

Zeitschrift: Geographica Helvetica : schweizerische Zeitschrift für Geographie = Swiss journal of geography = revue suisse de géographie = rivista svizzera di geografia

Herausgeber: Verband Geographie Schweiz ; Geographisch-Ethnographische Gesellschaft Zürich

Band: 43 (1988)

Heft: 3

Artikel: Die Landschaft im Spannungsfeld von Raumnutzung und Grundeigentum : einige grundlegende Gedanken zur eigentumsrechtlichen Landschaftsbetrachtung

Autor: Leu, Robert

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-872638>

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: 26.01.2026

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

Die Landschaft im Spannungsfeld von Raumnutzung und Grundeigentum

Einige grundlegende Gedanken zur eigentumsrechtlichen Landschaftsbetrachtung

1. Einleitung

Fragen des Grundeigentums waren seit jeher Forschungsgegenstand der Geographen. Die historische Geographie hat sich u. a. eingehend mit Fragen der Flurformenentwicklung auseinandergesetzt und sich damit der grundeigentumsrechtlichen Thematik angenommen (EGLI, H. R. 1985; GALLUSSER, W. 1979a; GROSJEAN, G. 1980). Eine aktuelle Kulturlandschaftsforschung, welche die Ursachen und Wirkungen des lebensräumlichen Wandels verfolgen will, darf ebensowenig diese Thematik außer acht lassen, falls sie sich bemüht, ein vollständiges Bild der Grundlagen der Landschaftsentwicklung zu entwerfen.

Mit der begleitenden Betrachtung über die geographische Bedeutung des Grundeigentums hat W. GALLUSSER (1979b) einen umfassenden Ausblick auf die Thematik der eigentumsrechtlichen Landschaftsschau gewagt und dabei auch auf das Grundeigentum als Ausdruck räumlicher Verantwortung verwiesen.

An diese Ausführungen anknüpfend, möchten die vorliegenden Ausführungen zu einer allgemeinen Theorie des Grundeigentums beitragen, indem vermehrt und gezielt auf die Reproduktionsbedingungen der Grundeigentumskonstellationen und ihrer sozial-kulturellen Zusammenhänge eingegangen werden soll. Es wird dabei versucht, anhand der rechtlichen, sozialen, ökonomischen und schließlich auch administrativen Bedeutung des Grundeigentums eine synthetische Betrachtungsweise zur eigentumsrechtlichen und physiognomischen Landschaftsentwicklung zu entwerfen.

2. Sozialgeographie und Rechtsnorm

Die Sozialgeographie versteht sich als «die Wissenschaft von den räumlichen Organisationsformen und raumbildenden Prozessen der Daseinsgrundfunktion menschlicher Gruppen und Gesellschaften» (MAIER et al., 1977, S. 21). Wenn sich also raumbildende Prozesse in räumlichen Organisationsfor-

men abwickeln, müssen diese Daseinsgrundfunktionen letztlich im «juristischen Raum» sichtbar werden, da diese nirgends außerhalb einer Rechtsform und -struktur verwirklicht werden können und der «juristische Raum» wohl die räumliche Organisationsform schlechthin ist.

Somit wird der Mensch nicht nur als handelnde Instanz im Raum zu erfassen gesucht, sondern unter dem spezielleren Aspekt des gesellschaftlich legitimiert Handelnden betrachtet. Der einzelne Mensch und menschliche Gruppen als Akteure, die durch gesellschaftliche Normen und Werte fixiert sind, können also anhand ihrer Handlungsfähigkeiten in Gesellschaft und Raum charakterisiert werden. Analog kann nun, in umgekehrter Weise, der Raum oder die Landschaft als Resultat von Prozessen verstanden werden, die unter anderem auch durch einzelne Menschen und soziale Gruppen verursacht wurden, die ihrerseits in spezifischer Weise durch Gesetze mit Rechten und Pflichten gelenkt ihre Daseinsgrundfunktionen und sozialen Machtansprüche verwirklicht haben.

Da die Dinglichkeit der Landschaft mit allen ihren physischen Inhalten die Möglichkeit eines Herrschaftsanspruches schafft, kommt der Art und Weise, wie eine Gesellschaft diese Herrschaftsansprüche legitimiert und manipuliert, große Bedeutung zu. Ebenso ist in evolutiver Sicht entscheidend, wie die Phänomene des Kulturwandels und der Bevölkerungsstruktur-Veränderungen aufgenommen werden. Die theoretische Zentrierung einer Landschaftsanalyse kann also auch in einer speziell juristischen Weise erfolgen. Herrschaftsansprüche, Handlungsvollmachten und Handlungsabsichten werden darin ebenso zu berücksichtigen sein wie die soziale und ökonomische Potenz eines Akteurs.

Das Grundeigentum nimmt in einer derartigen Landschaftsbetrachtung wohl die Schlüsselposition ein, denn die Landschaft läßt sich nach dem Grund-

Robert Leu, Dr., Fachstelle Naturschutz, Amt für Raumplanung, Baudirektion des Kantons Zürich, 8090 Zürich

eigentum differenzieren, deuten und die einzelne Parzelle in Beziehung zum Eigentümer oder Besitzer, zum übrigen Raum, aber auch zur ganzen Gesellschaft setzen: Grundeigentum ist die Herrschaft über eine Sache; oder genauer, eine durch das gesellschaftliche Normen- und Wertsystem legitimierte, umfassende Verfügungsgewalt über eine wiederum durch soziale Normen und Symbolbeziehungen abgegrenzte räumliche Einheit. Es verkörpert einen geistigen Bezug des Menschen zum Raum, da es letztlich eine reine mentale Größe darstellt, die einzig durch den Glauben einer sozialen Gemeinschaft an das Eigentum konstituiert wird: Grundeigentum ist eine Konvention. Sie wird sozial, d. h. heute staatsrechtlich, kontrolliert und geschützt. Dieser Grundeigentumsanspruch und die mit ihm verbundene gesellschaftliche Organisation strukturiert die Landschaft wie auch die Kultur: Landschaftliche Nutzung und soziale Organisation zeigen sich als strukturierte Gefüge, die in funktioneller Wechselbeziehung stehen.

Somit sind die sozialpolitischen Maßnahmen, die von einer Gesellschaft getroffen werden, wesentliche Grundlagen der folgenden Raumentwicklung. Damit wird die Stellung der Grundeigentumsthematik innerhalb der Geographie verdeutlicht: Raumbezug und Gesellschaftsbezug sind gleichermaßen darin berührt. Die geographische Bedeutung des Grundeigentums (W. GALLUSSER, 1979b) wird in dem Maße offenbar, in dem die Geographie die Veränderung der lebensräumlichen Situation durch den Menschen selbst zu beachten beginnt. Derart kann nun die ganze Thematik des Landschaftswandels auch von ihrem juristischen Hintergrund her befragt werden, und so muß denn die Feststellung allgemein zulässig sein, daß die unmittelbarste physiognomische Ursache der Raumveränderung die rechtmäßige, d. h. die gesellschaftlich normierte und legitimierte Handlung sei.

