

**Zeitschrift:** Rote Revue : sozialistische Monatsschrift  
**Band:** 34 (1955)  
**Heft:** 1-2

**Artikel:** Die Bodenpreise steigen  
**Autor:** Oettli, Mascha  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-346996>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **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. [Voir Informations légales.](#)

### **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. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 10.11.2024

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

und aber Tausende von Männern und Frauen haben in der großen, für Gerechtigkeit, Freiheit und Frieden kämpfenden Gemeinschaft die Lösung ihrer großen und kleinen persönlichen Nöte gefunden und ihre Seele gesund erhalten. Mit einem Lächeln können wir dem Vorwurf des «Materialismus» entgegentreten. Jawohl, wir haben für das materielle Wohl der Menschen gekämpft, und wir werden das auch in Zukunft tun, denn wir wissen, daß der Mensch, der arbeitslos ist und dessen Familie Not leidet, nur in den seltensten Fällen für seine geistige Entwicklung und Entfaltung sorgen kann. Wir wollen den Menschen und seine Familie von materiellen Nöten befreien, damit er und die Seinigen sich auch geistig frei und harmonisch entwickeln können.

MASCHA OETTLI

## Die Bodenpreise steigen . . .

Die heutige Teuerung hat verschiedene schädliche und die Konsumenten schwer belastende Seiten. Die volkswirtschaftlich auf die Dauer wohl bedenklichste Seite ist das *Steigen der Bodenpreise*, weil dieses erfahrungsgemäß kaum mehr rückgängig gemacht werden kann und darum die Bevölkerung auf Jahrzehnte hindurch belastet bleibt, sei es durch erhöhte Produktionskosten in der Landwirtschaft, sei es durch erhöhte Mieten für Wohnungen. Dies ganz abgesehen von den untragbaren *Gewinnen*, die bei steigenden Bodenpreisen auf dem Liegenschaftsmarkt von einzelnen gemacht werden.

### *Die heutige Steigerung der Bodenpreise*

Leider verfügen wir in unserem Land, wo doch sonst so viel genau gezählt und statistisch erfaßt wird, über *keine Statistik* der Bodenpreise, noch über Erhebungen darüber, in wessen Hände der Boden geht.

Um einen Überblick über das Ausmaß der heutigen Steigerung der Bodenpreise zu erhalten, können daher nur einzelne *Beispiele* angeführt werden.

### *Bauland*

Die keineswegs als sozialistisch bekannten «Basler Nachrichten» vom 14. Dezember 1954 berichten:

«Die Landpreise steigen auch in Basels Umgebung in einem Maße, das zum Aufsehen mahnt. Greifen wir ein Beispiel heraus: In einer stadtnahen Gemeinde wurde Land, das bisher 25 Franken galt, für 35 Franken verkauft. Bevor noch der Vertrag rechtsgültig war, wurde dem Verkäufer eine Offerte für 70 Franken gemacht. Dieser griff zu und verdiente auf diese Weise im Schläfe eine Viertelmillion. Inzwischen hat das Grundstück schon wieder die Hand gewechselt, diesmal zum Preise von 90 Franken.

Diese ungesunde Preistreiberei zieht natürlich ganz allgemein das Niveau der Landpreise in die Höhe, sie hat aber auch die für eine gesunde bauliche Entwicklung der Gemeinden unerfreuliche Wirkung, daß das Areal vom Bauherrn bis aufs Letzte ausgenützt werden muß, wenn er überhaupt noch mit einer Rendite rechnen will.»

In *Birsfelden*, einer basellandschaftlichen Vorortsgemeinde von Basel-Stadt, wird für Bauland für Wohnhäuser, das noch bis vor wenigen Jahren für zwölf Franken pro Quadratmeter gehandelt wurde, jetzt 35 Franken bezahlt.

Im Geschäftsbericht des *Zürcher* Stadtrates wird unter dem Kapitel Finanzamt jeweils Auskunft gegeben über den Ertrag der Grundstückgewinnsteuer, also der Steuer, die auf Reingewinnen bei Handänderungen von Boden erhoben wird. Dem Bericht über das Jahr 1953 entnehmen wir: 1107 Geschäfte ergaben einen steuerpflichtigen Gewinn von 42 Millionen Franken. Die größten Gewinne beliefen sich auf:

Fr.	Besitzesdauer	Fr.
Gewinn		Steuerbetrag
1 446 700	7 Jahre	510 338
1 357 700	20 Jahre	253 018
788 900	3 Jahre	310 258
625 750	4 Monate	245 000

Der letzte Fall sei besonders hervorgehoben. Nach einer Besitzesdauer von nur vier Monaten gelang es, einen offenbaren Spekulationsgewinn von über 625 000 Franken zu machen; selbst wenn die Stadt davon 245 000 Franken Steuern abschöpft, bleibt dem glücklichen Erwerber noch ein schöner Batzen übrig!

Kurz vor Jahresende 1954 brachte Genosse Denzler im Zürcher Kantonsrat folgende Beispiele über die Steigerung der Bodenpreise:

In einer *Vorortsgemeinde von Zürich im Limmattal* stieg der Preis eines Stückes Land in sieben Jahren von Fr. 2.75 auf 23 Franken.

