

Haus ohne Grund

Text von Kerstin Brückweh

Die DDR und Großbritannien – vor allem unter Margaret Thatcher – hatten eine verblüffende Gemeinsamkeit: Sie vertraten auf ganz unterschiedliche Art eine radikale Idee von Wohneigentum. Damit verbanden sie jeweils zugleich ein großes Versprechen auf Teilhabe und Demokratisierung – mit problematischen Folgen. Wie kam es dazu? Und was tragen diese gegensätzlichen Fälle zum Verständnis unserer Gegenwart bei?

Am 25. April 1993 um fünf Uhr sechzehn rissen Sirenen die Menschen im sachsen-anhaltischen Barby aus dem Schlaf. Der Nordflügel der Schlossanlage brannte lichterloh und damit das Grundbucharchiv für die ostdeutschen Bundesländer. Bei der Brandermittlung wurden vier von Hand und vier elektronisch gezündete Brandsätze gefunden. Die Magdeburger Volksstimme vermutete Täter mit hervorragender Ortskenntnis. Sie waren entkommen. Zum Anschlag bekannte sich schließlich eine „ostelbische autonome Gruppe“. Wie konnte etwas so Unspektakuläres wie ein Grundbucharchiv im Jahr 1993 zum Ziel eines Brandanschlages werden? Bis heute ist das ungeklärt. Zugleich steht die Vermutung des damals zuständigen CDU-Justizministers Walter Remmers im Raum: „Vielleicht war es jemand, der gegen das Prinzip Rückgabe vor Entschädigung ist.“ Mit diesen Worten zitierte ihn die Volksstimme in einem Artikel zum Jahrestag des Brandanschlags im Jahr 2013. Die Süddeutsche Zeitung nannte das Grundbucharchiv eine „Schatzkammer für Alteigentümer“. Um das wiederum zu verstehen, braucht es den Blick in die Geschichte des 20. Jahrhunderts.

Zwischen Rechtssicherheit und Politikum

In Deutschland sind das Grundbuch und die Geschichte des Eigentums an Haus und Boden unmittelbar miteinander verbunden. Das am 1. Januar 1900 in Kraft getretene Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) regelte im Sachenrecht Grundsätzliches zum Grundbuch. Zusammen mit der Grundbuchordnung von 1897 bildet es die zentralen Rechtstexte. Mit der Verzeichnung von Eigentum im Grundbuch sollten eindeutige Eigentumsverhältnisse geschaffen und dadurch Sicherheit gegeben werden – dies gilt auch heute. Allerdings wurde das in der Geschichte des 20. Jahrhunderts von unterschiedlichen Regimen in Deutschland nicht immer so gehandhabt. Insbesondere in der DDR fand man, dass es sich beim Grundbuch um ein Relikt bürgerlicher Lebensweisen handelte, die nicht der sozialistischen Idee des Volkseigentums entsprach. Das Grundbuch wurde deshalb nur nachlässig geführt.

Als mit der Vereinigung der beiden deutschen Staaten die Eigentumsverhältnisse neu oder, besser gesagt, wieder nach bürgerlich-westlichem Vorbild geordnet werden sollten, wurde das Grundbuch als Entscheidungsbasis zentral. Wo immer möglich, sollte Eigentum an die alten Eigentümer*innen zurückgegeben werden. Das war mit



Feuerwehrmänner stärken sich auf geretteten Grundbüchern,
Foto: Thomas Linßner für die Magdeburger Volksstimme

„Rückgabe vor Entschädigung“ gemeint, und damit war Streit mit den aktuellen Besitzer*innen und Bewohner*innen vorprogrammiert. Denn die Orientierung am Grundbuch benachteiligte diejenigen, die sich als redliche Erwerber*innen von Eigentum in der DDR verstanden, weil sie Häuser gekauft, umfangreich um- oder angebaut hatten, aber nur manchmal ins Grundbuch eingetragen wurden – und manchmal eben nicht.

