

Zeitschrift:	Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale
Herausgeber:	Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner
Band:	- (1998)
Heft:	1
Artikel:	Schweizerisches Bodenrecht : von der solidarischen Bodennutzung zur gewinnbringenden Ausbeutung
Autor:	Walker, U. / Allenspach, C.
DOI:	https://doi.org/10.5169/seals-957081

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: 25.01.2026

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

Schweizerisches Bodenrecht: von der solidarischen Boden- nutzung zur gewinnbringenden Ausbeutung

10

► U. Walker und Ch. Allenspach, IG Boden*

Jusqu'au XIXe siècle, la Suisse est un pays agraire; l'exploitation du sol y est dominée par la rotation triennale. Au XVIIIe siècle, 90% de la population vivait encore de la terre. La solidarité villageoise était indispensable à la survie; nombreux étaient les champs qui se cultivaient en commun. La propriété du sol était moins déterminante que son exploitation. Le mouvement libéral du XVIIIe et du XIXe siècle imposa un changement radical en mettant en place un système politique, économique et social basé sur le droit illimité de disposer de la propriété. Dès lors, les terres furent libérées de toute servitude et l'entreprise paysanne privée remplaça la communauté villageoise. Le sol se transforma en une marchandise comme une autre et fut soumis aux lois du marché et du profit.

Das ländliche Wirtschafts- und Gesellschaftssystem der Schweiz war bis in die frühe Neuzeit von der Dreifelderwirtschaft geprägt. Die Dorfgemeinschaft musste sich solidarisch verhalten, um zu überleben. Die liberale Bewegung des 19. Jahrhunderts erzwang eine scharfe Wende und machte die uneingeschränkte Verfügbarkeit über das Eigentum zu einem prioritären Grundsatz des politischen, wirtschaftlichen und sozialen Systems.