Der Preis eines anderen Stückes stieg in fünfzehn Jahren von Fr. -.50 auf Fr. 5.45 und bei einem Weiterverkauf am gleichen Tag auf 24 Franken.

Bei *überbauten Liegenschaften* in der Stadt *Zürich* konnte bei einer Liegenschaft durch Kauf und Verkauf am gleichen Tag ein Reingewinn von 80 000 Franken erzielt werden; ein anderer Spekulant konnte durch Kauf einer Liegenschaft und Verkauf nach einem halben Jahr einen Reingewinn von 610 000 Franken erzielen.

Auch die *Eidgenossenschaft* scheut sich nicht – wie der Zürcher «Tagesanzeiger» berichtet – mitzumachen:

Im Dorfe *Jouxrens, nahe bei Lausanne*, liegt ein mehr als 28 ha großes Gut. Dieses Gut wurde im Jahre 1944 vom Bund für 270 000 Franken er-

worben zur Errichtung einer eidgenössischen Versuchs- und Kontrollstation für Saatgut. Wegen Schwierigkeiten mit der Gemeinde bezüglich der Bauten entschloß man sich in Bern, das Gut wieder zu verkaufen. Die Gemeinde Jouxkens interessierte sich verständlicherweise für dasselbe. Der Gemeinderat offerierte der Eidgenossenschaft 425 000 Franken. Die Vertreter des Bundes verlangten 1,14 Millionen. Eine Expertise des Crédit Foncier Vaudois, also der waadtländischen Hypothekarbank, schätzte das Gut auf 670 000 Franken. Der Gemeinderat von Jouxkens bot hierauf 750 000 Franken. Daraufhin vernahmen die Behörden von Jouxkens, daß Bern mit einem privaten Lausanner Konsortium in Verkaufsverhandlungen eingetreten sei. Schweren Herzens entschloß sich der Gemeinderat von Jouxkens, dem Bund eine neue und letzte Offerte von 1,2 Millionen Franken zu machen. Bevor dieses Angebot aber in Bern eintraf, war die Vereinbarung mit den Lausanner Spekulanten unterzeichnet worden, ungeachtet der Intervention waadtländischer Magistraten in Bern.

#### *Landwirtschaftlich genutzter Boden*

Wie beim Bauland ist man auch beim landwirtschaftlich genutzten Boden darauf angewiesen, einzelne Beispiele zu zitieren, um einen Eindruck vom Ausmaß der Bodenspekulation zu erhalten.

Im Geschäftsbericht über das Jahr 1953 vergleicht die *Schweizerische Bürgschaftsgenossenschaft für Landarbeiter und Kleinbauern* in einer Reihe von Fällen den geschätzten Ertragswert von Gütern, welche Gegenstand eines Bürgschaftsgesuches waren, mit dem verlangten Kaufpreis. Hier einige Beispiele aus dieser Liste:

Heimwesen im Kanton:	Größe des Gutes	Geschätzter Ertragswert	Verlangter Kaufpreis
	Aren	Fr.	Fr.
Zürich	865	27 600	45 500
Bern	2 609	70 600	137 000
Waadt	1 418	36 500	70 000
Neuenburg	388	33 500	68 000

Der Geschäftsbericht führt aus:

«Es ist . . . Tatsache, daß die zehnjährige Verkaufssperre, das Verbot, landwirtschaftliche Liegenschaften über den Schätzungswert hinaus mit Pfandrechten und Grundlasten zu belasten, das Vorkaufsrecht der Blutsverwandten zum landwirtschaftlichen Schätzungswert und die Vorschriften zum Schutz vor unüberlegten, gefährlichen Bürgschaften ein Ansteigen der Liegenschaftspreise nicht zu verhindern vermochten. Nach unseren Wahrnehmungen hat sich diese Tendenz im Laufe des zweiten Halbjahres noch verschärft . . .»

Auch die *Aargauische Landwirtschaftliche Bürgschafts- und Hilfskasse* erklärt in ihrem Geschäftsbericht für das Jahr 1953:

«Unsere Bürgschaftstätigkeit wurde namentlich durch das *ständige Ansteigen der landwirtschaftlichen Liegenschaftspreise sehr erschwert.*»

Um zu zeigen, wie sich die Lage auf dem landwirtschaftlichen Liegenschaftsmarkt geändert hat, zeichnet die Kasse das Schicksal einiger Betriebe auf:

*Betrieb von 6 ha*

- 1935 Der Besitzer konnte bei einer anfänglichen Verschuldung von etwa 32 000 Fr. nicht bestehen und hat das bäuerliche Sanierungsverfahren angekehrt. Das Gesuch wurde vom Bezirksgericht abgewiesen.
- 1937 Das Heimwesen wird inklusive lebenden und toten Inventars an den Sohn verkauft, und zwar um die vorhandenen Schulden von 36 880 Fr.
- 1946 Verkauf an einen Dritten inklusive einigen Inventars, das von den Parteien auf 1500 Fr. geschätzt wurde, um 44 500 Fr.
- 1952 Nachdem zu verschiedenen Malen total 103,75 Aren Land zum Preise von 17 322 Fr. verkauft worden waren, wird das restliche Heimwesen, inklusive lebenden und toten Inventars, von den Parteien mit 15 000 Fr. bewertet, zum Preise von 71 000 Fr. verkauft. Gesamterlös inklusive Inventars somit Fr. 88 322 Fr.