Die „ostelbische autonome Gruppe“, die ein Bekenner-schreiben zum Brandanschlag vom 25. April 1993 schickte, war allerdings nicht daran interessiert, (Klein-) Bürger zu schützen. Ihr ging es um die große Ganze, und die DDR lag ihr eigentumspolitisch näher als das vereinigte Deutschland der 1990er: „Daß heute, statt den Opfern, das Land wieder Junkern und Nazis zugestanden wird, rechtfertigt den Versuch, das Schloß samt allen Grundbüchern niederzubrennen.“ Damit geriet auch die „Schatzkammer für die Alteigentümer“ in Gefahr, denn die Grundbücher bildeten die maßgebliche Entscheidungsgrundlage, wer nun Haus und Grund erhalten sollte: die Bewohner*innen aus der ehemaligen DDR oder die meist schon lange in der alten Bundesrepublik wohnenden sogenannten Alteigentümer.

Hier zeigt sich der Wandel von der Rechtssicherheit zum Politikum. Ob und wie Grundbesitz dokumentiert und wie mit entsprechenden Dokumenten umgegangen wird, das verrät einerseits etwas über politische Ideen und Ideologien und andererseits etwas über den Alltag von Menschen und ihre Mentalitäten. Zugleich können Grundbücher als materielle Objekte politische Systeme überdauern und so zum Werkzeug von deren Rückab-

wicklung werden. Ihre Sprengkraft erhält die Grundbuchfrage aus der besonderen Verbindung zwischen Wohnen, Wohneigentum und Grundeigentum.

Eine besondere Beziehung

Beim Eigentum geht es gleichermaßen um ideologische Großfragen und um alltägliche Praktiken rund um Haus und Hof. Denn das Wohnen gehört zu den menschlichen Grundbedürfnissen. Die Beziehung zum Wohnraum ist gleichermaßen existentiell und persönlich. Gleichwohl wurde sie mehrfach durchtrennt. Ein Grund dafür ist die Gewaltgeschichte des 20. Jahrhunderts. „Die Häuser sind gekennzeichnet durch die Abwesenheit derer, die sie errichtet, derer, die darin gelebt haben: Sie sind ermordet, vertrieben, andere sind eingezogen“, so formulierte es der Historiker Karl Schlögel. Er fügte hinzu, dass sich in diesen Häusern „Rechtsverhältnisse, Geschichte der Gefühle und Leidenschaften, Erziehungsgeschichte, Biographien, die gebaute Geschichte von Orten, Gewaltgeschichte“ verschränken.

Doch in der jüngeren Geschichte findet sich auch eine subtilere Form der Trennung, die gravierend in das Verhältnis der Menschen zu ihrem Wohnraum eingreift: die zwischen Wohneigentum und Grundeigentum. Und damit kommen wir zu einem Vergleich, der per se nicht auf der Hand liegt – dem zwischen Ostdeutschland vor, während und nach dem Ende der DDR und Großbritannien seit der Thatcher-Ära. In beiden Räumen zeigt sich ein ähnliches Phänomen: In erheblichem Umfang wurde das Eigentum an Häusern und Wohnungen vom Grundeigentum getrennt. Anders formuliert: Jemand war zwar Haus- oder Wohnungseigentümer*in, aber besaß nicht den Boden, auf dem das Haus stand. Manchmal wussten die Haus-

