

**Zeitschrift:** Regio Basiliensis : Basler Zeitschrift für Geographie  
**Herausgeber:** Geographisch-Ethnologische Gesellschaft Basel ; Geographisches Institut der Universität Basel  
**Band:** 34 (1993)  
**Heft:** 1

**Artikel:** Über Landtitel zum Erosionsschutz? : Zur Bedeutung einer Stärkung der Eigentumsrechte für den Bodenschutz in Entwicklungsländern  
**Autor:** Wachter, Daniel  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-1088584>

### **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:** 18.04.2026

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

# Über Landtitel zum Erosionsschutz?

## Zur Bedeutung einer Stärkung der Eigentumsrechte für den Bodenschutz in Entwicklungsländern

Daniel Wachter

### *Zusammenfassung*

*Die meisten Bauern in der Dritten Welt haben kein Dokument, das ihren Landbesitz verbrieft. Der Autor stellt die in internationalen Organisationen handlungsbestimmende Hypothese vor, dass Landbesitzsicherheit die Grundlage für wirksamen Bodenschutz und nachhaltige Bewirtschaftung sei. Er diskutiert die Probleme, die sich bei der Verwirklichung beobachten lassen und warnt vor einer zu euphorischen Beurteilung dieses Entwicklungsinstruments.*

In den letzten Jahren hat sich in der Entwicklungsdebatte eine Diskussion über Fragen des institutionellen Umfeldes in Entwicklungsländern entwickelt. *De Soto* (1989) hat in seinem inzwischen berühmten Buch "El otro sendero" (1992 deutsch erschienen unter dem Titel "Marktwirtschaft von unten") am Beispiel von Peru eindrucksvoll gezeigt, wie der Staat durch die Schaffung eines bürokratischen Umfeldes wirtschaftliche Handlungen unterbinden kann. Er wies insbesondere darauf hin, dass die Erlangung von legalen Eigentumsrechten äusserst mühsam und teuer ist, und dass deshalb ein Grossteil der Bevölkerung in die Illegalität abgedrängt wird. Kleinunternehmer ohne legale Eigentumsrechte haben wegen der Unsicherheit eine geringe Neigung zu investieren. Auch ihre Fähigkeit zu investieren ist vermindert, weil sie ihren Besitz nicht als Sicherheit für die Aufnahme von Krediten verwenden können.

---

Adresse des Autors: Dr. Daniel Wachter, Geographisches Institut der Universität Zürich-Irchel, Winterthurerstr. 190, CH-8057 Zürich

# 1 Unsichere Landrechte

Diese Eigentumsrechts-Thematik, die bisher vorrangig in ihrer Bedeutung für die Gewerbeentwicklung in städtischen Gebieten diskutiert wurde, ist aber auch von ökologischer Bedeutung, insbesondere für das drängende Problem der Bodendegradation. Üblicherweise werden hierfür Gründe wie Bevölkerungswachstum, Armut, mangelndes Knowhow, Anfälligkeit tropischer Böden für Erosion etc. genannt. Mehr und mehr werden aber auch unsichere Landrechte als Grund diskutiert (*Johnson 1972, Eckholm 1979, Feder et al. 1988*).

Die Mehrheit der Bauern in Entwicklungsländern, insbesondere die Kleinbauern, verfügt über keine offiziellen Besitzdokumente. Die Erlangung eines Landtitels ist für Kleinbauern üblicherweise unerschwinglich, denn sie ist mit einer Vielzahl von bürokratischen Prozeduren und der Bezahlung von hohen Gebühren und Steuern verbunden. Häufig muss der Bauer in die weit entfernte Hauptstadt reisen, um den Papierkram zu erledigen (*USAID 1987*). Die Reisekosten und den damit verbundenen Arbeitsausfall von nicht selten mehreren Tagen können sich die wenigsten Bauern leisten. Analphabeten müssen zusätzlich die Kosten für einen Notar oder Rechtsanwalt auf sich nehmen. Aus all diesen Gründen finden viele informelle Landtransaktionen statt; die Landrechte sind häufig unklar und nicht transparent, und es entstehen Konflikte um Landbesitz. Die unsicheren Eigentumsrechte können zur Folge haben, dass die Bauern kein Interesse an einer nachhaltigen, langfristigen Landnutzung und an Investitionen in die Erhaltung der landwirtschaftlichen Produktivität (z.B. Anlegen und Unterhalt von Erosionsschutzmassnahmen) entwickeln. Ebenso ist die Aufnahme von Kredit erschwert. Sie sind gezwungen, von privaten Geldverleihern Kredit aufzunehmen, die markant höhere Zinsen verlangen als die Banken (*Aleem 1990*).