*Betrieb von 6 ha*

- 1950 Kauf im freien Markte inklusive toten Inventars, von den Parteien mit 3000 Fr. bewertet, um 55 000 Fr.
- 1954 Verkauf inklusive toten Inventars, von den Parteien mit 12 000 Fr. bewertet, um 97 000 Fr.

Analoge Zahlen bringt die *st.-gallische* Bauernhilfskasse:

Größe des Gutes	Ertragswert	Schätzungswert	Verkaufspreis
Aren	Fr.	Fr.	Fr.
1006	65 000	74 000	105 000
462	44 000	50 000	126 000
986	66 300	73 000	120 000

*Die Leidtragenden*

Diesen Beispielen könnten zahlreiche andere beigelegt werden. Die Tendenz ist klar: Private machen durch Verkauf von Boden oder durch Spekulation mit demselben Riesengewinne, auch die öffentliche Hand.

Leidtragende sind einerseits die *Mieter*, indem sie wegen des teuren Baulandes höhere Mieten bezahlen müssen. Im «Vertrauensmann» vom September 1950 wurde seinerzeit folgendes Beispiel errechnet:

Eine Zürcher Baugenossenschaft konnte im Jahre 1928 Boden für Fr. 2.80 pro Quadratmeter kaufen. Im Jahr 1950 mußte sie für Boden in ähnlicher Lage rund 25 Fr. mehr pro Quadratmeter bezahlen. Bei Annahme

einer Bodenfläche von 250 Quadratmetern pro Siedlungshäuschen und einem Zinsfuß von 3,5 Prozent entspricht der durch die Bodenpreissteigerung verursachte erhöhte Kapitalaufwand von 6250 Franken einem jährlichen Zinsaufwand von rund 220 Franken, der in der Miete verrechnet werden muß. (Diese Summe kam damals zu einem erheblichen Teil der ausgerichteten Subvention gleich.)

Diese Rechnung ist grundsätzlich auch heute noch richtig.

Nicht nur die Mieter, auch der *Konsument* landwirtschaftlicher Produkte ist in Gefahr, wegen der Überzahlung des Bodens höhere Preise für lebenswichtige Nahrungsmittel zahlen zu müssen. So rechnete das «Zuger Bauernblatt» aus, daß die Überzahlung von zwei Betrieben im Kanton Zug eine Belastung von mindestens 10 Rappen Zins pro Liter Milch bedeuten.

Wohl erklärt Artikel 29 des Landwirtschaftsgesetzes, daß die Preise für landwirtschaftliche Erzeugnisse nach den mittleren Produktionskosten rationell geführter und zu *normalen Bedingungen übernommenen* landwirtschaftlicher Betriebe im Durchschnitt mehrerer Jahre bemessen werden sollen. Aber schon mehren sich die Stimmen im Bauernlager, daß die überhöhten Preise von Boden bei der Bemessung der Preise für die Erzeugnisse Berücksichtigung finden müssen.

Regierungsrat Clavadetscher, St. Gallen, hat in einem Referat, auf das wir noch zurückkommen werden, die Lage offen erklärt:

«Weite Kreise der nichtbäuerlichen Bevölkerung» befürchten nicht ohne Grund, die gegenwärtige Preisentwicklung des landwirtschaftlichen Bodens wirke sich schließlich irgendwie auf die Produktpreise aus und erwarten, daß ihr Einhalt geboten werde – oder dann eine Abschwächung wenn nicht Aufhebung der Produktpreisgarantien eintrete. Mit Skepsis wird heute schon die Zugestehung von Preiserhöhungen auf landwirtschaftlichen Erzeugnissen verfolgt und die Vermutung geäußert, solche wirkten sich neuerdings in einem Anstieg der Bodenpreise aus. Es kann der Landwirtschaft nicht gleichgültig sein, ob solche – sachlich durchaus begründete – Auffassungen Allgemeingut der Bevölkerungsmehrheit werden und sich entsprechend in der künftigen Gesetzgebung niederschlagen.»

Leidtragende sind auch die *Bauern*. Denn bei solcher Überzahlung des Bodens können viele von ihnen, vor allem die Jüngeren, das Rennen nicht mehr mitmachen: nichtlandwirtschaftliche Käufer erwerben den Boden mit ihrem in Industrie oder Handel während der Hochkonjunktur verdienten Geld. Die Bauern können höchstens noch als Pächter auf dem Land bleiben. Die Zahl der Pächter nimmt denn auch in unserem Land merklich zu. Man schätzt, daß die Pachtbetriebe heute gegen 18 Prozent aller Betriebe ausmachen gegenüber rund 14 Prozent 1929.

