

26. Kollektives Bodeneigentum von unten

Jan Brunner und Jost Burhop

Bestehende Ansätze für kollektives Bodeneigentum

Gemeinwohlorientierte nichtstaatliche Bodenträger wie die Genossenschaft *Kulturland eG*¹, der Verein *Ackersyndikat e.V.*² oder die *Stadtbodenstiftung*³ sind zivilgesellschaftliche Initiativen, die sich in verschiedenen Rechtsformen organisieren, um Boden für die gemeinwohlorientierte Bewirtschaftung zu sichern. Das von ihnen – durch Kauf, Vererbung oder Schenkung – erworbene Land geht auf kollektive Träger über, ist in der Folge unverkäuflich und wird den Menschen zur Verfügung gestellt, die es bewirtschaften. Die *Kulturland eG* bezeichnet dieses Prinzip als »neue Allmende«. Bürger*innen können Genossenschaftsanteile an der *Kulturland eG* erwerben, die das eingebrachte Kapital in einzelne Hofprojekte investiert. Dasselbe Modell haben die Genossenschaften *Ökonauten*⁴ und *BioBoden*⁵. Eine Besonderheit bei der *BioBoden Genossenschaft* ist, dass sie selbst ein landwirtschaftliches Unternehmen ist. Das bringt den Vorteil, dass sie das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht direkt nutzen kann und damit in Bezug auf den Ankauf von Bodenflächen qua Gesetz eine privilegierte Position erhält.⁶ Andere Genos-

1 Kulturland eG: <https://www.kulturland.de>, zuletzt abgerufen am 14.12.2024.

2 Ackersyndikat: <https://ackersyndikat.org>, zuletzt abgerufen am 14.10.2024.

3 Stadtbodenstiftung: <https://www.stadtbodenstiftung.de>, zuletzt abgerufen am 14.12.2024.

4 Ökonauten eG: <https://oekonauten.de>, zuletzt abgerufen am 14.12.2024.

5 Bioboden Genossenschaft eG: <https://bioboden.de/startseite/>, zuletzt abgerufen am 14.12.2024.

6 Zur Funktion und Wirkung des Vorkaufsrechtes Jan Brunner, Anne Klingenmeier und Katja Schubel: *Vorkaufsrechte gegen Bodenkonzentration und für eine gerechtere Verteilung von Grundeigentum* in diesem Band.

senschaften können dieses Vorkaufsrecht nur projektbezogen über einzelne Landwirt*innen ausüben.

Beim *Ackersyndikat* stehen Dezentralität und Selbstorganisation im Vordergrund. Hier kauft nicht eine Institution – wie die Genossenschaft – Flächen und Höfe, sondern diese unterstehen lokalen Vereinen, in denen die Menschen Mitglied sind, die die Immobilien nutzen. Die einzelnen Vereine sind grundsätzlich unabhängig voneinander. Sie sind darüber verbunden, dass der Verein *Ackersyndikat e.V.* in all diesen Vereinen Mitglied ist und dort spezifische Rechte und Pflichten hat. Insbesondere steht ihm ein Vetorecht gegen Flächenverkauf zu. Auf diese Weise wird garantiert, dass Fläche nicht verkauft und die landwirtschaftlichen, gemeinwirtschaftlichen Strukturen nicht zerstört werden. Der *Ackersyndikat e.V.* ist ein Zusammenschluss aller Mitgliedsbetriebe. Jeder Betrieb sichert damit die Unverkäuflichkeit und sozial-ökologische Bewirtschaftung der anderen Betriebe. Im *Ackersyndikat* werden zudem finanzielle Beihilfen untereinander vereinfacht und eine Schnittstelle für gegenseitigen Wissenstransfer geschaffen. In allen Angelegenheiten, die nichts mit der Reprivatisierung oder der grundlegenden Änderung der Bewirtschaftungsweise zu tun haben, haben die Höfe vollständigen Gestaltungsspielraum (»Projektautonomie«). Diese rechtliche Struktur ist vom *Mietshäuser Syndikat* – das zur Absicherung gemeinschaftlicher Wohnprojekte im urbanen Raum entwickelt wurde – inspiriert, der großen Schwesterorganisation des *Ackersyndikats*.⁷ Das Konzept des *Mietshäuser Syndikats* wurde im *Ackersyndikat* weiterentwickelt und an die Gegebenheiten landwirtschaftlicher Projekte angepasst.

