

**Zeitschrift:** Vermessung, Photogrammetrie, Kulturtechnik : VPK = Mensuration, photogrammétrie, génie rural

**Herausgeber:** Schweizerischer Verein für Vermessung und Kulturtechnik (SVVK) = Société suisse des mensurations et améliorations foncières (SSMAF)

**Band:** 86 (1988)

**Heft:** 6

**Artikel:** Vom Niedergang von Grundeigentum, Freiheit und Demokratie

**Autor:** Matthias, H.J.

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-233761>

### **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:** 05.04.2026

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

## Vom Niedergang von Grundeigentum, Freiheit und Demokratie

H. J. Matthias

Die Förderung des privaten Eigentums und dessen Schutz sind in der Schweiz ein wichtiger Verfassungsauftrag. Gesellschaftliche Veränderungen und Massnahmen legislativer Art mit deren Vollzug, wie etwa im Zusammenhang mit der Raumplanung, der Altersvorsorge und dem Fiskus, bewirken de facto aber weitgehend das Gegenteil. Diese Entwicklungen werden diskutiert und versucht, deren Bedeutung für Freiheit und Demokratie aufzuzeigen. Der Autor kommt zum Schluss, dass der seit Jahrhunderten, vor allem aber seit dem ausgehenden Mittelalter, abgelaufene Prozess des privaten Eigentumsaufbaus seinen Abschluss gefunden hat. Es zeichnet sich eine Gegenentwicklung ab, die ohne massive Korrekturen im Lauf der Zeit epochale Ausmasse annehmen könnte.

*L'encouragement à la propriété privée et sa protection sont d'importants piliers de la constitution fédérale. Certaines modifications dans la société ainsi que les mesures législatives et leur exécution, tels l'aménagement du territoire, la prévoyance sociale et le fisc, provoquent pourtant dans leur ensemble l'effet contraire. Il s'agit ici de discuter sur cette évolution et de démontrer sa signification pour la liberté et la démocratie. L'auteur conclut que le processus d'extension de la propriété privée, entamé voici des siècles, mais surtout à la fin du Moyen-Age, a trouvé sa fin. Les signes d'une évolution en sens contraire se multiplient, qui pourrait prendre des dimensions sensationnelles si aucun remède puissant n'y est prescrit.*

Kürzlich ist dem Autor das Buch von Belloc «Die Wiederherstellung des Eigentums»<sup>1)</sup> in die Hände gekommen. Das gab den Anstoss zu diesem Artikel.

### Förderung des privaten Eigentums de jure

Eigentumsförderung sollte bei uns wahrhaftig kein leerer Gemeinplatz sein, gehört sie doch zu den wichtigen festgeschriebenen gesellschaftspolitischen Zielen. BV Art. 31 bis fordert die «Festigung des bäuerlichen Grundbesitzes», BV Art. 34 sexes postuliert die «Förderung des Erwerbs von Wohnungs- und Hauseigentum», BV Art. 34 quater verlangt die «Förderung der Selbstvorsorge» durch Massnahmen der Fiskal- und Eigentumspolitik, und als Fundament zu allem übrigen gewährleistet BV Art. 22 ter die Eigentumsgarantie. Und doch sind leider grosse Bedenken am Platz.

### Abbruch des privaten Eigentums de facto

Es liegen legislatorische Ereignisse zurück, und Vollzugsmassnahmen sind an der Tagesordnung, die gerade das Gegenteil von Aufbau und Förderung des Eigentums, also dessen Abbruch bewirken. Das ist leider eine Tatsache, an der kein Zweifel bestehen kann. In der Presse erscheinen in regelmässigen Abständen aus sachkundiger, politisch und journalistisch verantwortungsvoller Feder, ernsthaft mahnende Artikel. Deren Thematik kann in die Bereiche Planungsexzesse, Eigentumsbesteuerung, Eigentumsfeindliche Altersvorsorge sowie kalte Enteignung durch Gerichtspraxis gegliedert werden.