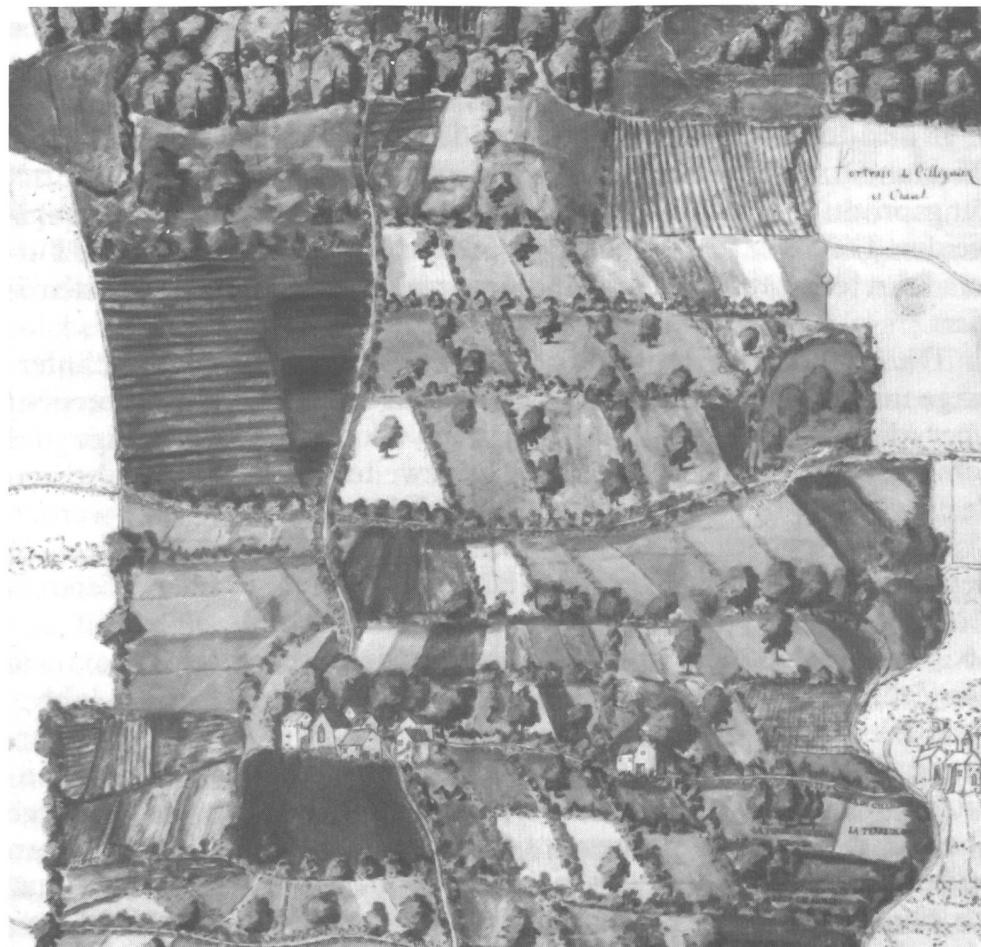
Solidarische Dreifelderwirtschaft

Während des ganzen Ancien Régime war der grösste Teil der Bevölkerung in der Landwirtschaft beschäftigt¹. Noch im 18. Jahrhundert lebten 90% davon. Dem Boden und seiner landwirtschaftlichen Bewirtschaftung kam deshalb eine entscheidende gesellschaftliche Bedeutung zu. Der Bauer und die Bäuerin waren in der Regel nicht

frei, sondern eingebunden in ein politisches und rechtliches Umfeld, das von Abhängigkeit und Gehorsamspflicht gegenüber ihrem Lehens- oder Zehntenherrn geprägt war. Eine Minderheit der Bevölkerung, Notable aus der städtischen Oberschicht und reiche freie Bauern, verfügte über die Mehrheit des Bodens. Schätzungen gehen davon aus, dass zwischen 60 und 85 Prozent der Landbevölkerung als Kleinbauern, Landarbeiter und Taglöhner, damals Tauner genannt, lebten und über geringen oder gar keinen Bodenbesitz verfügten.

Das ländliche Wirtschafts- und Gesellschaftssystem war von der Dreifelder- oder Dreizelgenwirtschaft geprägt. Das Ackerland wurde im ersten Jahr mit Wintergetreide (Korn, Dinkel, Weizen) und im zweiten Jahr mit Sommergetreide (Roggen, Hafer, Bohnen) bepflanzt. Im dritten Jahr

Gemeinde Céigny am Genfersee um 1550.
Ein Netz von Hecken begrenzt die Parzellen und die Wege erschliessen vor allem die kollektiv genutzten Ackerflächen. Im oberen Teil der Zeichnung sind die Allmenden sichtbar.





Gemeinde Inkwil BE
um 1750.
Sichtbar ist die typische
Flureinteilung eines
Dorfes: um das Dorf die
Gärten, anschliessend
die privaten Böden und
schliesslich die Zelgen
und Allmenden.

liess man die Zelg brachliegen, damit sich der Boden erholen konnte. Das Vieh weidete auf der dörflichen Allmend, die der allgemeinen, klar geregelten Nutzung offenstand. Die Art der Be- pflanzung und der Zeitpunkt von Saat und Ernte wurden durch Beschluss der Gemeinschaft fest- gelegt. Die Ernte musste gemeinsam eingebracht werden. Der Historiker Georg Kreis schrieb dazu: "Da aus Ersparnisgründen nur wenige Flurwege die Zelgen durchquerten, mussten die Ernten gleichzeitig eingebracht werden. Die Eröffnung der Ernte wurde von der Kanzel der Dorfkirche verkündet. Neben dem Landvogt war auch der Landpfarrer, der natürlich städtischer Herkunft war, ein wichtiger Funktionär der Oberschicht. Im Sonntagsgottesdienst, dessen Besuch obligato- risch war, verlas er jeweils die Mandate." ²