Auch wenn die vorwiegende Ursache der physiognomischen Raumveränderung, von den natürlichen Prozessen abgesehen, auf legitimates Handeln zurückgeführt wird, so muß dies nicht heißen, daß a) es nicht auch illegitimes Handeln gibt, b) auch eine Handlung außerhalb bestehender, d. h. nicht erlassener Rechtsnorm möglich ist, c) jede Handlung eine Raumveränderung oder unmittelbare Raumveränderung bewirkt, d) die Ursache der Raumveränderung mit der Ursache der Handlung gleichgesetzt werden darf (der Baggerführer verändert die Landschaft nicht, weil er sie so wünscht, sondern weil er damit sein Auskommen verdient), e) ein legitimates schlußfolgernd auch ein ethisches Handeln ist. Die legitimierte Handlung als endgültige Ursächlichkeit zu sehen, wäre somit vermissen. Der dominierende Anlaß zu einer Raumveränderung wird wohl primär in mentalen Gründen und erst sekundär als existentielle Folge ge-

sehen werden müssen, also erstrangig als psychisches Phänomen und nur zweitrangig als Äußerungen der Daseinsgrundfunktionen*.

Da jedoch die Normen und sozialen Machtmittel der Gemeinschaft im Normalfall so stark sind, daß eine selbstherrliche Handlung eines Individuums verunmöglicht wird und sich dieses sozial sanktionierter Handlungsmöglichkeit bedienen muß, erscheint die obige Annahme als gerechtfertigt. Sie ist besonders da berechtigt, wo es um sehr direkte Nutzungsabsichten, Besitz- und Eigentumsansprüche geht, die stark unter der Kontrolle der Gemeinschaft stehen.

Da nun die Mechanismen der Landschaftsveränderungen im modernen Rechtsstaat spielen und dieser über die Rechtsnormen und Gesetze bestimmt, erscheint es geographisch besonders lohnend, den Landschaftsumbruch anhand derjenigen Mittel nachzuvollziehen, mit denen der Rechtsstaat diesen Umbau steuert: Das unmittelbarste, landschaftlich manifeste Mittel der Landschaftsbeherrschung durch die Staatsgewalt ist die Parzellierung der Landschaft, durch die alle Rechtsansprüche verbrieft und geregelt sind. Deshalb kann eine Verfolgung der Parzellenmusterogenese einer Landschaft Einsicht zum Wesen der Landschaftsveränderung eröffnen.

3. Die räumliche Verfügungsgewalt

Grundeigentum als räumliche Verfügungsgewalt muß in dem Sinne relativiert werden, als eben diese Verfügungsgewalt einerseits vom Eigentümer in gewisser Weise «delegiert» werden kann: Zu einem dinglichen oder persönlichen Recht wird sie einem Nutznießer, Mieter oder Pächter übertragen. Dessen Rechte und Pflichten einerseits und diejenigen des Eigentümers andererseits sind dabei normalerweise vertraglich (Mietvertrag, Pachtvertrag) klar geregelt, können aber je nach Geschäft und Sache stark variieren. Ebenso kann der Eigentümer ein Grundpfandrecht vergeben, das mit dem Grundstück verbunden bleibt, um damit eine Forderung zu sichern oder damit die Inverkehrsetzung des Bodenwertes zu erreichen. Obwohl der Eigentümer in beiden Fällen juristisch gesehen die volle, unmittelbare Verfügungsgewalt behält, ist er aber dennoch in gewisser Weise, d. h. vertraglich, gebunden. Andererseits wird eine allumfassende Verfügungsgewalt durch öffentlich-rechtliche Vorschriften und Gesetze beschränkt: Wald kann nicht einfach urbar-

* vgl. dazu die kritische Auseinandersetzung von A. ZIEGLER (1983) zur menschlichen Wirklichkeit.

gemacht werden, Land außerhalb der Bauzone nicht einfach überbaut und innerhalb der Bauzone nur spezifisch überbaut werden. usf. Im einzelnen und konkreten Fall einer Grundeigentumsparzelle oder eines Landschaftsausschnittes sind die aktuell wirksamen Verfügungsgewalten, d. h. das ganze Spektrum von Interessen und Abhängigkeiten, von «Dürfen» und «Nicht-Dürfen» wohl über das Grundbuch, die Gesetze, Verordnungen und Verträge nachweisbar. Sie sind aber in ihren gegenseitigen gesamtgesellschaftlichen Verknüpfungen kaum mehr überblickbar. Denn auf dieser Ebene werden das wirtschaftliche «Können» oder «Nicht-Können» wie auch das mentale «Wollen» und «Nicht-Wollen» entscheidend. Diese Abhängigkeiten lassen sich nur auf der individuellen Ebene schlüssig klären. Ebenso gilt es zu bedenken, daß ein Grundeigentümer irgendeine Rechtspersönlichkeit darstellen kann, also unter Umständen nicht direkt personifizierbar ist: Aktiengesellschaften, öffentliche Hand, Erbengemeinschaften sind jeweils soziale Gruppen, die durch interne Abmachungen und Regelungen die Herrschaft über das Eigentum durch teils spezifische Akteure (Handlungsbevollmächtigte) ausüben lassen.

Da das Grundeigentum die umfassendste rechtliche Herrschaft über eine Parzelle ist, denn nur der Eigentümer kann normalerweise (Vorbehalte gelten bei Enteignung und Pfandverwertung) im Gegensatz zum Besitzer (Mieter, Pächter, Nutznießer) das Grundstück veräußern oder wesentlich verändern, kann von einer Grundeigentumsanalyse dennoch ein wesentlicher Aspekt der Struktur der räumlichen Verfügungsgewalt aufgedeckt werden. Auch wenn der Eigentümer nicht der einzige Handelnde noch der alleinig Bestimmende, im umfassendsten Sinne, auf der betrachteten Fläche ist, so bleibt er doch derjenige, der am ehesten und unmittelbarsten aus freien Stücken eine grundsätzliche Veränderung erwirken kann. Dieser Aspekt ist jedenfalls für die lebensräumliche Fragestellung der Geographie von größter Bedeutung, zeigt sich doch damit, wer in entscheidendem Maße die räumliche Verfügungsgewalt innehat.

Das Grundeigentum läßt sich also im Kreuzpunkt zwischen umfassender Freiheit und staatlicher Kontrolle sowie zwischen Eigen-Verfügung und Fremd-Verfügung denken.