### Planungsexzesse

Eigentumsbeschränkungen eskalieren. Das öffentliche Interesse wird in unverhältnismässiger Weise zu Lasten der jeweiligen privaten Interessen begünstigt. Von freier Verfügbarkeit über das Eigentum kann im ganzen Land mittlerweile kaum mehr gesprochen werden. Der Umfang von Gestaltungs- und Bauvorschriften überbietet. Zu oft beruhen solche auf nicht messbaren ästhetischen Zielvorstellungen und damit konstruiertem, nur vermeintlich öffentlichem Interesse. Die wirtschaftliche Boden- und Baulandnutzung

wird erschwert. Flächendeckende Kulturlandplanungen führen nun sogar die Bauernschaft mit Bezug auf das Eigentum von der Freiheit weg, zurück in eine Art Lehenstand, nachdem deren Produktion schon sehr einer Planwirtschaft gleichkommt. Die Verordnung der Fruchtfolgeflächen ist materiell umstritten und soll sogar genügender Rechtsgrundlagen erman-geln; zudem ausgerechnet zu einer Zeit, da die Staaten der EWG vorsehen, 20% der landwirtschaftlichen Nutzfläche mit hohen finanziellen Aufwendungen brach zu legen. Angesichts der unüberschaubaren Zahl von mit Streit und Hader verbundenen Gerichtsverfahren muss die Auszönungseuphorie gesamthaft wahrscheinlich als schädlich gewertet werden. Viele getrauen sich nicht einmal (mehr) den Rechtsweg zu beschreiten oder es fehlt ihnen die Kraft dazu oder sie haben resigniert. Substantiell kann sie landesweit ja kaum etwas bringen; im Maximum vielleicht 0,1–0,4% der Landesfläche, nachdem die Summe der «rechtskräftigen» Bauzonen total nur 4% ausmacht. Was im Zusammenhang mit der Eigentumsbildung aber zählt, ist der Umstand, dass die Bodenpreise deswegen einmal mehr, diesmal aber ganz massiv und ruckartig und für die Mehrzahl der Bürger endgültig nicht mehr erreichbar, nach oben geschneit sind. Und all das, wenn man der Sache auf den Grund geht, wegen zu unsorgfältig er-wogenen, unrealistischen Paragraphen. Im Raumplanungsgesetz gibt es Unmöglichkeiten, auf die Praktiker von allem Anfang an hingewiesen haben. Aber es musste so sein. Nun steht man in mancher Hinsicht vor einem Vollzugskollaps, und Unpraktiker erwägen Lösungswege mit noch mehr Zentralismus und damit noch mehr Unrecht. Der Leitsatz von der bürger-nahen Planung von unten nach oben ist mittlerweile kaum mehr als ein Lippenbe-kennnis. Territoriale Gemeindeautonomie und föderalistische Ordnungsmechanismen sind im Niedergang begriffen. Die Planungs-Verwaltungsbehörden entwickeln eine mächtige Eigendynamik am Sou-verän vorbei.

### Eigentumsfeindliche materielle Enteignung

Die Bundesgerichtspraxis in Sachen Entschädigung bei materieller Enteignung, so wohl fundiert sie juristisch auch begründet sein mag, konsterniert. Nur zu oft scheinen verfassungsrechtliche, demokratische Grundsätze, wie z.B. Treu und Glauben, Verhältnismässigkeit und Schutz vor Willkür, sehr leicht zu wiegen. «Viele hätten sich wegen rechtskräftigen Bauzonen halt falsche Hoffnungen» gemacht, wird argumentiert. Kann man es jemandem verargen, wenn er sich fragt, ob da nicht doch auch zum Teil nach obrigkeitlicher Rason gerichtet wird. Schon werden von Auszön-

<sup>1)</sup> Belloc, Hilaire: The Restoration of Property, ins Deutsche übersetzt von Sigismund von Radecki. Verlag Otto Walter AG, Olten, 1948.