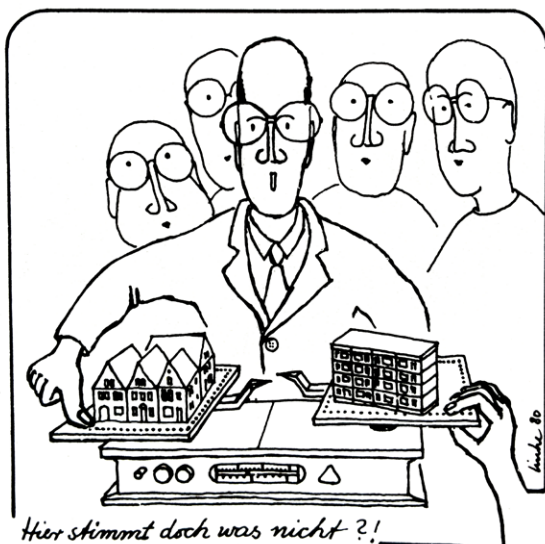
oder Wohnungseigentümer*innen nicht einmal, wem das dazugehörige Grundstück gehörte. Daraus entstanden Abhängigkeiten, Ungleichheiten und Konflikte.

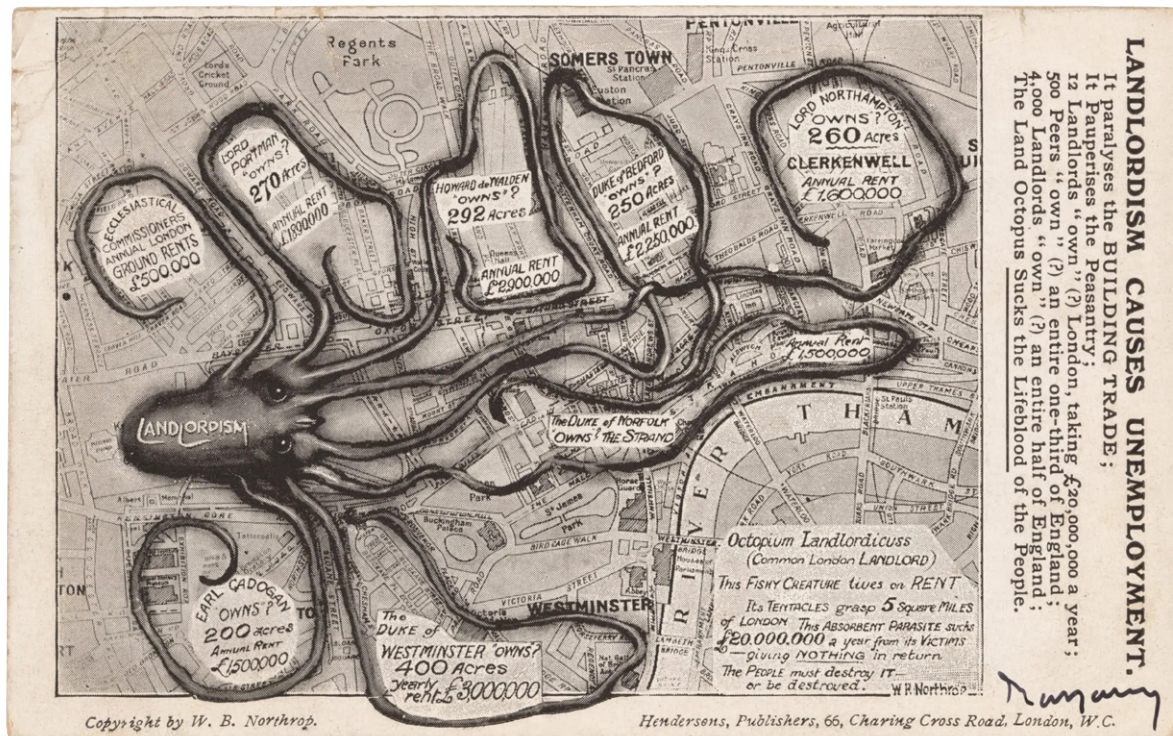
Erstaunlich ist dabei, dass zwei gegensätzliche Ideen von Wohneigentum – Volkseigentum auf der einen, Privateigentum auf der anderen – mit einem Teilhabeverversprechen verbunden waren. Und doch war in beiden Fällen eine problematische Trennung von Haus und Grund das Resultat. Wie konnten die privateigentumsfördernde britische Politik, vor allem unter Margaret Thatcher, und die privateigentumsstörende DDR-Politik zu ähnlichen Effekten führen? Macht ein solcher, eher unkonventioneller Vergleich überhaupt Sinn? Und was verrät uns das über die Bedeutung von verbrieftem Grundbesitz, vor allem dann, wenn mit Eigentum Gesellschaftspolitik gemacht wird?