Das *Ackersyndikat* und ähnliche Initiativen ermöglichen Neugründungen landwirtschaftlicher Existenzen durch Vor- oder Querfinanzierung. Eine weitere Alternative für die Etablierung gemeinwirtschaftlicher Projekte auf dem Land bieten die *Regionalwert AGs* (unter dem Dachverband *Regionalwert-Impuls*), die als Aktiengesellschaften Investitionen in Form von Bürger*innen-Aktien in Bauernhöfe und Lebensmittelverarbeitung vermitteln.

Bei der Neugründung von Hausprojekten im urbanen Raum soll künftig die *Stadtbodenstiftung* als Erbbaurechtsgeberin unterstützen. Ihre Organisation und Funktionsweise ist vom *Community-Land-Trust-Modell* inspiriert.⁸ Bisher verfügt sie jedoch noch nicht über Grundstücke.

7 *Mietshäuser Syndikat*: <https://www.syndikat.org>, zuletzt abgerufen am 14.12.2024.

8 Dazu *Ein Gespräch mit Sabine Horlitz*, die die *Stadtbodenstiftung* ins Leben gerufen hat, sowie *Stefan Gruber: Community Land Trust* in diesem Band.

Die transformative Kraft der vorhandenen Modelle

Nur ein geringer Teil der in Deutschland landwirtschaftlich genutzten Fläche ist Gegenstand kollektiven Bodeneigentums. Einen nennenswerten Effekt auf die bundesweite Agrarstruktur haben die genannten Organisationen bisher also noch nicht. Sie haben jedoch großes Potenzial: Ohne solche Initiativen könnten sich gewisse landwirtschaftliche Betriebe die Produktion überhaupt nicht leisten. Sie ermöglichen, dass Kapital von außen in gemeinwohlorientierte Bewirtschaftung fließt und somit Boden auf betrieblicher Ebene gesichert werden kann. Darüber hinaus haben sie Modellcharakter und zeigen, dass gemeinwirtschaftliche Zusammenschlüsse nach geltendem Recht möglich und alternative Finanzierungsmodelle durchaus bestandsfähig sind. Sie können die Entstehung anderer Projekte inspirieren und eine transformative Wirkung haben. Diese Wirkung wird durch Initiativen zur Vernetzung verstärkt:

- Das Netzwerk *Landwirtschaft ist Gemeingut*⁹ und das Netzwerk *Flächensicherung*¹⁰ greifen selbst nicht aktiv in den Bodenmarkt ein, haben sich aber zur Aufgabe gemacht, bestehende Initiativen zu vernetzen, Bildungsveranstaltungen zu wirtschaftlichen, rechtlichen und sozialen Rahmenbedingungen zu organisieren und vorhandene Fachinformationen zu bündeln. Sie schaffen damit nicht nur eine Austauschplattform, sondern sorgen auch für mehr Sichtbarkeit der dahinterstehenden Anliegen.
- Die Flächenplattform Brandenburg¹¹ funktioniert wie eine Flächenbörse, die Existenzgründer*innen und bäuerliche Betriebe, die nach Flächen suchen, mit Flächeneigentümer*innen zusammenbringt.
- Einen ähnlichen Ansatz, nur für die Übergabe ganzer Höfe, verfolgt das Projekt *Hof sucht Bauer*.¹²

9 Netzwerk »Landwirtschaft ist Gemeingut«: Von einem gerechten und zukunftsfähigen Umgang mit Boden und Landbesitz: <https://www.gemeingut-landwirtschaft.de/>, zuletzt abgerufen am 26.10.24.

10 Netzwerk »Flächensicherung«: <https://www.zugangzuland.de/>, zuletzt abgerufen am 26.10.24.

11 Flächenplattform Brandenburg: Hier finden Flächeneigentümer:innen Junglandwirt:innen!, siehe: <https://flaechenplattform.de/>, zuletzt abgerufen am 26.10.24.

12 Hof sucht Bauer: <https://hofsuchtbauer.de/>, zuletzt abgerufen am 26.10.2024.

Eine Möglichkeit zur Skalierung von Bemühungen zur Absicherung der selbstverwalteten und gemeinwohlorientierten Landnutzung ist das Etablieren von *Commons-Public-Partnerships*.¹³ In solchen Partnerschaften unterstützen Staat oder Kommunen gemeinwirtschaftliche Projekte, die einen Beitrag für das Gemeinwohl leisten – etwa indem sie Wohnraum schaffen oder nachhaltige Landwirtschaft betreiben und Ernährungssicherheit fördern – mit finanziellen Mitteln oder der langfristigen Versorgung mit Grundstücken, Agrarflächen und Infrastruktur.

13 Dazu Katja Schubel: *Mit dem Rechtsinstrument der Commons-Public-Partnership zur Demokratisierung von urbanen und ländlichen Bodenbeziehungen* in diesem Band.