nungsbefürwortern deshalb noch extensivere Auszonungen propagiert: «mit zunehmender Auszonungsfläche nehme die Wahrscheinlichkeit der Entschädigungspflicht nämlich ab». Es kann deshalb wirklich nicht verwundern, wenn bisweilen von kalter Enteignung gesprochen und geschrieben werden muss.<sup>2)</sup>

## Eigentumsfeindliche Altersvorsorge

Die natürlichen Personen können Milliarden von Altersvorsorgefranken nicht für Selbstvorsorge durch Privateigentum einsetzen. Mit Staatsdiktat werden ihnen diese in Form von Prämien aus den Taschen gezogen und zu Eigentum in jene der Macht von juristischen Personen aus der gigantischen Vorsorgebranche gesteckt. Diese Riesenkapitalien verdrängen die Einzelnen mehr und mehr, und schliesslich mit Sicherheit ganz, aus dem Grundstücksmarkt. Aus der Rolle von bodenständigen Bürgerinnen und Bürgern werden sie in jene von fürsorgeberechtigten Mietern gestossen. Bei diesem Prozess schwingen sich die Vorsorgeeinrichtungen zu mächtigen Hausherrn und mietfernen Vermietern auf. Nach den Prämien kassieren sie dann von den gleichen Leuten auch noch die Mieten und verzinsen sich damit zu allem Überfluss die Kapitalien, die sie ihnen zuvor schon abgenommen hatten.

## Eigentumsfeindliche Besteuerung

Diese schlimmen Fakten werden durch das unersättliche Wirken des Steuervogtes abgerundet. Dieser bestraft Grundeigentum wie keinen anderen Vermögenswert. Zum Arsenal gehören Handänderungssteuern, Liegenschaftssteuern, Vermögenssteuern und Liegenschaftsgewinnsteuern. Das Fass zum Überlaufen bringt endlich die Konstruktion der Eigenmietwerte als tatsächlich nicht erzielte und somit imaginäre, aber dennoch steuerbare Einkommensbestandteile. In einem Kantonsparlament drehte sich die Diskussion kürzlich um die finanziellen Engpässe, die daraus für Rentner entstehen können, die sich für ihren Altenteil ein Häuschen erspart haben. «Ja, dann müssen sie es halt verkaufen», war der Weisheit letzter Schluss eines Regierungsrates, der von sich selbst meint, er gehöre zum sozial denkenden, bürgerlichen Teil unserer Gesellschaft.

Der Staat hat sich in diesem Zusammenhang in eine schizophrene Position hineinmanövriert, z.B. bei den Liegenschaftsgewinnsteuern. Diese wurden als probates Mittel gegen die Bodenspekulation erfunden. In dieser Beziehung haben sie aber (leider) gar nichts, sondern in zweierlei Hinsicht gerade das Gegenteil bewirkt: Ei-

nerseits haben die Liegenschaftsgewinnsteuern voll auf die Bodenpreise z.L. der Käufer durchgeschlagen, und andererseits ist natürlicherweise der Fiskus, und damit der Staat, zum Hauptinteressenten an viel Spekulation mit hohen Gewinnen geworden.

## Das Differenzieren bringt die Konstanten zum Verschwinden

Zieht man die Bilanz aus den beiden Faktenkatalogen, de jure pro Eigentum und de facto contra Eigentum, so ergibt sich wohl ein ganz offensichtlicher Contra-Trend. Die weit überwiegende Zahl der Stimmen in der Presse äussert sich denn auch in diesem Sinn. Oft wird sogar unverhohlen von der Aushöhlung dieses grundlegenden (privaten) Freiheitsrechts der Herrschaft und Verfügung über das Eigentum gesprochen.