Eigentum ja, Rechtssicherheit nein

Für die ostmitteleuropäischen Regionen, die durch das Habsburgerreich und seine Tradition mit Kataster- und Grundbuchsystemen geprägt waren, hat die Forschung eine zentrale staatssozialistische Eigentumsstrategie herausgearbeitet: Eigentum wurde großzügig verteilt, während gleichzeitig das Grundbuch und damit die Rechtssicherheit systematisch zurückgedrängt wurde. Diese Strategie lässt sich auch in der DDR erkennen. Durch die Verteilung von Eigentum ohne verlässliche Verzeichnung im Grundbuch wurde eine Abhängigkeit vom Regime erzeugt, die zwar innerhalb des Staatssozialismus zu funktionieren schien, nicht aber nach dessen Ende. Nun wurde nach westlichem Vorbild neu geordnet. Das verdeutlicht das folgende Beispiel: Im Jahr 1969 bezog der 17-jährige Peter Busch eine verlassene Datsche auf einem Grundstück am Berliner Stadtrand. Einige Jahre später erhielt er offiziell von der Gemeinde einen Überlassungsvertrag und eine Baugenehmigung. Den Eintrag ins Grundbuchblatt strebte er vergeblich an. Dort blieb der alte, nun in Westdeutschland lebende Eigentümer stehen. Busch baute also ein Haus auf einem Grundstück, das ihm laut Grundbuch nicht gehörte. Er steht damit stellvertretend für eine ganze Reihe Ostdeutscher, denen in der DDR Eigenheime zur Selbstnutzung vom Staat überlassen oder verkauft wurden.

Das war eine seit den 1950er-Jahren bekannte Form der Nutzung und des Erwerbs von Wohneigentum. Viele DDR-Käufer*innen versuchten, das Wohneigentum in den Grundbuchblättern verzeichnen zu lassen. Falls ihnen der DDR-Staat die Eintragung verwehrte oder zu





„Ungezügelter Grundbesitz verursacht Arbeitslosigkeit“, satirische Propagandakarte, W.B. Northrop, 1909

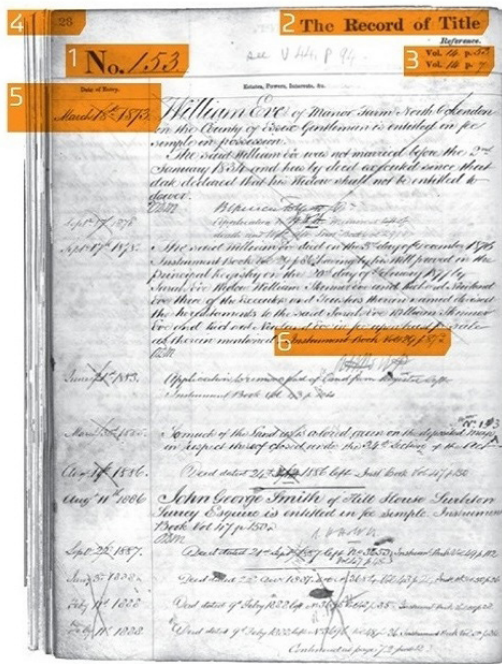
lange dafür brauchte, schrieben die Betroffenen Eingaben. Der Glaube an die Verbindlichkeit des Grundbuchs beziehungsweise der Grundbuchblätter war in der DDR – zumindest im Eigenheimbereich – weit verbreitet. Auch im praktischen Umgang mit Immobilien verhielten sich die Käufer*innen wie Eigentümer*innen. Sie hielten ihr Eigentum in Stand, renovierten, reparierten, bauten an und um. Für die Pflege des Eigentums und somit seine materielle Werterhaltung investierten DDR-Bewohner*innen Zeit und Ressourcen. Zugleich betrachteten sie die Häuser als ihr Zuhause, ihren Rückzugsort. Das Wohneigentum hatte also einen ideellen und einen materiellen Wert. Meine Forschungen (siehe Lektüretipps) lassen im Bereich der selbstgenutzten DDR-Eigenheime keine Anzeichen erkennen, dass die offizielle Eigentumspolitik bis in die Eigentumsideen und -praktiken der Ostdeutschen durchgedrungen wäre. Wann immer sich ein Zeitfenster bot – so auch noch im Umbruch von 1989/90 – versuchten die Quasi-Eigentümer*innen auch im Grundbuch verzeichnete Eigentümer*innen zu werden.

