gemeinschaft hingegen sei das fatal, weil der Boden dadurch überstrapaziert werde.

«Gemeinsamer Besitz erzeugt unbarmherzig Tragik», schrieb Hardin. Er war der Meinung, dass es für dieses Problem keine Lösung gebe, die nicht unsere moralischen Werte tangiere. «Wir müssen zugeben, dass unser Rechtssystem aus Privateigentum und Erbschaft ungerecht ist.» Aber solange es kein besseres System gebe, sei Ungerechtigkeit dem totalen Ruin vorzuziehen.

Hardins These ist zum weitverbreiteten Leitsatz geworden. Auch Bundesrat Ueli Maurer sprach in einer Rede vor dem Hauseigentümerverband im Jahr 2009 nicht von Häuptling Seattle. Kein Wort davon, dass man Land so wenig besitzen kann wie das Glitzern des Wasser. Maurer benutzte die Tragik der Allmende, um die Vorzüge des privaten Landbesitzes hervorzuheben.

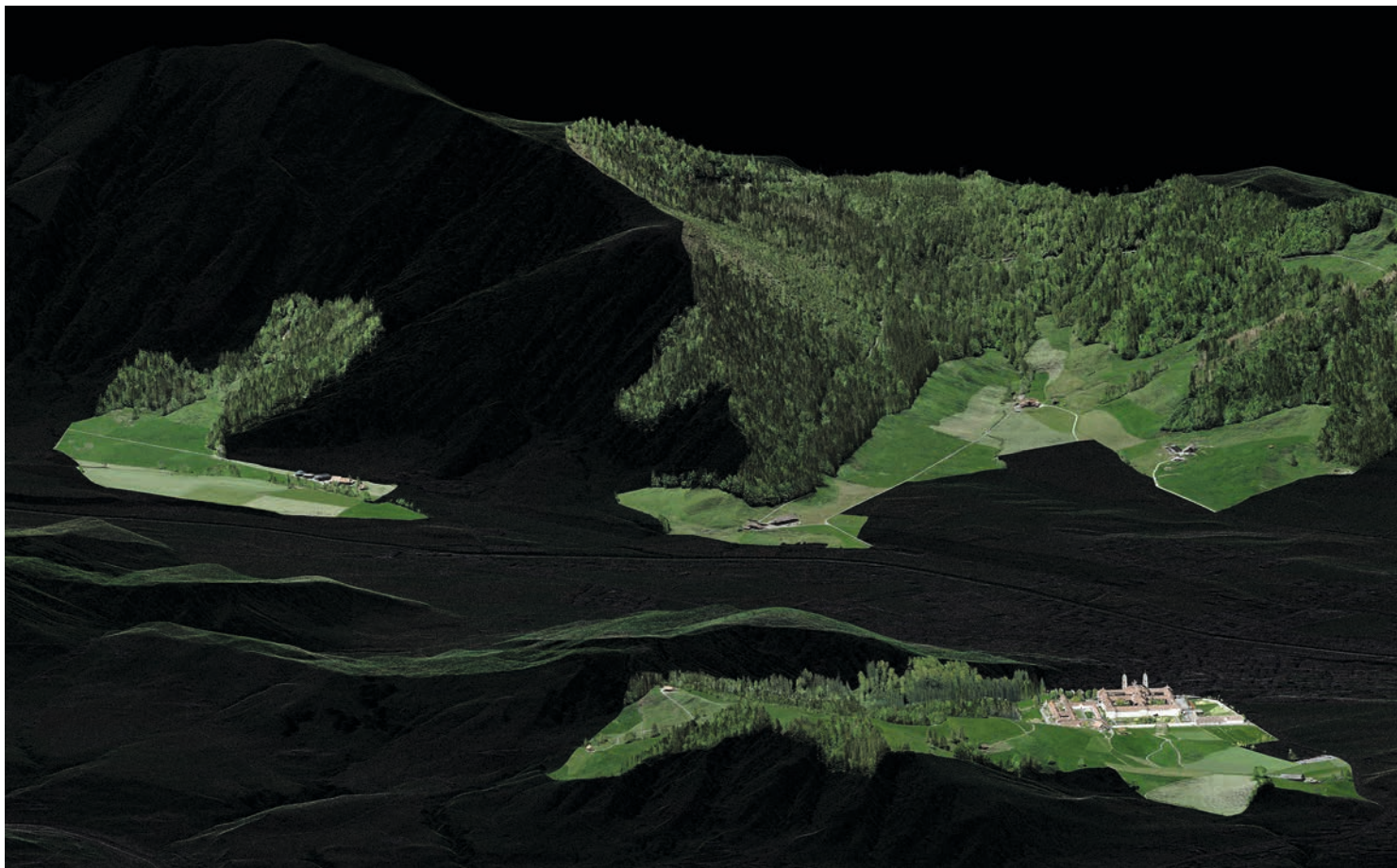
Tatsächlich waren viele Allmenden in einem erbärmlichen Zustand. Deshalb begann man auch in der Schweiz im 18. Jahrhundert damit, sie unter der Dorfbevölkerung aufzuteilen. Reiche Bauern, denen das Land als billige Weide für ihre Zugtiere diene, waren eher dagegen. Arme Bauern hingegen befürworteten die Teilung, hofften sie doch, auf diese Weise endlich zu einem eigenen Stück Land zu kommen.