Das im obigen Untertitel genannte geflügelte Wort entstammt, in leicht poetischer Abwandlung, einem Lehrsatz der mathematischen Analysis. All jene, für die Eigentum und Eigentumsgarantie Grundlagen und Merkmale unseres Gesellschaftssystems sind (sein sollten), müssen deshalb in hohem Grad alarmiert sein: Am privaten Eigentum und an der Eigentumsgarantie wird massiv herumdifferenziert, und das führt langfristig unfehlbar zu dessen vollständigem Niedergang. Das Modell unserer Demokratie, niedergelegt in der BV, stimmt diesbezüglich mit der Wirklichkeit einfach nicht mehr überein. Im Lauf der Zeit haben sich ganz grobe Modellfehler eingestellt.

## Zum Thema

Über diese schlimmen Entwicklungen wird viel gewettert. Relativ wenig wird aber diskutiert, warum sie so grundlegend und deshalb so sehr zu beklagen sind.

## Wie das Privateigentum entstanden ist

Dieser Vorgang soll mit einem groben Überblick für den Kanton Graubünden aufskizziert werden. Abgesehen von der Herkunft der Ursiedler, gilt dieser in grossen Zügen für viele Teile des deutschsprachigen Mitteleuropa. Zu den Ursiedlern können indogermanische und ligurische Räter, keltische Leponten und Etrusker gehört haben. Im Altertum ist vorerst die Unterwerfung durch Ostrom und die Bildung der Rätia Prima mit Chur als Verwaltungssitz zu nennen. Nach dem Niedergang von Ostrom folgen das Ostgotenreich, vorübergehend die Langobarden, das Frankenreich unter Victoriden, Merowingern, Karolingern mit Pippin und Karl dem Grossen und endlich die Teilung in West- und Ostfranken, aus welch letzterem schliesslich das

deutsche Reich entstand. Im grossräumigen ostfränkischen Churrätien war der Bischof ein mächtiger Grossgrundbesitzer und weltlicher Landesherr. Ausgehend von der ursprünglichen Landbesitznahme durch die Siedler, mit einem sich immer wieder ändernden Mass an Zentralgewalt mit obrigkeitlichem Landbesitz und Herrschaftsrechten einerseits und Freiheit mit Selbstbestimmung für Individuen, Gemeinden und Markgenossenschaften andererseits, entwickelten sich die Grundbesitzverhältnisse im – weltlichen und geistlichen – herrschaftlichen Feudalstaat Churrätien des Hochmittelalters. Man unterscheidet zwischen Freien – Romanen – mit althergebrachtem Landeigentum aus

<sup>2)</sup> Übrigens muss es in diesem Zusammenhang doch sonderbar berühren, zur Kenntnis zu nehmen, was die Expertenkommission im Entwurf zur Totalrevision der Bundesverfassung 1977 vorgesehen hatte:

### Art. 17 Eigentumsgarantie

- Das Eigentum ist im Rahmen der Gesetzgebung gewährleistet.
- Die Gesetzgebung muss vor allem die Vorschriften enthalten, die zur Erreichung der eigentumspolitischen Ziele notwendig sind.
- Für Enteignung und für Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, ist Entschädigung zu leisten.

### Variante: statt Art. 17

#### Art. 29bis Eigentumsgarantie

- Das Eigentum ist im Rahmen der Rechtsordnung gewährleistet.
- Die Gesetzgebung muss vor allem die Vorschriften enthalten, die zur Erreichung der eigentumspolitischen Ziele notwendig sind.
- Für Enteignungen und für Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, ist Entschädigung zu leisten.

### Art. 30 Eigentumpolitik

Mit seiner Eigentumpolitik soll der Staat vor allem:

- die Umwelt vor übermässiger oder das Gemeinwohl schädigender Beanspruchung schützen;
- eine sparsame Nutzung des Bodens, eine geordnete Besiedlung des Landes und harmonische Landschafts- und Siedlungsbilder fördern;
- die natürliche und die kulturelle Eigenart des Landes wahren;
- eine übermässige Konzentration von Vermögen und Grundeigentum verhüten;
- volkswirtschaftlich oder sozial schädliches Gewinnstreben bekämpfen;
- für eine gerechte Umverteilung des Bodenwertzuwachses sorgen;
- das Eigentum, das gemeinnützigen Zielen dient und das Eigentum, das vom Eigentümer selbst genutzt wird, schützen und fördern;
- eine angemessene Vermögensbildung der natürlichen Personen fördern.