Selbstverständlich gibt es auch zahlreiche Bauern, die als Verkäufer von Boden von der Preisentwicklung auf dem Liegenschaftenmarkt profitieren und

hohe Preise gern einstecken. Angesichts der großen Nachfrage nach Bau-, Verkehrs- und Industrieland kommen viele Bauern in die Lage, ihren Boden in der Umgebung der Städte und Industrieorte für einen hohen Preis zu veräußern. Sie werden «Quadratmeterbauern», wie Prof. Howald sie nennt. Sie haben Geld, möchten aber ihrem Beruf treu bleiben und suchen anderswo wieder Land zu erwerben. Wenn sie das Geld haben, zahlen auch sie die übersetzten Preise. Dadurch wird die Wertmeinung über landwirtschaftlichen Boden im allgemeinen verfälscht.

#### *Das sogenannte «gerupfte Huhn»*

Aus den angeführten Tatsachen geht eindeutig hervor, daß die bisher getroffenen Maßnahmen auf dem Liegenschaftsmarkt nicht hinreichen, um die verhängnisvolle Überzahlung des Bodens zu verhindern. Wir Sozialdemokraten haben dies immer vorausgesagt. Rufen wir kurz in Erinnerung, was das nach Kriegsende ausgearbeitete magere Bodengesetz, das «Bundesgesetz über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes» vom 12. Juni 1951 enthält. Bauernvertreter erklären mit Recht, es sei nach allen Abstrichen vom ursprünglichen Entwurf schließlich nur als gerupftes Huhn dagestanden.

Auf die im Kriegsnotrecht enthaltene prinzipielle *Genehmigungspflicht* für Handänderungen von bäuerlichem Grund und Boden wurde verzichtet, und damit auf die Möglichkeit, bei übersetzten Preisen die Genehmigung von Bundes wegen zu verweigern.

*Hauptpunkte* des neuen Gesetzes sind: die Verlängerung der *Sperrfrist* von 6 auf 10 Jahre (also der Frist, während der ein Gut nach einem Kauf nicht wieder verkauft werden darf); ein *Vorkaufsrecht für Blutsverwandte gerader Linie* und für *Ehegatten* zum Schätzungswert.

Die *Ermächtigung der Kantone*,

a) für bestimmte bundesrechtlich festgelegte Tatbestände (offensichtliche Spekulation, offensichtlicher Güteraufkauf, Aufkauf durch genügend versehene Landwirte, Güterschlächtereie) ein *Einspruchsverfahren* einzuführen;

b) das Vorkaufsrecht (zum Verkehrswert) auf Geschwister, Geschwisterkinder, langjährige Pächter und Dienstboten sowie – im engen Rahmen von Grundstücken bis zu 20 Aren – auf Nachbarn auszudehnen;

c) Befugnis der Kantone, für Alpen und Weiden Sondervorschriften zu erlassen; Verzicht auf eine einheitliche Regelung der landwirtschaftlichen Liegenschaftenvermittlung, dafür Verpflichtung der Kantone zum Erlaß von Vorschriften gegen Mißbräuche im Liegenschaftsvermittlungswesen.

Der Bund hat also weitgehend auf eigene wirksame Maßnahmen verzichtet, dafür den Kantonen gewisse Befugnisse eingeräumt. Vielgestaltigkeit ist denn auch die Folge, die kaum bunter hätte ausfallen können. Eine Reihe von

Kantone hat überhaupt auf ergänzendes materielles Recht verzichtet und sich damit begnügt, die erforderlichen und ihnen zur Pflicht gemachten Zuständigkeitsbedingungen zum Vollzug des Bundesgesetzes zu erlassen. Es betrifft dies: *Zürich, Luzern, Uri, Schwyz, Obwalden, Nidwalden, Appenzell AR, Aargau und Thurgau*.

Nicht nur daß eine Reihe wichtiger Kantone von den ihnen im Bundesgesetz verliehenen Befugnissen keinen Gebrauch gemacht haben, auch wie die anderen Kantone ihre Einführungsgesetze gestaltet haben, gleicht einer sehr bunten Karte. Greifen wir einen Punkt heraus, der für den Kampf gegen die Bodenüberzahlung besonders wichtig ist: die Einführung eines Einspruchsverfahrens gegen unerwünschte Handänderungen von Boden.

Im vollen Umfang der bundesrechtlichen Einspruchsgründe (offensichtliche Spekulation, offensichtlicher Güteraufkauf, Aufkauf durch genügend versehene Landwirte, Güterschlächtereie) haben das Einspruchsverfahren eingeführt die Kantone *Bern, Glarus, Zug, Freiburg, Solothurn, Baselland, Schaffhausen und Neuenburg*.

In einer besonderen Lage befindet sich der Kanton *Waadt*, dessen Einführungsgesetz das Einspruchsverfahren ebenfalls vorsieht, seine tatsächliche Einführung aber dem Ermessen des Regierungsrates anheimstellt. Im Kanton *Thurgau* liegt eine Gesetzesvorlage vor, deren Annahme durch Großen Rat und Volk diesen in die gleiche Gruppe einreihen ließe.

Nur wegen Spekulation und Güteraufkauf kann Einspruch erhoben werden im Kanton *Appenzell IR*.

Der Kanton *St. Gallen* hat die Einspruchsmöglichkeiten auf Güteraufkäufe beschränkt, versteht darunter jedoch solche durch Nichtlandwirte wie auch durch Landwirte.