Wenn aus geographischer Sicht eine thematische Gliederung (vgl. Abb. 1) der Bereiche, die das

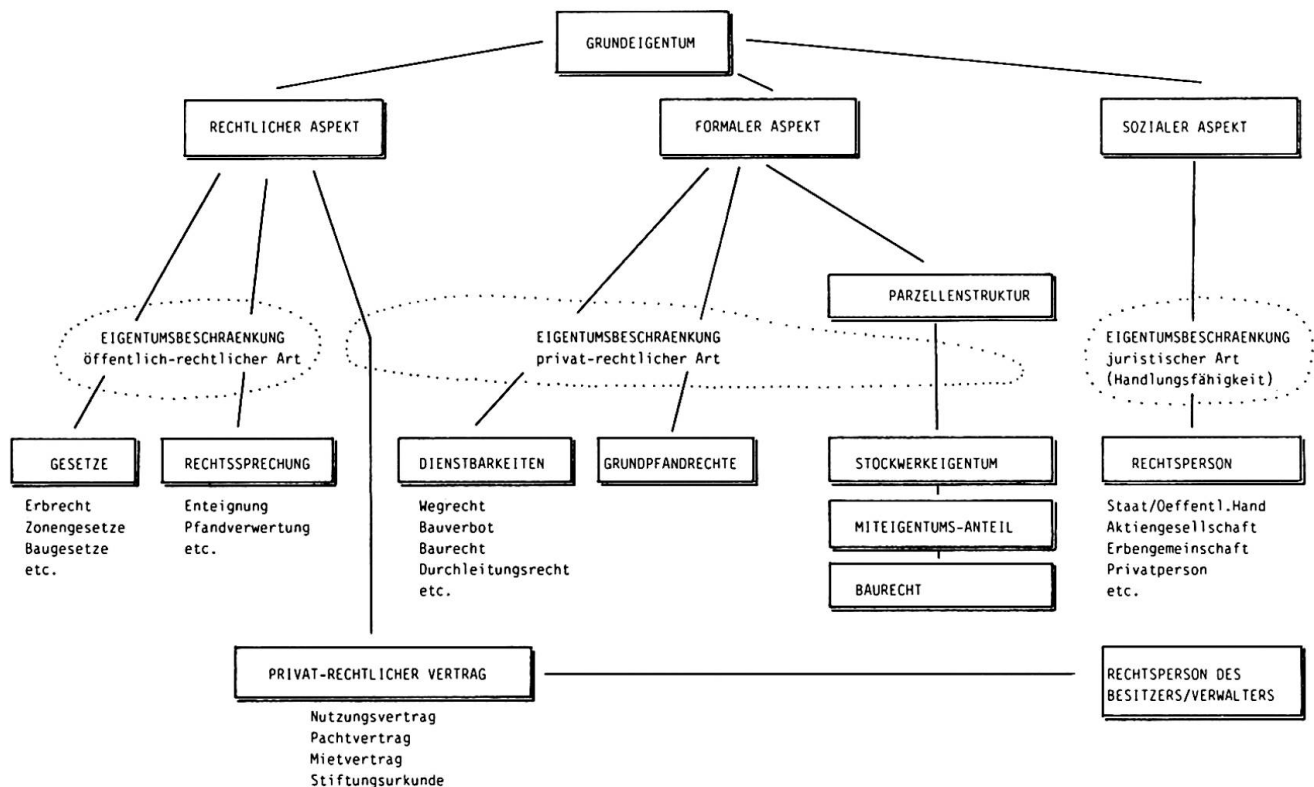


Abb. 1 Ein Entwurf zur thematischen Gliederung des Grundeigentums aus geographischer Sicht

Grundeigentum definieren, vorgenommen werden soll, so muß also auch in genügender Weise das Problem des «Bodenbesitzes» – hier im Sinne von menschlicher Territorialität –, die Möglichkeit einer «delegierten» Verfügungsgewalt und die Problematik der Gesetzgebung berücksichtigt werden.

Die Landschaft wird in ihrer Ganzheit durch die Grundeigentumspartellen erfaßt. Deshalb wird es über Katasterpläne möglich, die formale eigentumsrechtliche Landschaftsstruktur zu erkennen. Weit schwieriger ist es aber, die restlichen Aspekte, wie die sozialen und rechtlichen (vgl. Abb. 1), in derselben Einfachheit zu überschauen. Diese liegen weitestgehend im dunkeln, da sie auch nur zum Teil über das Grundbuch und die Gesetzgebung in Erfahrung zu bringen sind. Es sind vor allem die sozialen Aspekte, die durch mannigfaltige privat-rechtliche Abhängigkeiten in Form von Miet-, Pacht- und Nutznießungsverträge zwischen verschiedensten Rechtspersonlichkeiten für eine unübersichtliche Lage sorgen. Diese privatrechtlichen Verträge verfügen nicht über die entsprechende Publizität, wie sie z. B. durch das Grundbuch für die formalen Aspekte besteht. Ebenso ist selbst bei Kenntnis des Namens und der Rechtspersonlichkeit eines Eigentümers, was über das Grundbuch ermöglicht wird, noch lange nicht die soziale Stellung und die spezifische lebensräumliche Funktion noch die Intention desselben zu erkennen. Gerade dies wäre jedoch für eine sozialgeographische Erklärung der Eigentumsverhältnisse nötig.

4. Die Veränderung der räumlichen Verfügungsgewalt

Der Systemcharakter der Grundeigentumsthematik wird mit den Ausführungen des vorangegangenen Kapitels erkennbar. Wenn wir ein System als ein strukturiertes, aus Einzelementen gebildetes Gefüge verstehen, dessen Elemente in charakteristischer Weise in funktioneller Wechselbeziehung stehen, so trifft dies in hohem Maße für die grundeigentumsrechtliche Ordnung der Landschaft zu, da nicht zuletzt wegen der sozialen Forderung nach rechtsstaatlicher Organisation ein funktionelles Ordnungssystem etabliert wird, in dem mit möglichst klaren juristischen Konventionen gehandelt wird. Dieses Grundeigentums-System ist durch eben diese Konventionen (z. B. Erbrecht) einer inneren, naturbedingten Bewegung unterworfen: Durch die gegebene juristische Möglichkeit der unmittelbaren Personifizierung des Grundeigentums, – d. h. eine Einzelperson verkörpert die Rechtspersonlichkeit – ist das Grundeigentum von den natürlichen Bevölkerungsbewegungen betroffen und unterliegt, bedingt durch das Erbrecht, einem natürlichen, den Generationen folgenden Eigentümerwechsel. Darin zeigt sich der Kern des sozialen Aspektes des Grundeigentums. Welche geographischen Auswirkungen vom Erbrecht ausgehen, ist durch die Geographie schon hinlänglich erkannt worden. «Tatsächlich unterscheiden sich die Anerben- und die Realteilungsgebiete nicht nur eigen-