Zur guten Beachtung also: Das Eigentum wäre in der Verfassung nicht mehr gewährleistet, und bei der Eigentumpolitik käme das Eigentumsrecht des einzelnen Bürgers als letzte von acht Zielsetzungen und erst noch nur nach Massgabe des Gutdünkens der Obrigkeit.

Ein solcher Verfassungsinhalt könnte der Anfang vom Ende der Eigentumsgarantie überhaupt – und damit auch der Demokratie sein, wie mit diesem Artikel aufzuzeigen versucht wird.

der Römerzeit, Hörigen mit Besitz von Lehenland und auch – allerdings wenigen – Leibeigenen in der näheren Umgebung der Herrschaftssitze. Es gab aber auch Hörige und gar Leibeigene, die über eigenes Landeigentum verfügten, z.B. über selbstgeschaffene Maiensässe mit Wirtschaftsland. Lehensherren waren der König und der Bischof. Lehensarten gab es deren drei, nämlich an einzelne Bewirtschafter gegen Naturalabgaben, sodann an Beamte, sog. Vasallen, Meier, und Ammänner, und endlich an Grossgrundbesitzer, die zugleich schon über eigene Herrschaftsrechte verfügten. Bei den beiden letztgenannten Lehensarten für Beamte und Grossgrundbesitzer war die Lehe Entscheidung für richterliche Pflichten, Treue, Ehrerbietung, Hopfpflicht und Kriegsdienstpflicht. Den immigrierenden Walsern stand Walsersrecht zu, nämlich persönliche Freiheit, Besitzstand und Erblehen. Der mächtige geistliche und weltliche Herrenstand, der sich aus diesen Lehensverhältnissen entwickelte, führte Fehden um Gebietsansprüche und Herrschaftsrechte. Er verausgabte sich und verarmte; es gab Raubritter. Dies war der Ausgangspunkt zur sog. Landfriedensbewegung für Recht und Sicherheit mit dem freien Bauernstaat der drei Bünde. In Graubünden geschah diese Entwicklung eher konfliktlos – andernorts gab es Bauernaufstände gegen Herren und Stadtstaaten – und damit eng verbunden die Begründung des breitgestreuten privaten Landeigentums der Bürger. Der grössere Teil des Landbesitzes gelangte in die Hand der Bauern gegen jährliche oder einmalige Entschädigung an die Feudalherren. So entstand die Erbleihe und mehr und mehr daraus das vererbliche und verkäufliche Eigentum. Die weiteren politischen Entwicklungen bis in die neueste Zeit vermochte an diesen Fakten nichts mehr zu ändern. Für Graubünden waren dies die Schwabekriege mit Calven, erste Übereinkommen mit einzelnen Orten der Eidgenossenschaft, die Bündner Wirren, der Niedergang während den napoleonischen Kriegen, der Verlust des Veltlins und endlich der Anschluss an die Eidgenossenschaft als Kanton.

Mit dem Eidg. Zivilgesetzbuch wurde das Institut des Eidgenössischen Grundbuches geschaffen. Es ist das amtliche öffentliche Register aller dinglichen Rechte an Grundstücken. Voraussetzung für die Aufnahme solcher Rechte sind gültige Rechtsgrundausweise. Für jene Fälle, wo solche fehlten oder noch fehlen, wurden die beiden bedeutenden Verfahren der ordentlichen und der ausserordentlichen Ersitzung geschaffen.