Abb. 1 Kaffeebauern in Honduras – Kleinbauern ohne legale Landrechte...

## 2 Landrechtsregistrierung und Landtitelvergabe

Verschiedene Institutionen schlagen vor, mit speziellen Landtitelprogrammen die Besitzunsicherheitsproblematik zu verringern (Quiggin 1987, Feder & Feeny 1991). Die Interamerikanische Entwicklungsbank beispielsweise bezeichnet in ihrer Broschüre "The IDB and the Environment" die Landbetitelung als einen Eckpfeiler einer Politik des "Sustainable Development". Auch die Weltbank engagiert sich auf diesem Gebiet, und sie hat im Laufe der letzten zwanzig Jahre gelegentlich in ländliche Entwicklungsprojekte die Landbetitelung als Komponente aufgenommen.

Landrechtsregistrierung und Landtitelvergabe sollen Besitzunsicherheitsprobleme vermindern und Anstrengungen für Bodenschutz verstärken helfen. Es bestehen insbesondere drei Zielsetzungen (Wachter 1992, 22ff):

- Erhöhung der Besitzsicherheit im engeren Sinn,
- Erhöhung sowohl des Angebotes als auch der Nachfrage nach Kredit, und
- Förderung des Bodenmarktes.

Die erste und sicherlich grundsätzlichste Zielsetzung, d.h. die Erhöhung der Besitzsicherheit im engeren Sinn, beruht auf der Hypothese, dass registrierte Landrechte mit Besitztiteln sicherer sind als informelle Landrechte. Befürworter von Landtitelprogrammen argumentieren, dass dank der erhöhten Besitzsicherheit den Bewirtschaftern Anreize für Bodenschutz vermittelt werden, da die Erhaltung oder Verbesserung des Bodens ihnen zugute kommt (Feder et al. 1988, 28).

Das Fehlen von klaren, gesetzlichen Landtiteln erschwert es den Bauern, ihr Land als Grundpfand für die Aufnahme von Krediten für Investitionen in landwirtschaftliche Produktivität und Bodenschutz zu verwenden. Es muss betont werden, dass Boden-



Abb. 2 ... soll mit Landrechtsregistrierung und Landtitelvergabe geholfen werden.

schutz häufig mit Investitionen verbunden ist (z.B. Terrassierung). Zusätzlich zum erhofften verbesserten Kreditangebot wird auch angenommen, dass die Nachfrage der Bauern nach Kredit zunimmt, weil vermutet wird, dass ein Landtitel die Neigung zu investieren erhöht, was wiederum die Nachfrage nach Kredit erhöht (*Roth & Barrows 1988*).

Die Förderung des Bodenmarktes stellt schliesslich ein Ziel dar, weil Bodenmarktrestriktionen negativ auf Investitionen in landwirtschaftliche Produktivität und Bodenschutz einwirken können. Der Wert des Bodens ist umso geringer, je grösser und effektiver die Bodenmarkteinschränkungen sind, weil dadurch die Bodennachfrage reduziert wird. Ist Land dagegen frei handelbar, besteht ein Anreiz für Bodenschutz, weil der erhaltene oder erhöhte Bodenwert durch Verkauf oder Verpachtung realisiert werden kann (*Johnson 1972, 266; Stringer 1989, 18-24*).

Die Weltbank führte ein erstes ausschliessliches Landbetitelungsprojekt in den Jahren 1985 bis 1991 in Thailand durch (*Feder et al. 1988, Wachter & English 1992, 4-7*). Das Projekt finanzierte Landvermessung, Registrierung von informellen Eigentumsrechten sowie ein Programm zur Stärkung der Landverwaltung, damit die Landbetitelung in Zukunft effizient weitergeführt werden kann. Dieses Projekt hat inzwischen einige Berühmtheit erlangt, weil eine eingehende Evaluierung einen signifikanten Unterschied in der Landnutzung von Bauern mit und ohne Landtiteln ergeben hat. Es konnte gezeigt werden, dass Bauern mit offiziellen Landtiteln eindeutig besseren Zugang zu Kredit haben, dass sich der Wert ihres Landes gegenüber nicht registriertem Land erhöht hat, und dass sie ihr Land nachhaltiger nutzen, z.B. durch den Bau von Erdwällen zur besseren Speicherung von Bodenfeuchtigkeit.

