

**Zeitschrift:** Zeitschrift für Agrarwirtschaft und Agrarsoziologie = Économie et sociologie agraires

**Herausgeber:** Schweizerische Gesellschaft für Agrarwirtschaft

**Band:** 2 (1974)

**Heft:** 3

**Artikel:** Vorschläge der Arbeitsgruppe "Bodenrechtsinitiative" der SP

**Autor:** Bürcher, Beat

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-966199>

#### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

#### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

#### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 18.02.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

**Vorschläge der Arbeitsgruppe "Bodenrechtsinitiative" der SP**

---

Beat Bürcher\*

**Problemschwerpunkte**

---

**Erster Ausgangspunkt:** In den städtischen Agglomerationen ist das Bodenproblem untrennbar verbunden mit dem Wohnungsproblem als Mieterproblem und als Mietenproblem. Eine zunehmende Mehrheit der Bevölkerung lebt in den städtischen Agglomerationen und eine zunehmende Mehrheit dieser Bevölkerung gerät als Nichteigentümer in ein einseitiges Abhängigkeitsverhältnis gegenüber den Eigentümern.

**Zweiter Ausgangspunkt:** Die Nutzung des Bodens richtet sich insbesondere in den städtischen Agglomerationen nach den Möglichkeiten der maximalen privaten Kapitalverwertung. Dadurch wird eine den gesellschaftlichen Bedürfnissen entsprechende Nutzung und Nutzungsordnung verunmöglicht. Es ergeben sich daraus aber auch für die öffentlichen Gemeinwesen zusätzliche Infrastrukturlasten (insbesondere Verkehrsinvestitionen), die eine nach gesellschaftlichen Bedürfnissen orientierte Infrastrukturpolitik behindern.

**Dritter Ausgangspunkt:** Der durch produktive, gesellschaftlich organisierte Arbeit geschaffene Mehrwert geht als arbeitsloses Einkommen an die privaten Eigentümer der Produktionsmittel und damit zu einem Teil als Grundrente an die Grundeigentümer (als Monopolrente und als Differenzialrente). Produktionsprofit und Grundrente sind insbesondere in der privaten Bauproduktion miteinander vermengt, ihre Anteile am Gesamtprofit sind weitgehend manipulierbar.

Aufgrund dieser Überlegungen ergibt sich die Notwendigkeit, dass die Diskussion über das Bodenproblem im grösseren Zusammen-

---

\*B. Bürcher, dipl. Arch. ETH, wissenschaftlicher Mitarbeiter am ORL-Institut.

hang der Eigentumsfrage generell und der gesellschaftlichen Funktion des Eigentums geführt werden muss.

Diese Notwendigkeit ergibt sich auch daraus, dass unser Recht nur einen einheitlichen Eigentumsbegriff kennt.

Die heute in der Bundesverfassung verankerte Eigentumsgarantie (BV Art. 22ter) beinhaltet einerseits die Institutsgarantie und anderseits die Bestandesgarantie. Als Institutsgarantie setzt sie in quantitativer und qualitativer Hinsicht Grenzen gegenüber staatlichen Eingriffen. In quantitativer Hinsicht muss den Privaten eine staatsfreie Gestaltung ihrer Rechtsbeziehungen möglich bleiben. In qualitativer Hinsicht ist es dem Staat versagt, sich auf dem Wege der Gesetzgebung die wichtigsten Entscheidungsbefugnisse des Eigentümers anzueignen. Als Bestandsgarantie schützt die Eigentumsgarantie die privaten Vermögensrechte gegen jede unrechtmäßige Entziehung oder Beeinträchtigung durch den Staat.

Mit diesen Formulierungen der Botschaft des Bundesrates zu BV Art. 22ter sind deutlich die Rahmenbedingungen abgesteckt. Bei der heute vergebenen Verteilung des Eigentums bedeutet diese Eigentumsgarantie in erster Linie eine Profitgarantie und bezogen auf den Boden, insbesondere in den städtischen Agglomerationen, eine Grundrentegarantie. Die Rechtfertigung des privaten Eigentums als Voraussetzung für Freiheit und Selbstverwirklichung ist unter diesen Voraussetzungen ideologische Verschleierung.

Beim Boden werden zudem nicht nur faktische Ertragswerte, sondern auch potentielle Werte garantiert. Dies führt zu einer zunehmenden Belastung der öffentlichen Gemeinwesen bei der Erfüllung ihrer Infrastrukturaufgaben, die zudem primär die privaten Kapitalverwertungsbedingungen verbessern und erst sekundär der Bedürfnisbefriedigung im Reproduktionsbereich dienen. Dies führt aber auch zu einer zunehmenden Nachfrage nach

Boden, d.h. nach einem Wert ohne Inflationsgefährdung. Damit wird aber gleichzeitig die Inflation selbst - zum Nachteil der Nichteigentümer - wiederum verstärkt.