Unter den Kantonen, die das Einspruchsverfahren ganz oder teilweise eingeführt haben, machen Bern, Glarus, Zug, Schaffhausen, Appenzell IR, St. Gallen und Neuenburg von der Befugnis Gebrauch, den Anwendungsbereich ihrer Bestimmungen auf Liegenschaften *von einer bestimmten Mindestgröße und zum Teil auf wiederholte Käufe* zu beschränken. Die extremsten Lösungen finden wir im Kanton Neuenburg, der das Einspruchsverfahren schon bei einmaligen Verkäufen landwirtschaftlicher Grundstücke über 20 Aren zuläßt einerseits, und dem Kt. Zug andererseits, wo es nur für Heimwesen oder Teile solcher von mehr als zwei Hektaren Größe anwendbar ist.

#### *Wie hat sich das Gesetz in der Praxis bewährt?*

In einem vielbeachteten Referat vor der Gesellschaft schweizerischer Landwirte vom 12. November 1954\*, dem wir auch die Zusammenstellung

---

\* Erfahrungen mit dem neuen bäuerlichen Bodenrecht, «Schweizerische Landwirtschaftliche Monatshefte», Dezember 1954.



über die kantonalen Ausführungsgesetze entnommen haben, berichtete Regierungsrat W. Clavadetscher, St. Gallen, über Erfahrungen mit dem neuen bäuerlichen Bodenrecht. Über die Praxis im Kanton St. Gallen erklärte er:

«Das Einspracheverfahren scheint sich in der heutigen Gestalt jedenfalls in unserem Kanton nicht bewährt zu haben. Wir vermissen vor allem die bundesrechtliche Umschreibung dessen, was unter Güterkauf eigentlich zu verstehen ist. Unsere Bodenrechtskommission, die über die Einsprachen zu entscheiden hat, tastet sich von Fall zu Fall zu einer angemessenen Beurteilung durch. Schwierigkeiten bereitet ihr namentlich die Frage, wie Bodenaufkäufe von Ortsgemeinden oder ortsbürgerlichen Korporationen des privaten Rechts mit mannigfachen Aufgaben im öffentlichen Interesse, vorbildlicher Behandlung ihrer Pächter und aner kennenswertem Bedarf an Landzukauf zu behandeln seien. Sollen unter allen Umständen verkäufliche Heimwesen bäuerlichen Interessen reserviert bleiben, auch wenn sich bei der derzeitigen Preisentwicklung auf dem landwirtschaftlichen Liegenschaftsmarkt mancher als Pächter eine viel weniger sorgenbeladene Existenz aufbauen könnte? Als heikel erweist sich oft der Nachweis, daß tatsächlich ein vom Gesetz verpönter Güterkauf vorliege. Eine gewisse Richtlinie gibt den rechtsanwendenden Organen freilich die in unserem Einführungsgesetz versuchte Legaldefinition, die indessen rechtlich ebenso fragwürdig ist, wie die bei uns und andernorts gewagte Umschreibung des wesentlichen Teiles beim Vorkaufsrecht... Trotzdem würden wir es als falsch betrachten, auf der geltenden Rechtsgrundlage mit dem Regierungsrat des Kantons Bern einfach den Stiel umzukehren und dem Käufer bei einem angefochtenen Grundstückkauf den Nachweis zuzumuten, daß er stichhaltige Gründe zum Kauf besitze. Die Beweislast liegt einstweilen offenkundig bei der Einsprachebehörde und könnte nur durch Gesetzesrevision anders verlegt werden...

Verfahrensrechtlich unbefriedigend ist im Kanton St. Gallen die Betreuung der Grundbuchverwalter mit der Pflicht zur Einspracheerhebung. Obwohl klar gesagt ist, unter welchen Voraussetzungen Einsprache erhoben werden muß und daß über die Anerkennung von Ausnahmegründen allein die Bodenrechtskommission befinde, scheinen manche Grundbuchverwalter eigenmächtig auf den Einspruch zu verzichten, wenn ihnen Kaufverträge aus irgendwelchem Grunde schützenswert vorkommen. Zu deren Entlastung muß freilich beigefügt werden, daß die kantonsgerichtliche Rekursinstanz Einsprachen mit dem Antrag auf Bestätigung des Kaufes, weil widersinnig, nicht als solche gelten läßt. Das Bestreben des kantonalen Gesetzgebers, den einzelnen Grundbuchverwalter zu entlasten, ihm einen oft schwerfallenden Entscheid abzunehmen und die Hauptverantwortung für sachgemäße Rechtsanwendung der Bodenrechtskommission zu überbinden, stieß somit im Vollzug an grammatikalisch-logische Mauern. Die an sich vielversprechende Waffe des Einspruchsverfahrens scheint damit zur Unwirksamkeit abgestumpft. Überdies erwies sich, daß

da und dort dem Grundbuchverwalter als Gemeindeangestellten aus pflichtgemäßem Handeln persönliche Schwierigkeiten drohen können. Diejenigen Kantone, welche zum Einspruch kantonale Funktionäre zuständig erklärten, dürften daher die glücklichere Lösung getroffen haben.»