In England wurde die sogenannte Einhegung der Allmenden schon früher an die Hand genommen. Sie war am Anfang von der Aussicht getrieben, mit Wolle mehr Geld zu verdienen, und führte oft zur Umwandlung von gemeinsam verwaltetem Ackerland in privates Weideland. Ein Teil der Dorfbevölkerung wurde dadurch ihrer Zugangsrechte beraubt und wanderte in die Stadt ab, wo sie in den neuen Fabriken arbeitete.

Auf diese Weise beschleunigte die effizientere Bewirtschaftung des Landes letztlich die industrielle Revolution. Dass es dabei zu einem beispiellosen Wachstum kam, das England voranbrachte, ist heute unbestritten. Ob es den Preis wert war, den Teile der Bevölkerung dafür bezahlten, wird unterschiedlich beurteilt.

Für die politische Linke hat die Einhegung zur Schaffung einer verarmten Unterschicht geführt, zur Zementierung der ungerechten Verteilung des Reichtums und des Ungleichgewichts bei den Grundbesitzverhältnissen mit seinen unweigerlichen Folgen: der Einführung der Massentierhaltung und dem Verschwinden der ländlichen Idylle. So beschreibt es der Journalist Simon Winchester in seinem Buch «Land: How the Hunger for Ownership Shaped the Modern World». Die politische Rechte hingegen betonte, die Aufhebung der Allmende habe die Landwirtschaft effizienter, die Nahrungsmittel gesünder und die Bevölkerung reicher gemacht. Sicher scheint einzig das Fazit, das Winchester zieht: «Das Thema zieht die Dogmatiker magisch an.»

So unvermeidlich wie Hardin die «Tragik der Allmende» darstellt, muss sie offenbar nicht sein. Die Ökonomin Elinor von Ostrom hat jedenfalls in langjährigen Untersuchungen herausgefunden, dass kollektiver Landbesitz nicht zwingend zu einer Übernut-



Das Kloster

Das Stift Einsiedeln ist der grösste private Landbesitzer der Schweiz. Die Dutzenden von Landfetzen sind das Überbleibsel von einem zehnmals grösseren Besitz, der im Verlauf der Geschichte beschnitten wurde.

zung oder zu hohen Verwaltungskosten führen muss. Wenn die Dorfbewohner beschliessen, miteinander zu kooperieren, die gegenseitige Nutzung des Landes zu überwachen und Regeln für die Bewirtschaftung durchzusetzen, können sie die Tragödie vermeiden. Dass das mehr als eine romantische Idee ist, wurde ausgerechnet in jenem Jahr klar, in dem Ueli Maurer seine Rede vor den Hauseigentümern hielt. Damals erhielt Elinor Ostrom den Nobelpreis für Wirtschaft.