#### Zielsetzungen

Aufgrund der aufgeführten Problemschwerpunkte ergeben sich für eine sozialdemokratische Politik die folgenden Zielsetzungen für die Veränderung des Bodenrechts im Sinne einer Veränderung der gesellschaftlichen Funktion des Eigentums:

- Die durch das Privateigentum am Boden verursachten ökonomischen und gesellschaftlichen Abhängigkeiten sollen aufgehoben werden.
- Die Reproduktionsaufwendungen der lohnabhängigen Nichteigentümer, die heute durch die Grundrente (insbesondere im Mietzins) stark belastet werden, sollen bedürfnisgerechter aufgeteilt werden können.
- Die öffentlichen Infrastrukturaufwendungen sollen durch Nutzungsplanung und Entlastung von Grundrentenabgeltungen auf Bereiche verlagert werden können, die sich besser an den gesellschaftlichen Bedürfnissen orientieren und der gesamtwirtschaftlich orientierten Optimierung der Kapitalverwertung dienen.
- Die Grundrentenbildung soll auf eine minimale Differentialrente reduziert werden, die durch das öffentliche Gemeinwesen realisiert werden soll.
- Die Bestimmung über die Nutzung soll demokratisch, auf einer möglichst tiefen Entscheidungsebene und möglichst differenziert erfolgen können.

#### Reformvorschläge

Aufgrund der aufgeführten Zielsetzungen ergeben sich in der heutigen Situation die folgenden Reformvorschläge, die nicht ohne Auswirkungen auf andere Bereiche des geltenden Rechtes

bleiben:

- Einführung eines spezifischen Eigentumsbegriffes für den Boden als gesamtgesellschaftlich notwendige Lebensgrundlage.
- Aufteilung des Grundeigentums in ein Verfügungseigentum einerseits und in ein Nutzungseigentum anderseits.
- Die Gemeinde (oder in bestimmten Fällen auch eine übergeordnete Gebietkörperschaft) verleiht als Verfügungseigentümer inhaltlich und teilweise auch zeitlich begrenzte Nutzungsrechte an private (natürliche oder juristische) Personen oder an öffentlich rechtliche Institutionen.
- Die Nutzungsbestimmung, welche die Nutzungsrechte inhaltlich umschreibt, erfolgt im Rahmen sozialer, ökonomischer und ökologischer Zielsetzungen des Bundes, der Kantone und Gemeinden durch die Nutzungsplanung der Gemeinde nach den Grundsätzen demokratischer Willensbildung.
- Die Nutzungsverleihung erfolgt in der Uebergangsordnung an die bisherigen Grundeigentümer, wenn ihre Nutzung den Nutzungsbestimmungen der Nutzungsplanung entspricht, wenn sie Eigennutzer sind und unter bestimmten Voraussetzungen auch, wenn sie diese Nutzungsrechte als Vermieter weitervergeben.
- Die Verleihung von neuen Nutzungsrechten sowie von Nutzungsrechten, die von den bisherigen Grundeigentümern nicht mehr beansprucht werden, erfolgt aufgrund öffentlicher Ausschreibung nach dem Grundsatz rechtsgleicher Behandlung. Sie erfolgt:
  - Für die landwirtschaftliche Nutzung an die Selbstbewirtschafter.
  - Für die Nutzung zu Wohnzwecken an die Eigennutzer oder an denjenigen, der die Anforderungen bezüglich Mietzinshöhe, Wohnqualität und Mieter-

mitbestimmung erfüllt.

- Für industrielle, gewerbliche und sonstige kommerzielle Nutzung an die Eigentümer der entsprechenden Betriebe.
- Für die Nutzung zu nicht kommerziellen Zwecken an die entsprechenden öffentlichen oder privaten Organisationen.
- Die Gemeinden sind dafür besorgt, bisherigen Nutzern, die ihre Nutzung aufgrund der Nutzungsbestimmungen nicht mehr weiterführen können, an einem andern Ort entsprechende Nutzungsrechte anzubieten.

Ist dies nicht möglich, so sind die Gemeinden verpflichtet, die bisherigen Eigentümer oder die bisherigen Nutzungseigentümer entsprechend ihren nachweisbaren Aufwendungen zu entschädigen. Diese Entschädigungen dürfen weder den Ertragswert noch den Steuerwert übersteigen.

- Die Mittel für diese Entschädigungszahlungen beschaffen sich die öffentlichen Gemeinwesen über ihre Einnahmen aus den Nutzungsrechten, die in ihrer Höhe derart angesetzt werden, dass sie zu einer Abschöpfung der Differenzialrente führen.

#### Schlussbemerkungen

Bodenrechtsreform und Mitbestimmung im Produktionsbereich sind konkrete Forderungen einer sozialdemokratischen Politik. Diese Forderungen sollen Ansatzpunkte sein zur Ueberwindung gesellschaftlicher Widersprüche (wie sie einleitend bei den Problemschwerpunkten aufgezeichnet wurden), zur Demokratisierung der Gesellschaft in allen Bereichen und zur Verbesserung der Selbstverwirklichungsmöglichkeiten aller Menschen.