Über Erfahrungen mit dem *Vorkaufsrecht* erklärt Regierungsrat Clavadetscher:

«Die Vorkaufsrechte für Verwandte können im allgemeinen als segensreiche Neuerung des Bodenrechtes betrachtet werden... In der Praxis zeigen sich freilich auch da unerfreuliche Erscheinungen, die mit der gesetzlichen Zielsetzung nichts zu tun haben, aber durch die gegenwärtig etwas lückenhafte Regelung leider nicht ausgeschlossen werden. So weist zum Beispiel der Regierungsrat des Kantons Thurgau in seiner Botschaft zum bereitliegenden Entwurf eines kantonalen Einführungsgesetzes mit Recht darauf hin, daß es stoßend wirke, wenn vorkaufsberechtigte Nachkommen, die das väterliche Gewerbe aus irgendwelchen Gründen nicht selbst übernehmen wollen, den Anlaß des Vorkaufsfalles mißbrauchen, um ihre Eltern zu finanziellen Zugeständnissen für den Verzicht aufs Vorkaufsrecht zu nötigen. Von den Grundbuchämtern wie Privaten werden die zur Sicherung der Vorkaufsrechte vorgeschriebenen zahllosen Formalitäten namentlich dort als lästig empfunden, wo mangels Interesse der Berechtigten eine einfachere Geschäftsabwicklung zu verantworten wäre.»

In bezug auf die Auswirkungen des neuen Bodenrechtes auf die *Entwicklung der Grundstückpreise* erklärt Regierungsrat Clavadetscher schließlich, daß sich in dieser Beziehung ein leider *sehr bedenkliches Bild* ergebe. Der zwingende Schluß dränge sich auf, daß in bezug auf die Bodenpreise das neue Recht jedenfalls seine Bewährungsprobe nicht bestanden habe.

Als Folgen des Gesetzes nennt er:

a) Praktische Unerschwinglichkeit eines eigenen Betriebes für zahlreiche bescheidener bemittelte Landwirte und deren Söhne, soweit sie für die Übernahme des väterlichen Gewerbes als überzählig außer Betracht fallen;

b) Dort, wo noch etliches verfügbare Kapital vorhanden ist, wird dieses zu Lasten der Inventar- und Viehbeschaffung zu stark absorbiert;

c) Gefahr einer neuen Verschuldung bei Geldgebern, welche die Garantien der behördlich anerkannten Hilfsinstitute nicht bieten;

d) Merkliche Zunahme der Pachtbetriebe.

Professor *Howald* ergänzte die Ausführungen von Regierungsrat Clavadetscher unter anderem wie folgt:

«Wenn alle Kantone das Einspruchsverfahren wirklich einführen würden, könnte noch etwas gerettet werden... Es bestehen aber keine Aussichten, daß es so kommen wird. In zürcherischen Kreisen machte sich gegen das Einspruchsverfahren großer Widerstand geltend, ebenso in den Kantonen

Aargau und Thurgau. Wenn diese drei wichtigen Kantone nicht mitmachen, nützt das Einspruchsverfahren gar nichts. Im Gegenteil, es hat nur noch die Folge, daß die Interessenten in den Kantonen, wo sie solche Aufkäufe nicht machen können, sich mit den anderen, die schon in diesen Kantonen sind, vereinigen und dadurch erst recht eine Steigerung der Bodenpreise bewirken. Ich möchte doch die Bauernvertreter in diesen Kantonen und auch die anderen, die es noch nicht gemacht haben, bitten, sich das Problem vor Augen zu halten und die Kollegen in den kantonalen Parlamenten sowie die Mitbürger zu überzeugen versuchen, daß es so wie es jetzt geht, einfach nicht weitergehen kann.

Wenn in dieser Beziehung keine Änderung zu erreichen ist, müssen wir grundsätzlich entscheiden, ob Freiheit oder Bindung. Etwas anderes gibt es nicht. Die Freiheit haben wir jetzt kennengelernt mit all ihren Folgen.»

#### *Was Besseres an die Stelle setzen?*

Was schlagen die Vertreter der Landwirtschaft nach einer so eindrücklichen Feststellung des Versagens des bestehenden Bodengesetzes vor?

Regierungsrat Clavadetscher erklärte -- von den Landwirten unterstützt -- folgende Vorkehren als dringlich:

1. Vom Bund durchgeführte Erhebungen über: a) die Käufer landwirtschaftlichen Bodens seit Inkrafttreten des neuen Rechtes -- zur Abklärung, ob und wieweit eine Beschränkung der Bodenerwerbsmöglichkeiten nottut; b) die Entwicklung der Grundstückspreise -- zur Abklärung der Frage der Wiedereinführung der Höchstpreise.

2. Nach durchgeführten Erhebungen Revision des eidgenössischen Bodengesetzes in folgenden Richtungen: a) Einbau der Pachtzinskontrolle; b) Primat des Selbstbewirtschafters beim Erwerb des verfügbaren Bodens; c) Regelung der Grundzüge im Bundesgesetz unter Verzicht auf die bisherige, nicht bewährte Verlagerung auf die Kantone; d) Wiedereinführung von Höchstpreisen oder äquivalenten Maßnahmen. Dabei ist nicht an die unbefriedigenden Höchstpreise aus der Zeit des Kriegsnotrechtes zu denken. In irgendeiner noch zu suchenden Form aber dürfte es wohl möglich sein, wirksame, in der Praxis durchführbare, preisbeschränkende Maßnahmen zu ergreifen.