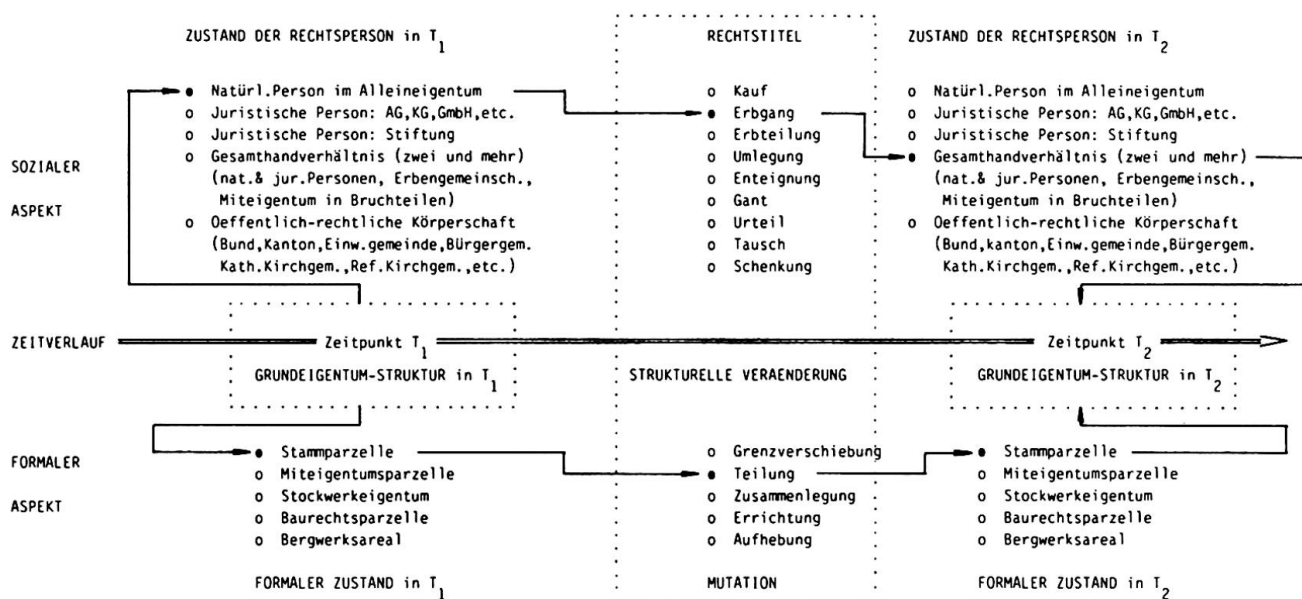


Abb. 2 Das Entwicklungsmodell der formalen und sozialen Struktur des Grundeigentums-Systems

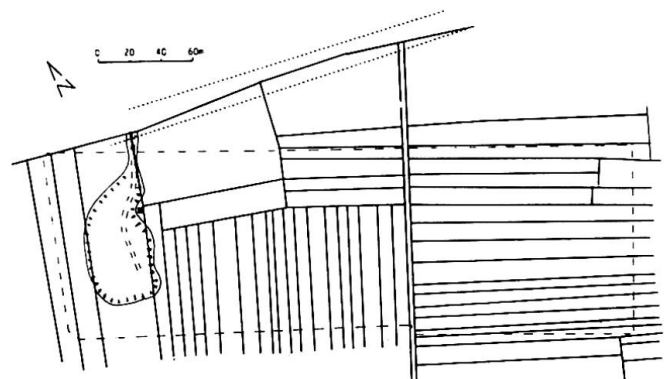
tumsrechtlich, sondern in ihrer ganzen Raumstruktur und Physiognomie, und die Länder Europas, in denen die grundherrschaftlichen Bindungen während des letzten Jahrhunderts weitgehend aufgehoben worden sind, verzeichnen eine vielfältige individuelle Entwicklung von Bodennutzung und Siedlung, wodurch das heutige Landschaftsbild entscheidend mitgeprägt worden ist.» (W. GALLUSSER, 1979b, S. 154). Damit ist auch bereits angedeutet, daß die zuvor erwähnten juristischen Konventionen von einzelnen Gesellschaften jeweils unterschiedlich getroffen oder aber auch abgeändert werden. Von den politischen und rechtlichen Entwicklungen einer Gesellschaft kann also eine ändernde Wirkung auf das Grundeigentums-System ausgehen. Sozusagen zwischen diesen Extremen der Grundeigentums-Veränderlichen, d. h. den natürlichen, erbfolglich bedingten und den politisch-rechtlichen Veränderungen stehen die Änderungen der formalen und sozialen Struktur des Grundeigentums-Systems. Diese entstehen aus wirtschaftlichen oder ideellen Motiven durch Kauf oder Verkauf der Liegenschaften, Nutzungsveränderungen (Bebauung) oder durch formale Änderungen wie Einpassen (Grenzverschiebungen), Teilen oder Zusammenlegen von Parzellen (vgl. Abb. 2).

Diese grundeigentumsrechtlichen Veränderungen des Raumes erhalten u. a. eine geographische Bedeutung, weil sie aufzuzeigen vermögen, inwieweit sie allfälligen sozialen Veränderungen wie Bevölkerungsvermehrung, ökonomischer und funktional-räumlicher Umwertung in der Landschaft folgen (vgl. z. B. BUZZI, 1986; WINKLER, 1984, 1986; LUNDEN, 1977).

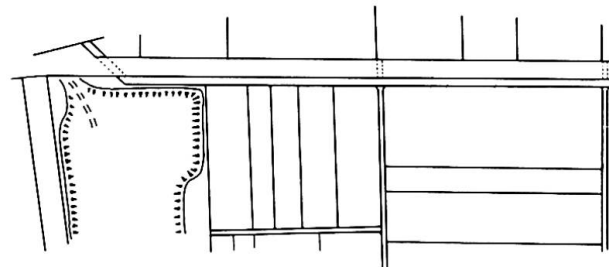
Den formalen Veränderlichen der Grundeigentumsstruktur kommt ein spezifischer Stellenwert zu: Der formale Aspekt kann in Verbindung zu den sozialen Aspekten einerseits und zur physiognomischen und wirtschaftlichen Bedeutung des Standortes des Grundstückes andererseits gesehen werden. Die formale Grundeigentumsstruktur der Landschaft kann somit in zweierlei Hinsicht interpretiert werden: a) als Folge historisch bestehender und übernommener physiognomischer, funktionaler und sozialer Bedingungen und b) als Folge handlungsbedingter Änderungen der übernommenen, unbefriedigenden Vorstruktur. Die erste Sichtweise (a) widerspiegelt alle Änderungsunterlassungen oder das -unvermögen, während sich die zweite (b) nach der vollzogenen Handlung und Veränderung orientiert.