Vom right to buy zur Wohnungskrise

Während in der DDR ein sozialistisches Eigentumssystem propagiert und mit unterschiedlicher Intensität in verschiedenen Bereichen eingeführt wurde, sahen in

Großbritannien Konservative schon in den 1920er-Jahren Eigentum als eine Möglichkeit, sozialistische Ideen zurückzudrängen: Aus allen Menschen über das Wohneigentum Kapitalisten zu machen, wurde als ideale Basis für den Kampf gegen den Sozialismus angesehen. Der konservative Politiker Noel Skelton schrieb darüber im Jahr 1924 in einer Artikelserie im Spectator unter der Überschrift „Constructive Conservatism“. Darin findet sich auch die Idee der *property-owning democracy*, die als Gegenentwurf zur sozialistischen Eigentumsidee in Großbritannien also schon früh im 20. Jahrhundert entwickelt und zunehmend umgesetzt wurde. Nicht zuletzt Margaret Thatcher sorgte für eine weitere Verbreitung. Im Jahr 1986 fasste sie ihre Vision in einer Rede auf der Conservative Party Conference in Bournemouth zusammen (der Volltext findet sich auf margaretthatcher.org):

„We Conservatives believe in popular capitalism – believe in a property-owning democracy. And it works! [...] The great political reform of the last century was to enable more and more people to have a vote. Now the great Tory reform of this century is to enable more and more people to own property. Popular capitalism is nothing less than a crusade to enfranchise the many in the economic life of the nation.“



Sechs Erfassungsmerkmale des englischen Land Registry Act von 1862, Wikimedia Commons, [Open Government Licence v3.0](#)

Thatcher's Idee war es, über Eigentum an Wohnraum und Industrieaktien möglichst vielen („the many“) ein weiteres „Wahlrecht“ zuzugestehen. Ihr Plan, der vor allem den Verkauf von Sozialwohnungen an die Mieter*innen – das sogenannte *right to buy* – forcierte, schien zunächst gut zu funktionieren. Erst seit einiger Zeit liest man beispielsweise in Zeitungsberichten, dass die *property-owning democracy* tot sei. Als Grund wird eine schwere Krise der Wohnraumversorgung genannt. Diese Krise hat wirtschaftliche, rechtliche und auch kulturelle Dimensionen: Es geht um die immens hohen und weiter steigenden Immobilienpreise, die für viele den Einstieg in den und den Aufstieg auf dem Wohnungsmarkt unmöglich machen. Zudem wird im aufgeheizten Immobilienmarkt eine Differenz der Eigentumskonzepte sichtbar: Ein langfristiges Ergebnis der Thatcher'schen Politik war das vornehmlich als sogenanntes leasehold erworbene Privateigentum. Leasehold bedeutet, dass nur der Wohnraum für eine begrenzte Zeit gekauft wurde, während das dazugehörige Grundstück einem anderen Eigentümer gehörte. „The many“ konnten aufgrund der hohen Immobilienpreise vielfach nur auf diesem Weg Wohnungseigentum erwerben.