Garett Hardins «Tragödie der Allmende» und John Lockes Vermischung des Bodens mit der eigenen Arbeit werden heute oft herangezogen, um privaten Landbesitz zu rechtfertigen. Locke gilt als Urvater des Liberalismus. Die Bedingung, an die er seine Überlegungen geknüpft hat, wird dabei gerne unterschlagen: Seine Überzeugung, dass man sich Grundbesitz aneignen kann, indem man den Boden bearbeitet, gelte nur, solange für alle genug gutes Land übrigbleibe. Er konnte nicht wissen, wie eng es auf der Welt schon bald werden würde.

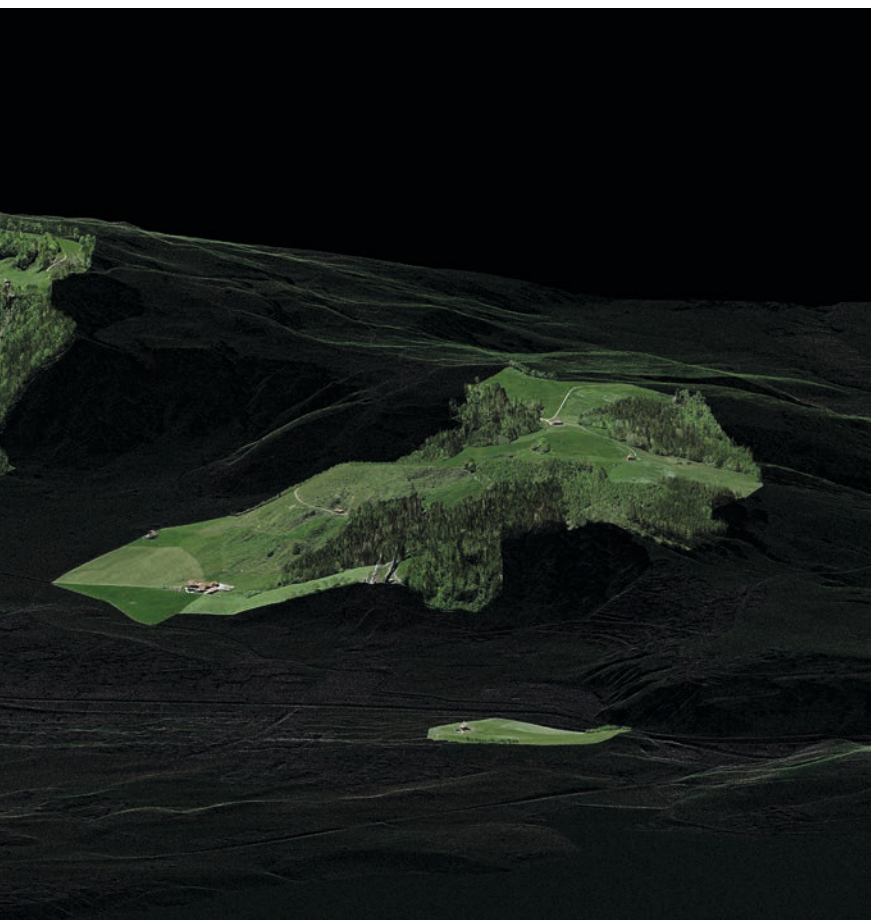
4. Das Stadthaus

Im Jahr 1906 kauften zwei junge Metzger am Münzplatz in der Zürcher Altstadt ein Haus mit einem Ladengeschäft im Erdgeschoss. Die Brüder Karl und Albert Niedermann stammten aus einer wohlhabenden katholischen Bauernfamilie aus Bütschwil im

Toggenburg und waren einige Jahre zuvor in die Stadt gekommen. Das Gebäude, das sie nun erstanden, wurde zum Grundstein eines Immobilienimperiums, das bald aus Dutzenden von Liegenschaften an bester Lage bestand. Irgendwann machte sogar das Gerücht die Runde, dass den Niedermanns selbst das Kloster Einsiedeln gehöre. Karl Niedermann vererbte seinen Besitz seinen Nachkommen. Albert Niedermann hatte keine Kinder. Er brachte seine Liegenschaften in zwei wohlthätige Stiftungen ein.