Gerade mit Bezug auf diesen letzten Sachverhalt hat ein allereinziger Rechtserlass im Vereinigten Königreich zu einer ganz anderen Entwicklung, nämlich zu den Landlords mit Grossgrundbesitz ge-

führt. Belloc schildert, wie der von der Krone belehnte Adel durch den erfolgreichen Raub der Kirchengüter im 16. Jahrhundert erstarkte und unter Karl II. im 17. Jahrhundert im Parlament, wo diese Landlords unter sich alleine waren, das von der sog. Gilde der Juristen geschaffene sog. Betrugsstatut beschloss. Es bestimmte, unter anderem, dass kein Rechtstitel auf Landbesitz gültig sei, für den nicht ein schriftlicher Nachweis vorliegt. Nun hatte aber die Masse der inzwischen herangewachsenen Freibauern keinerlei solche Dokumente vorzuweisen. Sie besaßen ihr Land, mit dem Besitztitel von Lehengütern des «Dorf-Gutsherren», vom Vater auf den Sohn übertragen, wobei sie nur einen kleinen Erbzins bezahlen mussten. Solcherart waren sie zu erblichen Besitzern «ihres Landes» durch Tradition und uralten Brauch geworden, und also erbliche Grundeigentümer. Doch nach dem Betrugsstatut konnten nun die örtlichen Dorf-Gutsherren das Eigentum des Landes wieder beanspruchen und taten das auch, stufenweise, indem sie diese Klasse von Bauern und Pächtern mit Wettbewerbs-Pachten herabdrückten. Bald konnten diese die Pachtzinsen nicht mehr aufbringen und sanken allmählich (wieder) in den Stand von proletarischen Landarbeitern ab.

Hier sollen noch zwei besondere Entwicklungen in unserem Land in Erinnerung gerufen werden: In vielen Gebieten hatte in den vorherigen Jahrhunderten die Realteilung als überlieferte Erbusanz oder Erbrecht das breitgestreute Landeigentum besonders begünstigt. Natürlich führte das oft zu grotesker Zerstückelung. Die staatliche Förderung der Landwirtschaft im 20. Jahrhundert durch die Strukturverbesserungsmassnahme der Güterzusammenlegung sowie die Gesetzgebung über das bäuerliche Erbrecht und das Zerstückerungsverbot landwirtschaftlicher Grundstücke haben in dieser Hinsicht eine Umkehr bewirkt. Dies hat natürlich zu massgeblichen einzel- und gesamtwirtschaftlichen Produktionsvorteilen geführt. Aber es darf nicht vergessen werden, dass das für viele Angehörige in vielen Familien auf Kosten der Schollenverbundenheit und des privaten Eigentums gegangen ist!

## Ideale Freiheit

Ideale Freiheit bestünde wohl dann, wenn die natürlichen Personen auf eigenem Land leben und wirtschaften könnten und über alle Produktionsmittel, die für die materielle Existenz und die Daseinsvorsorge erforderlich sind, selber verfügten und sie selber bewirtschaften könnten. Solch ideale Freiheitsformen waren in unserem Kulturkreis ausgangs des Mittelalters, und noch weit in die Neuzeit hinein, mit den freien Bauernstaaten nahezu Wirklichkeit und bildeten natürlich eine günstige Vor-

aussetzung für das Gedeihen von Demokratie.

## Virtuelle Freiheit

Die natürlichen gesellschaftlichen Kräfte in der vollständig freien Marktwirtschaft führen wegen extremen Entwicklungen leider von idealen Strukturen weg und hin zu schlimmen Auswüchsen des Kapitalismus, die das Individuum, die Freiheit und die Demokratie in hohem Masse gefährden. (Vom Kommunismus sei hier nicht die Rede. Dort handelt es sich um eine andere Form, den sog. Staatskapitalismus, der vollständig unter der Kontrolle der in der Nomenklatura zusammengeschlossenen Funktionäre und Apparatschiks steht.) Die Produktionsmittel, und damit die Macht, ob man es nun wahrhaben will oder nicht, stehen mehr und mehr unter der Kontrolle einer «unpersönlichen» Minderheit. Die Mehrheit der natürlichen Personen aber geht der wirtschaftlichen Freiheit und auch immer mehr der wirtschaftlichen Kraft verlustig, Eigentum zu erwerben oder auch nur zu bewahren.