Wohnungseigentümer*innen in Großbritannien betrachten ihren Wohnraum wesentlich stärker als Investitionsgut als ihre deutschen Nachbarn, die – wenn überhaupt – für gewöhnlich nur einmal im Leben ein Eigenheim

erwerben. Zugleich sind sie mit dem Umstand konfrontiert, dass diejenigen, denen die Grundstücke gehören, ihrerseits den Grund als reines Investitionsobjekt sehen. Die Reduzierung des Eigentums auf seinen materiellen Wert hat eine Praxis etabliert, in der vermehrt Firmen als Grundstückseigentümer auftreten, die ihren Sitz in Steueroasen haben. Sie folgen gerade nicht dem Eigentumskonzept, das politische und gesellschaftliche Partizipation und wirtschaftliches Handeln miteinander verbindet. Das hat auch Konsequenzen für die Hausbesitzer*innen: Sie wissen nicht mehr, wem der Grund und Boden gehört, auf dem ihr Haus steht. Zugleich müssen sie aber über Hausverwaltungen und undurchsichtig festgesetzte Verwaltungsgebühren an diese Eigentümerfirmen zahlen.

Wenn auch aus einer anderen nationalen Geschichte, so ist auch hier wie in der DDR die Trennung von Haus und Grund das zentrale Problem. Welche Möglichkeiten hatten beziehungsweise haben die beiden Staaten, um dieses Problem zu lösen?

Neuordnung in Ostdeutschland

Nach dem Beitritt der DDR zur Bundesrepublik wurden die Regelungen der sogenannten offenen Vermögensfragen zu einem der wichtigsten gesellschaftspolitischen und sozialen Konfliktfelder. Ostdeutsche wehrten sich vehement und oft erfolgreich gegen die praktische Umsetzung des Prinzips Rückgabe vor Entschädigung und drängten auf die Berücksichtigung ihrer in der DDR entstandenen Eigentumsverhältnisse. Dafür verwiesen sie vor allem auf ihre Pflege des Eigentums. Dagegen hätten die Alteigentümer*innen durch das Verlassen des Grundstücks moralisch das Recht daran verloren. Das Argument wurde in Teilen berücksichtigt. Insbesondere Hausbauer wie Peter Busch mussten ihre Häuser nicht räumen.

Zugleich blieb das Grundbuch, das in der Bundesrepublik galt, nach 1990 im Grundsatz unangetastet. Wieso hätte es auch geändert werden sollen? Die damit verbundenen Eigentumskonzepte bestanden ebenso bei den Wohnungseigentümer*innen in der DDR. Die staatssozialistische Eigentumspolitik hatte lediglich den Eintrag ins Grundbuch vielfach verhindert oder willkürlich (nicht) durchgeführt. Diese Praxis sorgte für die Zuordnungsprobleme nach 1990, nicht die Orientierung am Grundbuch an sich. Darin stimmten ost- und westdeutsche Haus- und Grundeigentümer*innen wie auch die Besitzer*innen (auch Quasi-Eigentümer*innen genannt) der Immobilien überein. Die Ordnung wurde deshalb mit dem und im Grundbuch nach 1990 wiederhergestellt.

Wissen von unten

Ganz anders ist die Situation in Großbritannien. Hier war die Wohnungskrise langsam gewachsen. Auf ein verlässliches System der Landregistrierung, das Wissen über Eigentum zur Verfügung stellen könnte, konnten sich die Briten aus vielfältigen Gründen lange nicht einigen. Während einige in den Diskussionen um die Einführung der Landregistrierung im 19. und frühen 20. Jahrhundert einen Missbrauch durch den Staat fürchteten, hat sich dies heute gewandelt: Nun geht die Initiative von den Bürger*innen aus und wird von Initiativen geprägt, die ich als „Domesday from below“ bezeichne.