Nationalrat Buri hat am 8. Dezember 1954 folgendes Postulat eingereicht: «Nachdem sich schon während der Beratungen über das ‚Bundesgesetz über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes‘ zeigte, daß die Vorlage stark verwässert wurde, haben sich seit der Inkraftsetzung am 1. Januar 1953 diese Bedenken leider bestätigt. In verschiedenen Gebieten vermag dieses Gesetz der Entwicklung nicht zu genügen.

Es betrifft dies namentlich das Vorkaufsrecht, wo heute auch das Zugrecht von Nachkommen geltend gemacht wird, die nicht selbst wirtschaften wollen. Das Einspracheverfahren kann in vielen Fällen nicht angewendet werden, weil die Begriffe ‚Güteraufkauf‘ und ‚Spekulation‘ unklar

sind und bleiben. *Einsprache sollte namentlich auch gemacht werden können, wenn der Kaufpreis offensichtlich übersetzt ist.* (Von uns gesperrt. Die Red.) Die Pachtzinskontrolle sollte in dieses Gesetz aufgenommen werden (und anderes mehr). Der Bundesrat wird ersucht, für die Abklärung dieser dringlichen Fragen eine Expertenkommission einzusetzen.»

Professor *Howald* erklärte vor der Gesellschaft schweizerischer Landwirte:

«Wenn eine Gesundung herbeigeführt werden soll, gibt es gewiß nichts anderes, als daß wir auf die Genehmigungspflicht und eine bestimmte Preisgrenze zurückkommen, selbstverständlich auf eidgenössischem Boden.»

### *Mehr Mut zu ganzen Lösungen*

Wir können mit den Vorschlägen von Regierungsrat *Clavadetscher* weitgehend einig sein, ebenso mit der im Postulat *Buri* geforderten Einsetzung einer Expertenkommission. Nur der eine *entscheidende* Punkt scheint uns zu schwach: Wiedereinführung von Höchstpreisen oder äquivalenten Maßnahmen – aber nicht die Höchstpreise aus der Zeit des Kriegsnotrechtes –, sondern in irgendeiner noch zu suchenden Form.

Das ist entschieden zu schwach. Es ist verständlich, warum die praktischen Vorschläge, die von Bauernseite her kommen, nicht energischer ausfallen, wenn es sich um die Eindämmung der Bodenpreissteigerung handelt. Wohl kaum wurden die Schwierigkeiten, in denen sich die Bauernvertreter bei diesem Problem befinden, treffender gekennzeichnet als durch den jetzt 84jährigen Bauernführer *Professor Laur*, der in seinen «Erinnerungen» schrieb:

«In manchen Bauern steckt der Trieb zur Güterspekulation. Das ist für viele die große Hoffnung des wirtschaftlichen Lebens, daß ihre Liegenschaft im Werte steigt und sie damit einst zu Vermögen und Kapital kommen werden. Wer an seinen Sohn denkt, der später den Hof übernehmen soll, wird gerne auf solche Gewinne verzichten; aber wie viele möchten damit auch den andern Kindern eine höhere Erbabfindung verschaffen, oder sie wollen sich selbst eine Altersversorgung sichern . . .

Als Käufer wünscht der Bauer einen niederen Preis, als Verkäufer will er dagegen vom Ertragswerte nichts wissen, sondern er verlangt einen hohen Verkehrswert. Bei der Erbabfindung anerkennt der übernehmende Sohn den Ertragswert als gerechte Grundlage, seine Geschwister fühlen sich aber benachteiligt und enterbt. Dadurch entstehen bei den Erblassern oft schwere Hemmungen. Ohne die Mithilfe einsichtiger Männer aus nicht-landwirtschaftlichen Kreisen sind diese Probleme kaum zu lösen. Man mag es machen, wie man will, so werden viele Bauern unzufrieden sein.»

Es ist eindeutig: die Bauern werden trotz viel gutem Willen ihrer einsichtigen Vertreter wohl kaum allein den entscheidenden Schritt tun. Es ist kein Zufall, daß aus Bauernkreisen Opposition gegen ausgebaute kantonale Ein-

führungsgesetze zum eidgenössischen Bodengesetz kam. Außerhalb der Landwirtschaft stehende Kreise müssen mithelfen, und dafür kommt in erster Linie die Arbeiterschaft in Frage.