### 3 Landtitel sind nicht alles

Vor einer Euphorie gegenüber der Landbetitelung muss aber gewarnt werden. Verschiedene empirische Studien zeigen, dass Landtitel oder sichere Landrechte alleine nicht viel am Verhalten der Bauern ändern, solange in anderen wichtigen Bereichen, wie z.B. landwirtschaftliche Absatzpreise, landwirtschaftliche Beratung oder Kreditwesen, Mängel bestehen (*Nesman & Seligson 1988; Stanfield et al. 1990*). In vielen Entwicklungsländern sehen sich die Bauern mit sehr unattraktiven Absatzpreisen konfrontiert, weil die Regierungen die Nahrungsmittelpreise zugunsten der städtischen Bevölkerung niedrig halten, oder weil die Wechselkurse überbewertet sind, um Importe von Industriegütern zu verbilligen, was wiederum die Exportchancen der Landwirtschaft verschlechtert. Tiefe Absatzpreise bedeuten geringe Anreize für Bauern, in landwirtschaftliche Produktivität und Bodenschutz zu investieren.

Um die landwirtschaftliche Beratung ist es in vielen Ländern sehr schlecht bestellt, und sie befasst sich häufig gar nicht mit der Bodendegradation bzw. den Bodenkonservierungstechniken, so dass den Bauern das Knowhow für Bodenschutz oft fehlt. Was den Kreditbereich anbetrifft, verschafft ein Landtitel in der Realität leider oft noch keinen Zugang zu Kredit. Banken scheuen z.B. die relativ hohen Administrativkosten, die mit Krediten an Kleinbauern verbunden sind. In vielen Staaten ist auch der Kreditmarkt stark reguliert, und es werden die Zinsen künstlich niedrig gehalten. Dadurch verringert sich das Kreditangebot, und Kredit muss rationiert werden. Verlierer sind die Kleinbauern (*Moquete et al. 1986, 109-111*).

Von entscheidender Bedeutung für den Erfolg des erwähnten thailändischen Landbetitelungsprojekts war, dass ein insgesamt günstiges Umfeld herrschte. Beispielsweise verschaffte ein Landtitel effektiv Zugang zu Kredit dank einer genügend effizienten und in ihrer Politik auf das Landbetitelungsprojekt abgestimmten staatlichen Landwirtschaftsbank.

## 4 Zahlreiche Implementationsprobleme

Abgesehen davon, dass in der Förderung des Bodenschutzes Landtitel nicht alles sind, muss auch zur Kenntnis genommen werden, dass Landbetitelungsprojekte mit vielfältigen Implementationsproblemen konfrontiert sein können (*Wachter* 1992, 55-61). Es wird gemeinhin angenommen, dass die Registrierung von informellen Landrechten eine relativ einfache Sache sei, weil nicht eine Landreform angestrebt wird und sich daher nicht einflussreiche Gruppen von Verlierern zur Wehr setzen. Leider ist in der Realität die Registrierung von eindeutigen informellen Landrechten eher die Ausnahme als die Regel. Bei unklaren Landansprüchen können konfliktreiche Auseinandersetzungen um die Zuweisung der offiziellen Landrechte entstehen. In Ländern mit sehr ungleicher Landbesitzverteilung kommt man häufig nicht mit blosser Registrierung aus, sondern muss bis zu einem gewissen Grad eine Landumverteilung ins Auge fassen, um lebensfähige Betriebe zu schaffen. Die überwiegende Zahl der Landbetitelungsaktivitäten der Weltbank namentlich in Lateinamerika hatte auch eine Landreformkomponente und war deshalb mit grossen Widerständen konfrontiert, obwohl in jedem Fall Kompensationen für enteignetes Land bezahlt wurden. Wegen der delikatsten Implementationsprobleme sind beträchtliche Kostenüberschreitungen beinahe die Regel (*Wachter & English* 1992).