Diese grosse Mehrheit von natürlichen Personen muss daher, so schlimm sich das auch anhört, und obwohl sie zum allergrössten Teil mit mittelständischen Merkmalen ausgestattet ist, als Proletariat bezeichnet werden. Sie wird mit Salär und – aufgrund staatlicher Gesetze – mit Sozialversicherung und Altersvorsorge mehr als verwöhnt und von der Droge Überfluss förmlich berauscht. Die Menschen verlieren die Vernunft. Ihr Sinn wird vollständig auf Einkommen, Sicherheit, Vorsorge, Freizeit, Unterhaltung und Luxus ausgerichtet. Der Sinn für Eigentum und Eigenverantwortung mit den damit gezwungenermassen verbundenen Entbehrungen geht dabei verloren.

Die Arbeitnehmer und kleineren Unternehmer können nicht mehr – und wollen deshalb zusehens auch nicht mehr – ihr Geld in immobilien Sachwerten anlegen. Sie vertun es für Mieten, Konsum, Absicherung und Vorsorge. Dies führt zu unsäglichen Kreisläufen: Der Anteil des Salärs für den Konsum wird gerade wieder zurück in die Taschen der riesigen Arbeitgeber gesteckt. Die Prämien für die Absicherung und die Vorsorge gehen den Einzelnen als potentielle Mittel für die Eigentumsbildung verloren und häufen sich zu Riesengebirgen von Kapital im Eigentum der Vorsorgegiganten. Von diesen wird es dann nach Strich und Faden bewirtschaftet, wobei die Summen der Differenzen zwischen Prämien und Leistungen diese Gebirge gerade noch einmal auf türmen. Und endlich verzinsen die gleichen Einzelnen mit den Wohnungs- und Gewerberaummieten jenen sogar noch das Kapital, das ja ihr eigenes hätte bleiben können. Im Immobiliensektor führt das zu exorbitanten Preisen. Der Bürger, der Immo-

# Partie rédactionnelle

lien zu eigen hat, wird aus seinem Eigentum herausgelockt und in die Masse der Konsumenten gestossen, die hoffnungslos vom Markt verdrängt werden. Bald sind die Giganten nur noch unter sich. Dabei kommt es zu Machtkämpfen um Marktanteile und zu Verdrängungsprozessen von – für unser kleines Land – verheerenden Ausmassen. Wir sind ja heute schon so weit, dass um Aktienmehrheitspakete, und damit um ganze Konzerne, mit denen unzählige private Schicksale und öffentliche Entwicklungen verknüpft sind, wie um Handelsware spekuliert und gefeilscht wird.

## Der proprietäre Staat als Alternative

Demgegenüber soll unter diesem Begriff, in leichter Abwandlung der Ideen von Belloc, ein Staat verstanden werden, in dem sich einerseits das Land des ganzen Territoriums mit merklichem Übergewicht im Eigentum von natürlichen Personen oder kleinen, vornehmlich Familiengesellschaften, liegt und in dem dasselbe auch für die Produktionsmittel in allen vier Wirtschaftssektoren so weitgehend als nur möglich gilt. Von einem solchen Ideal haben wir uns unterdessen sehr weit entfernt. Als Beispiel nenne ich den Umstand, dass in der Schweiz von allen Einwohnern nur ca. 30% (bei Beschränkung auf Schweizer Bürger ca. 40%) auf eigenem Land im eigenen Heim oder in Stockwerkeigentum leben. Kommt es evtl. nicht von ungefähr, dass im europäischen Vergleich die Schweiz die Tabelle von zu hinterst her anführt? Hat sich die berühmte Schweizer Freiheit zum Vixierbild entwickelt? Für den proprietären Bürger gibt es ein Tor,