Diese Interpretationen müssen jedoch im Einbezug der ganzen Rechtsordnung, d. h. von Rechtssprechung, Gesetzen und Gesetzgebung (u. a. Zonengesetze) gesehen werden, weil die Rechtswirklichkeit nur eine «Wirklichkeit» im Zeitmoment ist und Handlungen in unmittelbarer Eingebundenheit in die jeweilige Rechtsordnung geschehen, sofern sie legaler Art sind.

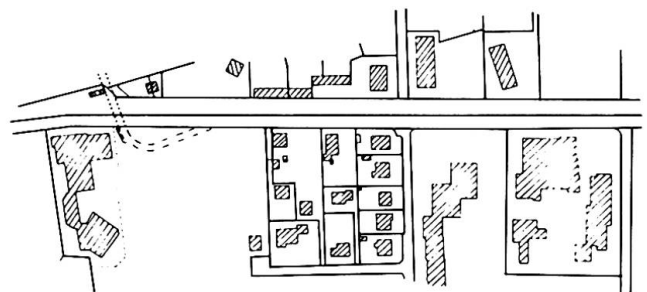
Die Bedeutung der formalen Änderungen der Grundeigentumsstruktur und damit der Parzellarordnung für die Physiognomie der Landschaft zeigt die historische Analyse eines realen Ausschnittes der Landschaft deutlich auf (vgl. Abb. 3): Unser Beispiel dokumentiert eine sehr typische Sequenz grundeigentumsrechtlicher und physiognomischer Landschaftsveränderungen, wie sie im historischen Werdegang der Agglomerationsentwicklung zu beobachten ist. Der Zustand von 1918 zeigt die Parzellarstruktur, wie sie noch aus der alten Feldflur der Dreifelder-Wirtschaft hervorgegangen ist. Der Zustand von 1924 zeigt dagegen die zum damaligen



Zustand 1918



Zustand um 1924



Zustand 1982

Abb. 3 Ein Beispiel formaler Grundeigentumsveränderungen im Zeitraum von rund 65 Jahren aus der Gemeinde Muttenz/BL

Zeitpunkt neue rechtliche Ausgangslage nach der Güter- und Felderregulierung des Agrarraumes. Seit 1924 wird mit der einsetzenden Überbauung die formale, soziale und physiognomische Landschaftsstruktur massiv verändert, wobei Verkäufe/Käufe, Teilungen, Zusammenlegungen und Grenzverschiebungen in mannigfaltiger Weise für Veränderungen der formalen wie auch sozialen Grundeigentumsstruktur sorgen. Dabei werden nicht nur Parzellen und Häuser neu begründet, sondern auch im Verlaufe der Zeit bereits wieder zusammengelegt oder abgebrochen, so daß kein direkter Übergang vom Zustand von 1924 zum Zustand von 1982 führt (vgl. R. LEU, 1987, S. 31–49).

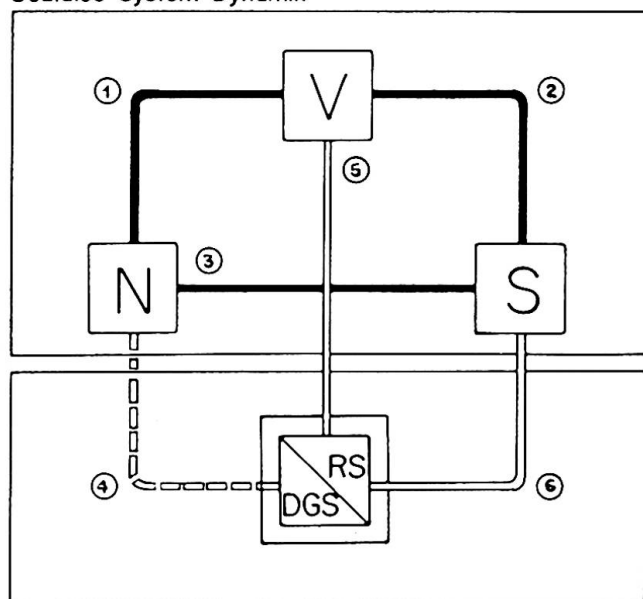
Anhand der Zusammenstellung von Tab. 1 erkennt man leicht, daß demographische und soziale Faktoren, ökonomische Rahmenbedingungen, juristisches und politisches Agieren auf individueller und auch politisch-gesetzlicher Ebene sowie die individuellen Intensionsverwirklichungen, d. h. Kauf und Verkauf, in komplexer Weise auf die Grundeigentumsstruktur einwirken.

Mit ihrem Modell der Lebensraum-Dynamik haben LASCHINGER/LÖTSCHER (1978) (vgl. Abb. 4) der lebensräumlichen Verknüpfung von Landnutzung und Grundeigentum vermehrt Beachtung geschenkt. Das Modell verdeutlicht in einfacher, abstrakter Weise ein mögliches Beispiel eines Standort-Nutzungssystems, wie es häufig in städtischen

Agglomerationen angetroffen werden kann und das die funktionelle Wechselbeziehung zwischen Sozial-System und Raum-System besonders hervortreten läßt. Die Intentionen der Akteure, die über den entsprechenden Standort vertraglich verbunden sind, unterscheiden sich dabei spezifisch: Der Nutzer erfüllt an dieser Stelle eine Daseinsgrundfunktion, während der Eigentümer sie zur ideellen oder ökonomischen Werterhaltung oder als Rendite gebraucht und der «Schaffer» sie, zeitlich begrenzt, gewerblich nutzt. Das Modell zeigt die in der Realität auftretenden Mehrfachansprüche an einen Standort, wie sie durch die individuellen Daseinsgrundfunktionen aber auch durch die Interessensverwirklichung von sozialen Gruppen oder der Öffentlichkeit entstehen können (vgl. LUNDEN, 1977). Dieser Umstand kann oft zu Nutzungskonflikten führen. Die starke vertragliche Vernetzung der Interessenten macht besonders deutlich, daß die eingangs erwähnte rechtlich-legitime Handlungsweise in der räumlichen Ordnung von entscheidender Bedeutung ist.