Landbetitelungsprojekte stellen auch hohe Anforderungen an die öffentliche Verwaltung. Die Landverwaltung muss über die notwendigen technischen Fähigkeiten bezüglich Landvermessung, Kartographie, Registriertechniken etc. verfügen. Und die Landverwaltung muss genügend effizient und unbürokratisch sein, damit nach der Landbetitelung alle Handänderungen und Erbgänge registriert werden; andernfalls verliert das Eigentumsregister in kurzer Zeit seinen Nutzen. Ohne gleichzeitige Stärkung und Reform der Landverwaltung ist Landtitelvergabe deshalb wirkungslos.

## 5 Landtitel für Bodenschutz?

Landtitelvergabe zur Förderung von Bodenschutzaktivitäten ist eine auf den ersten Blick attraktive Idee. Sie könnte von gewissen politischen Gruppen, die auf eine reduzierte Rolle des Staates in der Wirtschafts- und Umweltpolitik abzielen, als eine einfache und vielversprechende Massnahme propagiert werden. Aufgrund empirischer Studien wissen wir aber, dass der Besitz eines Landtitels keine hinreichende Bedingung für Bodenschutzaktivitäten ist. Dafür ist ein weiter gefasstes Umfeld förderlicher Rahmenbedingungen notwendig (*Lemel* 1988). Ferner sind die beträchtlichen Implementationsschwierigkeiten zur Kenntnis zu nehmen. Landbetitelung wird nur dort eine positive Wirkung haben, wo sie Teil einer umfassenden Entwicklungsstrategie ist, die

insbesondere eine Reform der Landverwaltung und Massnahmen zur Förderung ländlicher Entwicklung umfasst.

## Literatur

- Aleem I. 1990. Imperfect Information, Screening and the Costs of Informal Lending – A Study of a Rural Credit Market in Pakistan. *World Bank Economic Review* 4(3), 329-349.
- De Soto H. 1989. *The Other Path*. New York.
- De Soto H. 1992. *Marktwirtschaft von unten*. Zürich.
- Dickerman C. 1987 (Hrsg.). *Security of Tenure and Land Registration in Africa: Literature Review and Synthesis*. Land Tenure Center Paper Nr. 137. Madison, Wisconsin.
- Eckholm E.P. 1979. *The Dispossessed of the Earth: Land Reform and Sustainable Development*. Worldwatch Paper Nr. 30. Washington, D.C.
- Feder G., Feeny D. 1991. Land Tenure and Property Rights: Theory and Implications for Development Policy. *World Bank Economic Review* 5(1), 135-153.
- Feder G., Onchan T., Chalamwong Y., Hongladarom C. 1988. *Land Policies and Farm Productivity in Thailand*. Baltimore, London.
- Johnson O.E.G. 1972. Economic Analysis, the Legal Framework and Land Tenure Systems. *Journal of Law and Economics* 15(April), 259-276.
- Lemel H. 1988. Land Titling: Conceptual, Empirical and Policy Issues. *Land Use Policy*, July, 273-290.
- Moquete S., Seligson M., Strasma J., Thome J., Zeledon R., Atwood D., Lambert V. 1986. *Titulación de Tierras Agrícolas – Republica de Panama*. Ciudad de Panama.
- Nesman E., Seligson M. 1988. *Land Titling in Honduras: an Impact Study in the Santa Barbara Region*. Bericht an die United States Agency for International Development, Washington, D.C.
- Quiggin J. 1987. Land Degradation: Behavioral Causes. Chisholm A. & Dumsday R. (Hrsg.): *Land Degradation – Problems and Policies*. Cambridge, 203-212.
- Roth M., Barrows R. 1988. *A Theoretical Model of Land Ownership Security and Titling Impacts on Resource Allocation and Capital Investment*. Madison, Wisconsin.
- Stanfield D., Nesman E., Seligson M., Coles A. 1990. *The Honduras Land Titling and Registration Experience*. Madison, Wisconsin.
- Stringer R. 1989. *Farmland Transfers and the Role of Land Banks in Latin America*. Land Tenure Center Paper Nr. 131, Madison, Wisconsin.
- USAID (United States Agency for International Development) 1987. *Guatemala – Commercial Land Markets II* (Project Paper). Washington, D.C.
- Wachter D. 1992. *Farmland Degradation in Developing Countries: The Role of Property Rights and an Assessment of Land Titling as a Policy Intervention*. Land Tenure Center Paper Nr. 145, Madison, Wisconsin.
- Wachter D., English J. 1992. *The World Bank's Experience with Rural Land Titling*. World Bank, Environment Department – Divisional Working Paper Nr. 1992-35, Washington, D.C.