am Garten-, Haus- oder Wohnungseingang, das er hinter sich schliessen und sagen kann: «Hier bin ich zuhause; hier, in meinem kleinen Reich, bin ich mit meinen Angehörigen frei; my home is my castle.» Derart hat er persönlich tatsächlich die Herrschaft und die Verantwortung über einen, wenn auch nur ganz kleinen Teil des Staatsterritoriums inne. Im eigentlichen Sinn ist er partitionärer Staatsbürger. Dieser Umstand bestimmt sein Empfinden, Denken und Handeln. In «seinen eigenen vier Wänden» kann Heimatgefühl in der Form von Sicherheit und Geborgenheit, den natürlichen Wurzeln von Familiensinn, Eigenverantwortung, Solidarität, Ortsgebundenheit, Heimattreue und kultureller Eigenart gedeihen. Hierin liegt die wohl durch nichts anderes zu ersetzende, fundamentale Bedeutung von privatem Eigentum.

## Eine regelrechte Umkehr wäre nötig

Die gegenwärtigen Entwicklungen im Grundeigentumssektor haben epochalen, gesellschaftsverändernden Charakter. Sie können durchaus als Umkehrentwicklung der seit dem Ende des Mittelalters und in der Neuzeit sukzessive entstandenen Strukturen betrachtet werden. Vieles, was heute bei uns geschieht, kann in erschreckender Weise mit den gesellschaftlichen Kräfteverhältnissen und Entwicklungen im Zusammenhang mit dem Betrugsstatut im England des 17. Jahrhunderts in Analogie gesetzt werden.

Wenn eine Umkehr überhaupt noch möglich ist, so bräuchte es dazu eine regelrechte Grundwelle. Dazu müsste vor allem

zu einer gesellschaftsdurchdringenden Bewusstseinsveränderung aufgerufen werden, z.B. mit einem nationalen Programm unter dem Slogan «Jeder Schweizer Familie ihr Grundeigentum».

Die Stadt-Land-Initiative darf es aber nicht sein. Sie würde in verfassungswidriger Weise die Eigentumsgarantie an Grundstücken und die Herrschaft und freie Verfügung darüber zerstören und in eine neue Art von Staats- und Obrigkeitslehen überführen mit scheusslichen gesellschaftlichen Entwicklungen als wahrscheinlich zwingende Folgeerscheinungen.

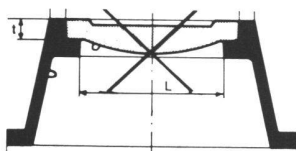
Es muss andere Wege zur Verwirklichung der Aufträge gemäss BV Art. 34 quater und BV Art. 34 sexies geben. Als bedeutende fiskal- und finanzpolitische Massnahmen stünden z.B. die Abschaffung der Eigenmietwerte und die steuerliche Begünstigung von persönlichem Wohn- und Gewerbe-Immobilienvermögen im Vordergrund sowie die mindestens vollumfängliche Nutzung der Vorsorgekapitalien der Vorsorgesparer zur persönlichen Eigentumsbildung auf die Dauer von deren Lebenszeit. Endlich wären vermutlich (leider) auch z.T. dirigistische Massnahmen unabweichlich. Die eine betrifft z.B. eine sorgfältige verfassungsrechtliche Differenzierung zwischen den Freiheitsrechten von natürlichen und juristischen Personen und die andere ein föderalistisches Bodenpreis-Kontrollinstrumentarium.

Adresse des Verfassers:  
Prof. Dr. H. J. Matthias  
Institut für Geodäsie und  
Photogrammetrie  
ETH-Hönggerberg  
CH-8093 Zürich

Mehr Sicherheit im Strassenverkehr mit

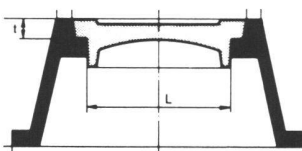
## Chrétien-Polygonkappen

**Bisher:**



Deckel nur eingelegt

**Verbesserte Ausführung:**



Deckel geführt



seit 1883

**Chrétien & Co.**  
Eisen- und Metallguss  
4410 Liestal

**Tel. 061 / 921 56 56**