Wenn auch dieses Modell nur für ein spezifisches soziales und räumliches Mileu stehen kann, so können daran doch Überlegungen angestellt werden, unter welchen Bedingungen dieses System in seiner eigentumsrechtlichen Form mit Veränderungen reagieren muß und welcher Art diese Veränderungen sind (vgl. Abb. 2 und Tab. 1). Es würde hier zu weit führen, sämtliche Möglichkeiten von Bedingungen und

Soziales System Dynamik



Räumliches System Lebensraum

N – Nutzer
V – Verfüger (Besitzer)

S – Schaffer
DGS – Stelle (Standort) einer Daseinsgrundfunktion
RS – Renditestelle

- 1 N – V
a) Abschluß oder Kündigung eines Mietvertrages
b) Bezahlen einer Miete
- 2 V – S
a) Abschluß eines Bauvertrages
b) Die V bezahlen Bau- und Unterhaltskosten
- 3 S – N (wie auch 1 und 2)
Beeinflussung durch Werbung
- 4 N gebrauchen eine räumliche Einrichtung an einem Standort als DGS
- 5, 6 V, S gebrauchen eine räumliche Einrichtung an einem Standort als RS

Abb. 4 Das Modell der Lebensraum-Dynamik (nach LASCHINGER und LÖTSCHER, 1978)

Veränderung der formalen grundeigentumsrechtlichen Struktur	Absicht (Intention) oder Ursache (Beispiele ohne Anspruch auf Vollständigkeit)	Landschaftliche Folgen (ohne Beachtung ökologischer Belastungen wie Auswirkungen auf Flora und Fauna, usf.)
1. Grenzverschiebung (mit allen Spezialformen, wie Baulandumlegung, Strassenverbreiterung)	<ul style="list-style-type: none"> * Bebauung in gewünschter Art, die sonst nicht möglich wäre (Bebauungsziffer der Bauzonenvorschriften oder allgemein grösserer Flächenbedarf) * räumliche Arrondierung für bessere oder andere Bewirtschaftung oder Funktion (in privat-rechtlicher Aktion) * Wasserpegelerhöhung, Stauung eines Flusses zur Energieerzeugung * Verkehrsflächenvergrößerung (Fahrbahn oder Gehsteig) (Vollziehung des Strassennetzplanes in öffentlich-rechtlicher Aktion) 	<ul style="list-style-type: none"> Ueberbauung, Versiegelung je nach Funktionstyp spezifische Umwandlung der betroffenen Teilfläche: Wiese zu Parkplatz, Acker/Wiese zu Gartenland, Grubenareal zu Industrieareal, Wald/Wiese/Acker zu Grubenareal, usf. Vergrößerung der Wasserfläche zu Ungunsten der Landfläche Hausabbruch, Geländeabtrag, -aufschüttung, Waldrodung, Vorgarteneliminierung, Versieglung
2. Teilung	<ul style="list-style-type: none"> * teilweiser oder geteilter Verkauf einer Parzelle aus: <ul style="list-style-type: none"> - Gewinnbestrebung - Urteil (z.B. Scheidung) - Zwangsversteigerung - Tausch - usf. * Erbteilung 	<ul style="list-style-type: none"> Baubrache, Sozialbrache, Weiterbewirtschaftung in gleicher oder ähnlicher Funktion durch einen Pächter, Mieter, Bebauung oder andere zonengemässe Inwertsetzung oder Aenderung der Funktion falls möglich Sozialbrache, Bebauung, Weiterbewirtschaftung in gleicher oder ähnlicher Funktion, ev. auch in Pacht oder Miete
2a Errichtung - Stockwerkeigentum - Baurecht, Unter- - ausgeschiedene Miteigentumsanteile	<ul style="list-style-type: none"> * Ermöglichung von Grundeigentum in der Vertikalen aus Gründen der räumlichen Beengung, häufig auch aus ökonomischen Gründen mit z.T. Gewinnbestrebung (Anlageobjekte) * bei Baurechten Verwirklichung einer Nutzungsabsicht in bloss "funktionellem" Eigentum aus ökonomischen oder rechtlichen Gründen * bei ausgeschiedenen Miteigentumsanteilen Einzelzuweisung spezifischer Flächen einer Miteigentumsparzelle an einen jeweiligen Miteigentümer 	<ul style="list-style-type: none"> dreidimensionale Gliederung der bebauten Grundeigenschaftsstruktur Verwirklichung der so legitimierten Nutzung und Funktion z.B. Wohnhausbau, Gewerbeareal, Grubenareal individuelle Nutzungsverwirklichung auf gemeinschaftlicher Fläche (z.B. Autoabstellplatz, Bastelraum, usw. in einem Mehrfamilienhaus in Stockwerkeigentum)
3. Zusammenlegung	<ul style="list-style-type: none"> * Arrondierung zur Verwirklichung spezifischer Nutzungsabsichten, z.T. weil nur so diese Nutzung überhaupt erst möglich wird (z.B. Bebauungsvorschriften: Ueberbauungsziffer, Grenzabstände, usf.) 	<ul style="list-style-type: none"> Vergrößerung der gleichbestellten Ackeranbauflächen, Heckenschwund, Bachverdolung, Bebauung, Kiesausbeutung
3a Aufhebung - Stockwerkeigentum	<ul style="list-style-type: none"> * Arrondierungsbestreben zum Zwecke anderer Nutzung * Vertragsablauf des Baurechtsvertrages * Aufhebung des Miteigentumsanteiles zum Zwecke anderer Nutzung 	<ul style="list-style-type: none"> innere Funktionsänderung der Siedlung Errichtung des alten Zustandes (soweit überhaupt regenerierbar, z.B. Kiesgrube im Baurecht) oder Weiterführung mit gleichem oder anderem Nutzniesser mit gleicher oder anderer Nutzfunktion Funktionsänderung
4. keine Aenderung	<ul style="list-style-type: none"> * Handänderung * Aenderung der Funktion innerhalb der öffentlich-rechtlichen Norm und ev. privat-rechtlicher Verträge 	<ul style="list-style-type: none"> Baubrache, Sozialbrache, weitere Bewirtschaftung in gleicher oder ähnlicher Funktion, ev. durch Pächter oder Mieter, oder in anderer Funktion falls gesetzlich möglich alle möglichen Folgen mit Ausnahme der gesetzlich geahndeten. Allgemeine Funktionsänderungen wie Bebauung, Ausbeutung, Aufforstung, Brachfallen, Leerstehen, usf.

Tab. 1 Schematische Darstellung möglicher Handlungszusammenhänge zwischen Formalstruktur, Intentionen und Funktionalraum oder Landschaftsstruktur (ohne Berücksichtigung gesetzlicher Auflagen und Restriktionen)

Arten der Veränderungen aufzuzählen –, sie sind zu mannigfaltig und zahlreich –, so daß hier wiederum nur mit einem Modell verdeutlicht werden soll, wie eine Verwirklichungssequenz für eine Grundeigentumsänderung strukturiert werden kann (vgl. Abb. 5).