Dieses System liess auch die armen Leute überleben, wenn nicht gerade Hungersnöte die Landstriche heimsuchten. Der Historiker François de Capitani beschrieb es so: "Nicht nur die Arbeiten während des ganzen Jahres mussten aufeinander abgestimmt werden, sondern auch die Dorfgemeinde musste sich solidarisch verhalten. Die Einzelinitiative war somit durch eine Anzahl von kollektiven Lasten, wie die Weide- und Wegrechte,

begrenzt. Hingegen sicherte dieses System das Gleichgewicht und die Stabilität der Gesellschaft, da die Ausdehnungsmöglichkeiten in Grenzen gehalten wurden. Die Zehnten und die Feudalabgaben, die eng mit diesem Gesellschaftssystem zusammenhingen, wurden nicht nur auf dem einzelnen, sondern auf der Gesamtheit der pflichtigen Felder des Dorfes erhoben. (...) Jede Strukturänderung hatte deshalb Folgen für das gesamte System des Ancien Régime.“ In diesem gesellschaftlichen System entwickelten sich zwei Prinzipien im Umgang mit dem vom Lehensherrn anvertrauten Grundstück: Die Solidarität unter den produzierenden Menschen und die Sorgfalt im Umgang mit dem Boden. Nach der Ernte standen die Grundstücke wieder der kollektiven Nutzung offen. Diese besondere Form genossenschaftlicher Ausübung des Besitzes bedingte viel gegenseitige Rücksichtnahme.

Bis in die frühe Neuzeit stand also nicht die Frage nach dem Eigentümer oder der Eigentümerin im Vordergrund, sondern die Frage nach derjenigen Person, die den Boden benutzte und bewirtschaftete. Die historische Forschung hat sich bisher selten mit dem Bodenrecht befasst, erkannte aber eine grosse Bandbreite von bürgerlichen Be-

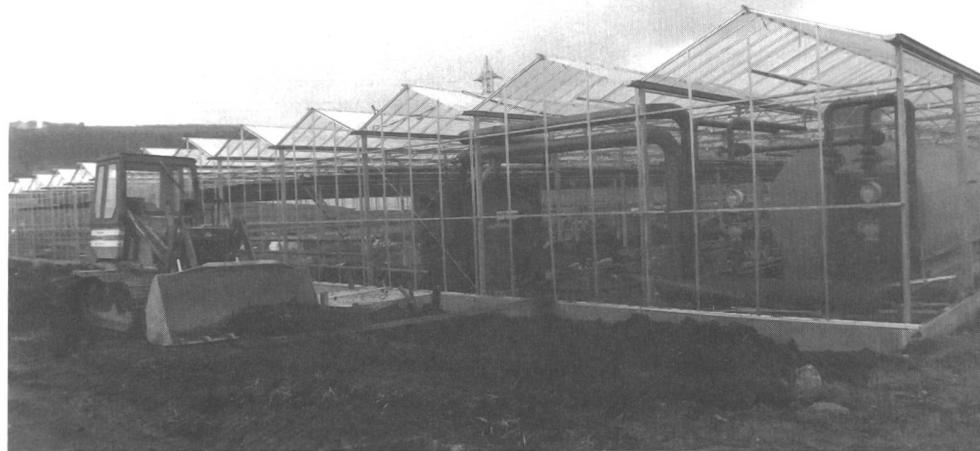
► Urs Walker, Fürsprecher, Rechtsabteilung des Bundesamtes für Umwelt, Wald und Landschaft

► **Christoph Allenspach,
Journalist und Historiker
in den Bereichen Archi-
tektur und Planung,
Freiburg**

* Siehe Kasten Seite 12

Im Seeland um 1997:
Der landwirtschaftliche
Boden ist heute zum
Renditefaktor geworden
und oft nur noch Träger
von Infrastrukturen statt
von Kulturen.