Was schlagen wir vor? Höchstpreise können umgangen werden, das ist ihr Nachteil und wird als Hauptargument von allen Gegnern eines vernünftigen Bodenrechtes immer gegen dieses angeführt. Dennoch sei gesagt: Eine Genehmigungspflicht mit Höchstpreisen, wie sie im Kriegsnotrecht bestand, ist weit besser als das, was wir heute haben. Als wirklich wirksame Maßnahme kommt jedoch nichts anderes in Frage als ein *staatliches Vorkaufsrecht für Boden*, wobei der Staat den Boden nicht behalten, sondern in den meisten Fällen weiterverkaufen würde an die geeignetsten Interessenten. Am zweckmäßigsten wird es sein, wenn besondere Bodenämter mit der Ausübung des Vorkaufsrechtes usw. betraut würden. Wenn eingewendet wird, daß es nicht leicht sein werde, den geeignetsten Interessenten auszusuchen, so wird eine Auslese durch eine neutrale Stelle sicher weit besser sein als die heutige Auslese, bei der nur die Größe des Geldsackes eine Rolle spielt. Analoge Vorschläge werden heute von der *norwegischen Regierung* gemacht, vor allem um das Problem der zu kleinen Bauernbetriebe zu lösen: Danach soll der Staat Vorkaufsrecht auf landwirtschaftlichen Boden, Wald und anderes landwirtschaftliches Eigentum bekommen – und zwar dann, wenn der Besitz durch Verkauf, Erbe, Versteigerung in andere Hände übergehen soll. Der Staat würde jedoch sein Vorkaufsrecht nicht anwenden können, wenn das Eigentum an den Ehepartner, an Kinder, Geschwister oder Geschwisterkinder kommen sollte. Hingegen sollen nicht Vettern oder Basen Vorkaufsrecht vor dem Staate haben. Der Staat soll auf diese Weise jedoch nicht Eigentum an Boden für eigenen Gebrauch erwerben können. Dazu würde es der Enteignung bedürfen.

### *Die Spekulation mit Bauland*

Nicht minder bedeutsam ist es, wirksame Maßnahmen gegen die Spekulation und Preistreiberei mit Bauland zu ergreifen.

An der zweiten Wohnbaukonferenz der Sozialdemokratischen Partei der Schweiz wurden in einer Resolution die wichtigsten Punkte angeführt, die hier in Frage kommen:

#### *Eidgenössische Maßnahmen:*

Schaffung eines Vorkaufsrechtes der Gemeinden zu einem bescheidenen Verkehrswert bei Handänderungen von Land;

Schaffung eines Einspracheverfahrens gegen volkswirtschaftlich schädliche Handänderungen, das heißt solche zu übersetzten Preisen oder mit offenkundig spekulativen oder monopolistischen Absichten;

Ausbau des Baurechtes.

### *Kantonale Maßnahmen:*

Ausbau des Expropriationsrechtes: zum «öffentlichen Wohl», das als Voraussetzung zur Landenteignung in den Kantonsverfassungen vorgeschrieben ist, muß auch die vernünftige Wohnbau-, Industrie- und Grünzonenplanung gerechnet werden, wie der soziale Wohnungsbau.

### *Kommunale Maßnahmen:*

Systematischer, vorsorglicher Landerwerb durch die Gemeinde und Abgabe dieses Landes nur im Baurecht oder doch mit Rückkaufsrecht für den Fall der Weiterveräußerung.

Genosse Nationalrat Spühler hat am 24. Juni 1954 folgendes Postulat eingereicht, das leider bis heute noch unbeantwortet geblieben ist:

«Die spekulativen Käufe und Verkäufe von Liegenschaften haben einen Umfang angenommen, der zum Aufsehen mahnt. Groß ist auch die Zahl der Wohnhäuser in gutem Zustande, die aus spekulativen Gründen abgerissen und durch Neubauten ersetzt werden.

Der Bundesrat wird eingeladen, zu berichten, welche Maßnahmen geeignet wären, die schädliche Boden- und Häuserspekulation zu verhindern, und zu prüfen, ob nicht die für eine wirksame Bekämpfung dieser spekulativen Auswüchse notwendigen gesetzlichen Bestimmungen zu erlassen sind.»

Es ist zu hoffen, daß dieses Postulat in der kommenden Frühjahrssession der eidgenössischen Räte zur Behandlung kommt und daß wirksame Maßnahmen folgen werden. Wenn auf dem Markt mit Bauland nicht mehr spekuliert und überzahlt werden kann, wird auch der Druck nach oben bei den Preisen für landwirtschaftlichen Boden nachlassen.

Wenige Bereiche sind so heiß wie derjenige der Bodenpolitik in dem Sinn, daß einander widersprechende Interessen derart hart aufeinanderstoßen: diejenigen der Käufer von Boden und der Spekulanten einerseits, diejenigen der Käufer von Boden, der Mieter und Konsumenten andererseits.

Das Problem wird politisch nur gemeistert werden können, wenn diejenigen *Bauern*, denen an einer gesunden Entwicklung mehr liegt als an eigenen Spekulationsgewinnen, und die *Arbeiterschaft* sich zusammenschließen, wenn sie zusammenarbeiten, nicht nur um das Problem der Bodenpreissteigerung in der Landwirtschaft zu meistern, sondern auch bei Bauland. Beides greift ineinander über; denn wo hört der landwirtschaftliche Boden in unserem Lande auf und wo fängt das Bauland an? Nicht zu Unrecht wurde erklärt, vom Jungfraujoch bis zum Bodensee sei eigentlich aller Boden jetziges oder zukünftiges Bauland.

Je länger untätig zugesehen wird, wie die Bodenpreise steigen, sowohl auf dem Land als auch in der Stadt, desto schwerer wird die Hypothek, die dadurch auf unserer Volkswirtschaft, den Bauern, den Mietern und Konsumenten lastet. Es darf nicht länger zugewartet werden!