Hundertzwanzig Jahre nach der Ankunft der Brüder in Zürich spazierte ich mit Thomas Niedermann durch die Augustinergasse. Jedes Haus weckt Erinnerungen. «Am Samstag haben wir jeweils mit der Kinderschwester die Eltern im Geschäft besucht», erzählt er und zeigt auf eine Tür: «Hier ging es zur Wursterie, da war die Spedition und im Raum mit dem Erker dort oben hatte mein Grossvater sein Büro.» Thomas Niedermann ist der Enkel von Karl Niedermann und der Geschäftsführer der Stiftungen seines Grossonkels Albert Niedermann. Seine Geschichte ist die eines Mannes mit zwei Seelen in einer Brust.

Als 21jähriger Student demonstrierte er 1968 gegen den Vietnamkrieg und das Bürgertum, aus dem er stammt. Von einer Reise nach Kolumbien kam er mit der Erkenntnis zurück, dass es Arm und Reich wirklich gab und dass der Markt nicht jedes Problem



löst. Anstatt seinem Vater ins Geschäft zu folgen, studierte er Wirtschaft und wurde Gewerkschaftssekretär. «Ich wollte mich nicht zu sehr von der Welt meiner Familie vereinnahmen lassen.» Doch auch mit den starren Positionen der Gewerkschaft bekam er Mühe. Darauf gründete er mit Freunden eine Genossenschaft im Bausektor. Als er schliesslich eine Stelle als Ökonom suchte, stellte er fest, dass er mittlerweile offenbar auf viele schwarze Listen geraten war.

«Ich sehe schon, dass das Eigentum von Boden eine problematische Seite hat», sagt Niedermann, als wir zum Münzplatz kommen. In der früheren Metzgerei ist heute ein Kleidergeschäft eingemietet. Eigentümerin der Liegenschaft ist inzwischen die Swiss Life. Eine Metzgerei, wie sie Karl und Albert hatten, wäre heute an diesem Standort unmöglich zu betreiben: Damals gab es hier riesige Kühlräume, eine Wursterei, und vor dem Laden standen mehrere Kutschen und Autos, die das Fleisch zu den Kunden am Zürichberg brachten oder nach St. Moritz lieferten. Als Ökonom kennt Thomas Niedermann die Gründe dafür. «Die Frage ist heute, wer kann auf dem Boden die grösste Rendite erzielen. Entsprechend konkurrieren sich die Geschäfte, die auf eine spezielle Lage angewiesen sind.»

Das war eine völlig neue Situation. Für die Bauern waren die entscheidenden Eigenschaften eines Grundstücks die Fruchtbarkeit und die Distanz zum

Markt. In der Stadt spielte es dagegen keine Rolle, ob auch nur eine Kartoffel auf einem Grundstück wuchs.

Es dauerte eine Weile, bis die Ökonomen herausgefunden hatten, wie die enormen Preissteigerungen zustande kamen. Doch dann erkannten sie, dass Stadtliegenschaften Geldvermehrungsmaschinen waren, deren Treibstoff die Lage war. Für Läden waren leicht erreichbare Standorte günstig, an denen viele Passanten vorbeiströmten, bei Wohnungen waren Aussicht und Ruhe gefragt.

Über lange Zeit der Menschheitsgeschichte hatte Land keinen Preis. Nun hatte es plötzlich zwei Preise: den relativ tiefen Ertragswert bei einer Nutzung als Acker oder Wiese und den viel höheren Verkehrswert am freien Markt, wenn der Boden zu Bauland wurde.

Die Lage der Metzgerei am Münzplatz gleich hinter der Bahnhofstrasse war schon vor hundert Jahren exzellent, und sie wurde nur noch besser. 1906 wurde das Haus auf 98 000 Franken geschätzt, heute dürfte es zwischen 40 und 50 Millionen Franken wert sein. Auch wenn man die Inflation berücksichtigt, ist die Wertsteigerung enorm.

Am Münzplatz vermischte niemand mehr seine Arbeit mit dem Boden, wie es laut John Locke die Bauern seit Tausenden von Jahren getan hatten. Dass die Liegenschaften der Niedermanns kostbarer wurden, hatte nichts mit der Leistung der beiden Brüder zu tun. Es lag vielmehr daran, dass immer mehr Leute in die Stadt kamen. Beamte, Händler, Handwerker, alle brauchten Platz, wollten arbeiten, einkaufen und sich vergnügen. Die Brüder konnten den steigenden Wohnbedarf an der wachsenden Zahl ihrer eigenen Angestellten beobachten.