Mit seinem Modell zur «Grundeigentums- und Umweltdynamik» («GUD») hat GALLUSSER (1984) auf die spezifisch ablaufenden Phasen einer Grundeigentums- und Landschaftsveränderung hingewiesen (Abb. 6). Er stellt diese zwischen zwei Raumzuständen verlaufenden Entwicklungsphasen in eine chronologische Reihe, die jedoch nicht zwingend in einer strengen Abfolge verlaufen müssen: «Unser GUD-Modell verdeutlicht den Zusammenhang zwischen den traditionellen „Landschaftsbildern“ (Raumzustand) und ihren durch Parzellenstrukturen faßbaren „virtuellen“ Eigentumszuständen. Dazu ordnet es verschiedene empirisch nachvollziehbare Situationen der GUD als Phasen eines theoretisch denkbaren Prozeßablaufes (I bis V). Wie es manche Regionaluntersuchungen nahelegen, ist unser Modell nach verschiedenen Richtungen modifizierbar, etwa in dem Sinne, daß sich einzelne Phasen mehrfach wiederholen können und die GUD durch Rückkoppelungseffekte variieren; z. B. mehrfache Verkäufe (Handänderungen) in der Einleitungsphase oder reine Wiederverkäufe nach der Transformationsphase . . .» (W. GALLUSSER 1984, S. 193).

Für die Geographie ist entscheidend, welche lebensräumlichen Ursachen welche Wirkungen im Grund-

eigentums-System hervorrufen und welche Rückwirkungen wiederum aus dieser räumlichen und sozialen Konstellation des Grundeigentums auf die lebensräumliche Lage der Gesellschaft und ihrer Mitglieder resultieren. Der eigentumsrechtliche Veränderungsprozeß, d. h. seine Abwicklung innerhalb der Grundbuch-Führung, ist ein juristischer und administrativer Vorgang, der qualifiziert und quantifiziert werden kann und somit wichtige Raumparameter liefert (vgl. R. LEU, 1987). Mit Hilfe dieser Prozeßanalyse wird dem Ziel einer Grundeigentumsanalyse bereits weitgehend entsprochen, weil sie in erster Linie eine raum-zeitliche Charakterisierung der Ursache-Wirkung-Beziehung ermöglicht. Um diese jedoch in ihrem potentiellen Ausmaß noch besser beurteilen zu können, wird auch eine Inventarisierung der eigentumsrechtlichen Situation der Landschaft nötig. Denn nur dadurch läßt sich die Zahl potentieller Akteure und Veränderungen abschätzen. Diese Inventarisierung kann auch aufschlußreiche Basisgrößen liefern, wie z. B. die Anzahl Landeigentümer bezogen auf die Gesamtbevölkerung, Gesamtfläche der Eigentumsanteile und durchschnittliche Flächenanteile spezifischer sozialer Interessensverbände, Gruppen und Schichten usw. Dies wurde u. a. in den K LW-Gemeinden vollzogen (vgl. Studiengruppe K LW, 1983), und in der kantonalen Basel-Landschaftlichen Handänderungsstatistik werden solche Flächenanteile zumindest als Veränderungsbilanz erkenntlich gemacht (Stat. Amt. Kant. BL, Grundbesitzwechsel 1950–1978, = Stat. Mitt. Nr. 120, 1986).