12



Interessen- gemeinschaft Boden

"Die IG Boden setzt sich ein für ganzheitlich ausgerichteten Bodenschutz und für eine grundlegende Reform des Bodenrechts in der Schweiz (...). Sie erarbeitet bodenpolitische Konzepte, nimmt Stellung zu Vorschlägen und versucht diese durchzusetzen." (aus dem Zweckartikel der Vereinsstatuten)

Die IG Boden gibt 6 mal jährlich das "Bodenblatt" heraus. Es kann bei der Herausgeberin bezogen werden:

Interessengemeinschaft Boden
Postfach
4438 Langenbruck
Tel./Fax 062 390 19 25

sitzrechten, die je nach Region, persönlichem Rechtsstand und politischer Stellung und Stärke der Bauern gegenüber dem Lehensherrn unterschiedlich ausgestaltet waren. Im wesentlichen unterschieden sich die Rechte zwischen zeitlich limitierten *Nutzungsrechten*, bei denen der Umfang des Lehens und die Abgaben an den Lehensherrn geändert werden konnten, und sogenannten *Erblehnen*, bei denen der Umfang des Lehens und die geschuldeten Abgaben auf ewige Zeiten und für die Erben im voraus festgelegt wurden. Schliesslich kannte man noch das bäuerliche Eigen, bei dem der Bauer ohne direkte grundherrschaftliche Abhängigkeit seinen Boden bearbeiten konnte. Die Nutzung konnte so gewisse Rechte und Ansprüche auf einem Grundstück entstehen lassen. Das Verhältnis des einzelnen Menschen zum Boden definierte jedenfalls in entscheidender Weise seine soziale und politische Stellung im gesellschaftlichen Gefüge.

Eigentum als grundlegendes Freiheitsrecht

Die aufklärerischen und liberalen Theorien des 18. und 19. Jahrhunderts, auf denen unser heutiges Wirtschafts- und Staatssystem beruht, postulierten die uneingeschränkte Verfügbarkeit über das Eigentum als unabdingbaren Bestandteil der grundlegenden, unveräußerlichen Freiheit des Individuums. Der Mensch ist - zumindest in der reinen Lehre - frei und selbstbestimmt. Privates Eigentum dient der maximalen Mobilisierung des Kapitals und des Bodens. Dieser absolute Eigentumsbegriff, der die Erblichkeit des Eigentums einschliesst, bedeutet, dass der Einzelne mit seinem Boden nach eigenem Ermessen und Gutdünken umgehen kann. Er kann ihn ertrags- und wertvermehrend pflegen oder vernachlässigen und sogar zerstören. Mit dem Eigentum verbunden sind auch die Abwehrrechte, mit denen sich der Eigentümer gegen die Störung seines Besitzes wehren kann.

Laut de Capitani stellten bereits seit dem 17. Jahrhundert die demographische Entwicklung und die industriellen Möglichkeiten das traditionelle Landwirtschaftssystem in Frage. Die Aufteilung von Feldern und Wiesen auf Allmendland zur Einzelnutzung, eine Praxis, die vor allem seit der ersten Hälfte des 18. Jahrhunderts zunehmend ausgeübt wurde, erlaubte eine erhöhte Produktion, verschärfe aber auch die sozialen Unterschiede in den Dörfern. Die reichen Bauern zogen meist den grösseren Nutzen aus dem ehemaligen Allmendland. Gleichzeitig wurde nach und nach die Dreizelgenwirtschaft mit ihrer kollektiven Nutzung und den Weide- und Wegrechten aufgegeben.

Grund und Boden wurde aus alten Bindungen gelöst. Der Boden wurde Investitionsobjekt, zu einer Ware unter anderen. Damit war das im Mittelalter fundamentale Prinzip der Solidarität endgültig durchbrochen. Das politische Regelsystem mit den gegenseitigen Abhängigkeiten von Lehensherr, Bauer und Dorfgemeinschaft wandelt sich in ein ökonomisches Regelsystem auf der Basis der freien Konkurrenz. Der individuelle Unternehmer ersetzt die Dorfgemeinschaft. Diese Entwicklung führte aber auch dazu, dass der Bauer für die Produktion nun auf Geld und Kredit angewiesen war. Damit schlitterte er in eine neue Abhängigkeit, in diejenige des Kapitalmarktes und der damals zahlreich gegründeten Geldinstitute. ■

¹ vgl. Capitani François de. Beharren und Umsturz (1648-1815). In: Geschichte der Schweiz - und der Schweizer. Bd. 2. Basel 1983.

² Kreis Georg. Der Weg zur Gegenwart. Die Schweiz im 19. Jahrhundert. Basel 1986. S. 15.