Dass sich Boden nicht vermehren lässt, entfacht nirgendwo grössere Wirkung als in der Stadt, wo die steigende Nachfrage nach Platz auf ein fixes Angebot prallt. Um in Zürich mit Boden Geld zu verdienen, musste man nicht viel mehr tun, als ihn zu kaufen und zu warten, dass andere etwas taten: Tramschienen legen, Läden eröffnen, Restaurants betreiben. Solange nicht die ganze Volkswirtschaft ins Wanken kam und man Geduld hatte, war das ein sicheres Geschäft. In den Zeitungen wurden schon in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts ungeniert «spekulationsfähige Bauplätze» angepriesen. Sogar Adam Smith schrieb: «Sobald aller Grund und Boden eines Landes Privateigentum geworden ist, begehren die Grundbesitzer zu ernten, wo sie nicht gesät haben.»

Thomas Niedermann weiss natürlich, dass die Erträge von Liegenschaften, die nur aufgrund der höheren Nachfrage zustande kommen, letztlich unverdient sind. Und man bekommt den Eindruck, er sei froh, mit ihnen eine soziale Aufgabe erfüllen zu können. Als junger Mann sah er die Lösung noch darin, das ganze Wirtschaftssystem über den Haufen zu werfen. Doch eines Tages machte ihn ein Freund der Familie auf die offensichtliche Tatsache aufmerksam, er lebe in einem sehr konservativen Land. «Da wurde mir bewusst: die Chance, dass sich in meiner Lebenszeit etwas grundlegend ändert, ist gering.» Und so ver-

suchte er, die Widersprüche, die der Bodenbesitz für ihn bedeuteten, in seinem Leben auf sinnvolle Weise zu integrieren.

Die beiden Stiftungen seines Grossonkels gaben zum Beispiel Land im Baurecht an die katholischen Schulen ab oder vermieten Wohnungen in Horgen, alles unter Marktwert. «Wenn man im Wohnungsmarkt nur den Markt spielen lässt und immer die höchste Rendite anstrebt, landet man bei Entwicklungen wie in Berlin», sagt Thomas Niedermann.

Dort hat sich kürzlich gezeigt, dass ein Stück Land eben doch etwas anderes ist als ein Auto oder ein Gartenschlauch. Bei einer Abstimmung hat sich nämlich eine Mehrheit der Berliner dafür ausgesprochen, private Immobiliengesellschaften in der Stadt zu enteignen. Obwohl das Vorhaben kaum durchführbar scheint und vielleicht sogar verfassungswidrig ist, zeigt es, dass die Ware Land nicht nur widersprüchliche Eigenschaften hat, sondern auch widersprüchlichen Gesetzen unterworfen ist. So steht etwa in der Schweizer Bundesverfassung, «das Eigentum ist gewährleistet», und gleich darunter, «Enteignungen [...] werden voll entschädigt.»

Jeder Mensch braucht Boden, aber nur wenige besitzen Boden. Kürzer lässt sich die Lage nicht zusammenfassen. Wie soll die Gesellschaft mit diesem Gefälle umgehen? Den Boden gleichmässig verteilen? Jeder bekommt seine zwei Drittel Fussballfeld mit vier Quadratmetern Golfplatz? Der radikale englische Denker Tom Spence hielt schon im 18. Jahrhundert für rechtswidrig, wie der Landbesitz zustande gekommen war. Er wollte den Boden zum unveräusserlichen, öffentlichen Gut machen. Das brachte ihm ein Jahr Gefängnis wegen «eigentumsfeindlicher Aktivitäten» ein. Der französische Ökonom Pierre-Joseph Proudhon hielt Grundbesitz glattweg für Diebstahl. Doch selbst wenn es eine Möglichkeit für einen Kaltstart der Zivilisation gäbe, wäre unklar, wie die Landverteilung praktisch geschehen sollte.

Und überhaupt ist der Boden mittlerweile untrennbar in unser Wirtschaftssystem eingegliedert. Die Aktien der betroffenen Konzerne in Berlin haben nach der Abstimmung sogar zugelegt. Offenbar glauben die Anleger nicht, dass es wirklich zur Enteignung kommen wird.