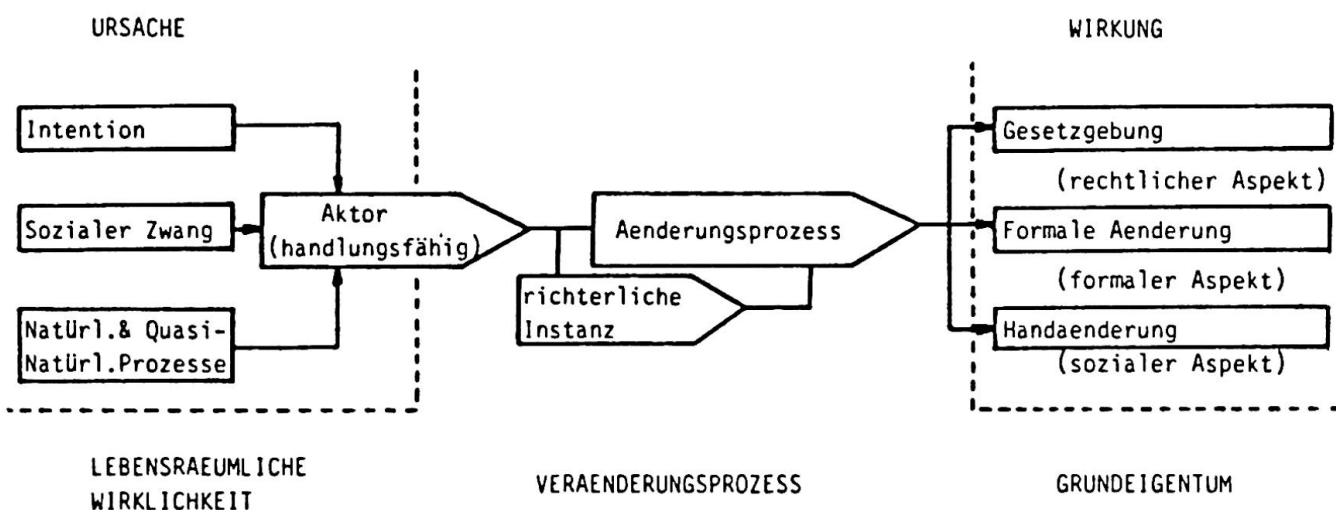


Abb. 5 Der Ursache-Wirkung-Bezug einer Grundeigentumsänderung

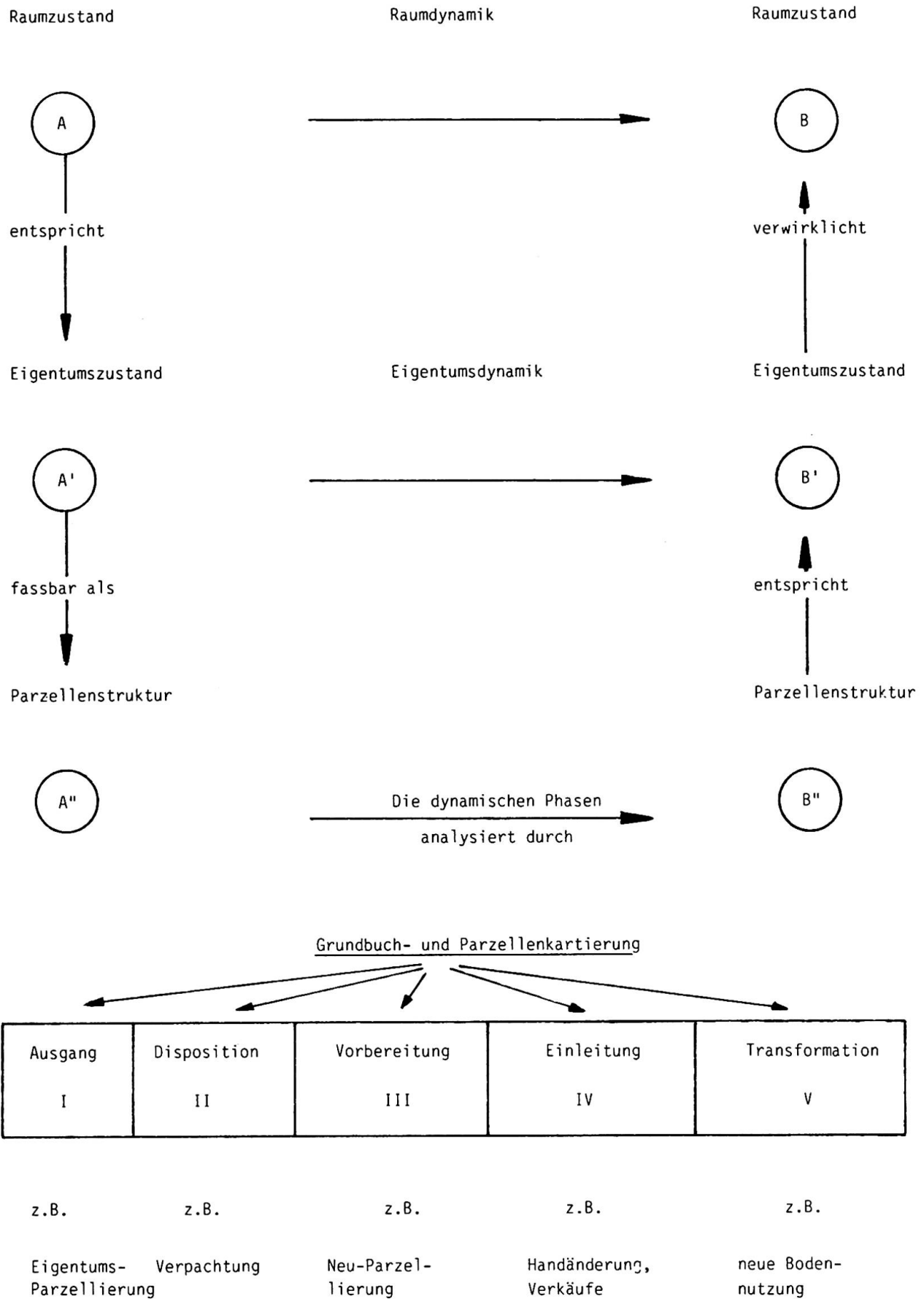


Abb. 6 Das GUD-Modell von W. GALLUSSER, 1984

5. Fazit

Zusammenfassend bleibt festzuhalten: Abgesehen von allen natürlichen und quasi-natürlichen geökologischen Veränderungen, wie z. B. der Boden-erosion, Rutschungen, natürlichen biologischen Arealveränderungen, usw., ist der Umbau der Landschaft in ihrem physiognomischen Habitus das Resultat menschlichen Handelns und somit als Handlung innerhalb einer Rechtsordnung verfolgbar. Entscheidend ist nebst der Handlungswilligkeit und der Handlungsfähigkeit (praktisch, ökonomisch und personenrechtlich) der geltende Herrschaftsanspruch einer Privat- oder juristischen Person an einem Grundstück. Über privat-rechtliche Abmachungen, wie z. B. Baurechte, Überbauungsverbote usf. und öffentlich-rechtliche Beschränkungen (Zonenvorschriften, Gesetze), kann dieser Herrschaftsanspruch abgeschwächt oder übergangen (Enteignung) werden. Damit sind Handlungsabsichten je nach Standort und rechtlicher Bindung in ihrem Spektrum beschränkt.

Literatur

- BUZZI, G. (1985): «Grundeigentumsdynamik als Rurbanisierungsindiz». In: *Regio Basiliensis* 24(3), 197–212.
- EGLI, H.-R. (1985): «Die Rückschreibung zur Rekonstruktion der Gewinnflurgenese im bernischen Seeland». In: *Geographica Helvetica* 40(1).
- GALLUSSER, W. A. (1979a) «Veränderungen im Grundeigentum als Ausdruck der Raumdynamik». In: *Siedlungsgeographische Studien, Festschrift Gabriele Schwarz*, 465–482, Berlin/New York.
- GALLUSSER, W. A. (1979b) «Über die geographische Bedeutung des Grundeigentums». In: *Geographica Helvetica* 34(4), 153–162.
- GALLUSSER, W. A. (1984): «Das Grundeigentum als Indikator der Umweltdynamik». In: E. A. Brugger et al (Hrsg.): *Umbuch im Berggebiet*, 188–202, Bern.
- GROSJEAN, G. (1980): «De la Centuriation Romaine au Paysage d'Openfield». In: *Geographica Helvetica* 35(5), (special issue).
- LASCHINGER, W./LÖTSCHER, L. (1978): Basel als urbaner Lebensraum. *Basler Beiträge zur Geographie* 22–23.
- LEU, R. (1987): Die Entwicklung der Grundeigentumsstruktur als Landschaftswandel – Eine geographisch-methodische Fallstudie am Beispiel von Muttens (seit 1924): Diss. philos.-naturwiss. Basel, Univ. Biblio. Es 989 (Microfiche in UB vorhanden).
- LUNDEN, Th. (1977): Land use decisions in a time-space framework – some Stockholm examples. In: *Geografiska Annaler* 59, Ser. B., 1–13, Stockholm.
- MAIER, J./PAESLER, R./RUPPERT, K./SCHAFFER, F. (1977): *Sozialgeographie*, Braunschweig.
- Statistisches Amt des Kantons Basel-Landschaft (1975): *Handänderungsstatistik 1950–1972 im Kanton Basel-Landschaft*. Mitteilung Nr. 96 Stat. Amt BL, Liestal.
- Statistisches Amt des Kantons Basel-Landschaft (1981): *Grundbesitzwechsel 1950–1978*. Statistische Mitteilungen Nr. 120 Stat. Amt BL, Liestal.
- Studiengruppe K LW der GgK (1983): *Der Kulturlandschaftswandel in der Schweiz, Die K LW-Testgemeinden in den 1970er Jahren*. Veröffentlichungen d. Schweiz. Geogr. Kommission Nr. 8, Basel.
- WINKLER, J. (1984): Zur Dynamik von städtischem Grundbesitz im Stadtumland, der Wandel des Muttenser Feldes. In: *Regio Basiliensis* 25(2+3), 143–153.
- WINKLER, J. (1986): *Die Landwirtschaftsgüter der Christoph Merian Stiftung Basel, Darstellung des raumbezogenen Handelns und der regionalen Funktion einer gemeinnützigen städtischen Institution*. *Basler Beiträge zur Geographie*, Heft 35, Basel.
- ZIEGLER, A. J. (1983): *Wirklichkeitswahn, die Menschheit auf der Flucht vor sich selbst*. Zürich.