Das *Domesday Book* ist ein unter Wilhelm dem Eroberer im 11. Jahrhundert erstelltes Reichsgrundbuch der englischen Krone. Es stellte eine wichtige Herrschaftsgrundlage dar (auch mit Blick auf Besteuerung und Wehrpflicht) und veränderte die Machtstrukturen zwischen Adeligen und dem Königshaus. Dagegen wird Landregistrierung heute weniger als Unterdrückung verstanden, sondern vielmehr als Empowerment genutzt – nach dem Motto: Nur wer weiß, wem das Land gehört, kann auch die Kontrolle über Großbritannien haben. Ein schönes Beispiel bietet der Blog „Who owns England?“ Er wird von Guy Shrubsole (Aktivist und Campaigner bei Friends of the Earth) und Anna Powell-Smith (Programmiererin und Datenanalystin) betrieben. Ihr Ziel ist es, die Eigentumsverhältnisse an Grund und Boden in England transparent zu machen und die bislang umfassendste öffentliche Karte des Landbesitzes in England zu erstellen – quasi ein digitales *Domesday Book*.

Warum sich der Vergleich lohnt

Der Vergleich zwischen der DDR und Großbritannien lenkt den Blick auf das Eigentum als zentrales politisches wie gesellschaftliches Steuerungselement – egal ob im Kommunismus oder im Kapitalismus. Eigentum beinhaltet in modernen Gesellschaften häufig ein Versprechen auf Teilhabe oder Demokratisierung. Das kann aber nur eingelöst werden, wenn es eindeutig und rechtssicher dokumentiert ist und auch Grundbesitz umfasst. Wenn dies nicht der Fall ist, so führt es Bürger*innen in eine Abhängigkeit vom politischen Regime oder von profitmaximierenden Wirtschaftsakteuren. Das wird in der spät- und postsozialistischen Transformationszeit in (Ost-)Deutschland ebenso erkennbar wie in der sich langsam anbahnenden Wohnungskrise in Großbritannien. In beiden Fällen wurde das Eigentum an

Haus und Grund vielfach getrennt. Der Vergleich zeigt: Problematisch wird Eigentumspolitik, wenn Intransparenz und bzw. oder Willkür im Spiel sind.

Dieser Text basiert in Teilen auf dem Beitrag „Haus ohne Grund. Wo ‚der Westen‘ und ‚der Osten‘ sich treffen“, den die Autorin am 18. März 2019 im Geschichtsblog *zeitgeschichte* | online veröffentlichte.

Autorin

Prof. Dr. Kerstin Brückweh ist Historikerin und leitet den Forschungsschwerpunkt „Zeitgeschichte und Archiv“. Sie forscht vor allem zur Geschichte des Wohneigentums, des Bodens und sozialer Ungleichheit sowie zur Geschichte statistischer Selbstbeobachtungen von Gesellschaften.



Publikationen

Brückweh, Kerstin (2019).

My Home Is My Castle. Immobilien und die Kulturgeschichte des Vermögens im 19. und 20. Jahrhundert.

In: *Geschichte in Wissenschaft und Unterricht* 11/12 2019, 624-641.

Brückweh, Kerstin (2021).

Der Alltag des Systemwechsels vor, während und nach 1989.

In: Enders, Judith C.; Kollmorgen, Raj & Kowalczyk, Ilko-Sascha (Hrsg.). *Deutschland ist eins: vieles. Bilanz und Perspektiven von Transformation und Vereinigung.* Campus Verlag, Frankfurt am Main, New York. Open Access. 439-548.

Zum Weiterlesen

Leuze, Kathrin; Puttkamer, Joachim von; Reiser, Marion & Scholz, Sylka (Hrsg.) (2025).

Eigentumskonflikte. Konzeptionelle und empirische Perspektiven.

Campus Verlag, Frankfurt am Main, New York.

Shrubsole, Guy & Powell-Smith, Anna (eds.):

Who Owns England? Blog.

whoownsengland.org.

Siegrist, Hannes & Müller, Dietmar (eds.) (2015).

Property in East Central Europe. Notions, Institutions, and Practices of Landownership in the Twentieth Century.

Berghahn Books, New York, Oxford.