Ein Blick in die Welt zeigt ein breites Spektrum von Möglichkeiten im Umgang mit Grundbesitz. Wer Boden kauft, sichert sich damit, was die Juristen ein Rechtebündel nennen. Dazu gehören zum Beispiel das Recht auf die Nutzung des Lands, auf seine Erträge, das Recht, es zu verkaufen, und das bekannteste von allen: das Recht, einen Zaun zu bauen und alle anderen wegzuschicken. Wie diese Rechte ausgestaltet sind, unterscheidet sich stark zwischen den Ländern. Zur Freude der Juristen sind sie zudem so vage formuliert, dass sie viele Interpretationen zulassen.

Bei der Nutzung stellt sich zum Beispiel die Frage, was alles zu meinem Grundstück gehört. Die Pflanzen, die darauf wachsen, gehören mir, aber schon beim Nektar, den fremde Bienen holen, wird es

rechtlich knifflig. Einerseits holen sie ja tatsächlich etwas von meinem Boden, andererseits erkannte schon das römische Recht, dass Bienen nicht domestizierbar sind. Das Sammeln des Nektars ist also ein «Akt der Natur» und nicht einklagbar.

Bedeutender ist die Frage, wem der Sonnenschein gehört, der auf mein Grundstück fällt, und der Wind, der darüber streicht. Der Sonne steht nämlich der Baum meines Nachbarn im Weg. Aus solchen Konflikten wurden Verordnungen über erlaubte Baumhöhen und Schattenwurf geboren. Der Wind hingegen gehört zur Avantgarde in der Eigentumsdiskussion. Seit sich mit modernen Windturbinen Geld verdienen lässt, brüten tatsächlich Juristen über der Frage, wer das Recht am Wind hat über einem Grundstück. Wenn das Häuptling Seattle gewusst hätte!

In manchen Ländern ist das Gefälle zwischen Eigentümern und Landlosen kleiner als in andern. In weiten Teilen Skandinaviens gibt es zum Beispiel kein Recht auf ausschliessliche Nutzung. Stattdessen gilt das Jedermannsrecht, das allen Menschen erlaubt, Privatgrund zu betreten, solange sie einen angemessenen Abstand zu Wohnhäusern wahren. In der Schweiz müssen laut Verfassung Wald und Weiden allgemein zugänglich sein. Und in England zwang ein Gericht die Popsängerin Madonna, einen Teil ihres fünfeinhalb Quadratkilometer grossen Anwesens im Süden des Landes für Spaziergänger zu öffnen. Was für ein Unterschied zum texanischen Strafgesetz, in dem es heisst: «Eine Person ist berechtigt, tödliche Gewalt gegen eine andere Person anzuwenden, um ein Grundstück [...] zu schützen.»

In Schottland wurde das Recht der Landbesitzer auf freie Veräusserung eingeschränkt: Beim Verkauf von Grundstücken hat die lokale Gemeinschaft ein Vorkaufsrecht und wird mit Krediten von der Regierung unterstützt. Und dann besteht natürlich die Möglichkeit, die unverdienten Gewinne durch Landbesitz zu besteuern. Weil jedes ökonomische Wachstum letztlich von Land ausgeht, schlug der Ökonom Henry George im 19. Jahrhundert sogar vor, alle Steuern durch eine einzige Bodensteuer zu ersetzen.

Unser Verhältnis zu Grund und Boden ist von unserer Geschichte und unserer Familie geprägt, von unserer Weltsicht und unserer Persönlichkeit. Wenn wir mit der Zweitwohnungsinitiative den Bau von Ferienhäusern oder mit der «Lex Koller» den Verkauf von Liegenschaften an Ausländer einschränken, dann liegt dem eine unausgesprochene, zuweilen auch irrationale Bedeutung von Grund und Boden zugrunde.

So irrational wie mein Wunsch, Eigentümer der 29 Quadratmeter Nelkenweg in Cham zu werden. Obwohl sie völlig nutzlos wären, hat die Vorstellung, ein kleines Stück dieses Planeten zu besitzen, etwas Magisches. Ich könnte mich in meiner Grosszügigkeit suhlen, wenn ich den Bewohnern des Quartiers jeden Tag unerkannt erlaubte, mein Reich zu betreten.