

HUGO SIEBER
Dr. rer. pol. und lic. iur.,
o. Professor der Nationalökonomie
an der Universität Bern

Bodenpolitik und Bodenrecht

VERLAG PAUL HAUPT BERN UND STUTTGART

Inhaltsverzeichnis

I.	<i>Über die Grundrente.</i>	13
A.	Das Wesen der Grundrente.	13
B.	Rente und Bodenpreis.	14
C.	Die Bestimmungsgründe der Grundrente.	14
D.	Die Bewegung der Grundrente.	19
E.	Kann man die Grundrente beseitigen?.	23
F.	Lässt sich der Anstieg der Grundrente verhindern oder bremsen?.	25
G.	Wem soll die Grundrente gehören?.	28
H.	Methoden der Rentenumverteilung.	32
II.	<i>Zu einer vernachlässigten Beziehung zwischen Grundrentenwachstum, Kapitalzins und Bodenpreis.</i>	37
III.	<i>Das Bodenpreisproblem.</i>	47
A.	Ausmass der Bodenpreissteigerung.	48
B.	Ursachen der Bodenpreissteigerung.	51
C.	Wirkungen der Bodenpreissteigerung.	55
D.	Bekämpfung der Bodenpreissteigerung.	60
E.	Statistischer Anhang.	67
IV.	<i>Thesen zum Bodenpreisproblem.</i>	73
A.	Zum Ausmass der Bodenpreissteigerung.	73
B.	Zu den Ursachen der Bodenpreissteigerung.	73
C.	Zur Bekämpfung der Bodenpreissteigerung.	75
V.	<i>Volkswirtschaftliches Diskussionsvotum zu einer juristischen Erörterung der Bodenpreissteigerung.</i>	79
VI.	<i>Die Bodenspekulation und ihre Bekämpfungsmöglichkeiten.</i>	83
A.	Was ist Bodenspekulation?.	83
1.	Allgemeiner Spekulationsbegriff.	83
2.	Anwendung auf den Boden.	87
B.	Die Rolle der Bodenspekulation als Ursache der Bodenpreissteigerung.	91
1.	Allgemeines.	91
2.	Vergleich der preislichen Wirkungen beim Übergang von agrarischem Land an Bauinteressenten mit und ohne Einschaltung der Spekulation.	94

a)	Vergleich im Fall, da die Spekulation keine zusätzliche Nachfrage dargestellt	94
aa)	Monopolistische Verhältnisse beim Bauern und Spekulanten, Konkurrenz bei den Bauinteressenten.	96
bb)	Bei allen Beteiligten bestehen Konkurrenzverhältnisse.	100
cc)	Monopolistische Verhältnisse bei der Spekulation, Konkurrenz bei den Bauern und Bauinteressenten.	101
b)	Vergleich im Fall, da die Spekulation eine zusätzliche Nachfrage darstellt	103
3.	Die Wirkung der Spekulation auf die Nachfrage der NichtSpekulanten.	105
a)	Die Hervorrufung einer Nachfrage von NichtSpekulanten.	106
b)	Die Verstärkung der Nachfrage von NichtSpekulanten.	107
c)	Kombinierte Wirkung.	107
4.	Die Wirkung der Spekulation auf das Angebot der NichtSpekulanten.	108
5.	Bemerkungen über zwei besondere Spekulationsarten ..	109
a)	Die Ausnützung mangelnder Markttransparenz der Tauschpartner.	110
b)	Der Kauf von Boden zwecks gewinnbringender Abgabe der Bodennutzung	111
6.	Die Selbstverstärkung der Spekulation.	112
C.	Die Massnahmen zur Bekämpfung der Bodenspekulation	113
1.	Die spezifischen Spekulationsbekämpfungsmittel.	113
2.	Kritische Würdigung der Zweckmässigkeit von spezifischen Spekulationsbekämpfungsmitteln.	114
a)	Das Verbot des spekulativen Bodenhandels.	114
b)	Die behördliche Einsprachemöglichkeit gegen spekulativen Bodenhandel.	115
c)	Die Konzessionierung des Bodenhandels.	116
d)	Die Kollektivierung des Bodenhandels.	116
e)	Die Ansetzung von Sperrfristen für die Wiederveräusserung von Boden.	117
f)	Die Besteuerung spekulativer Verkaufsgewinne ...	118
g)	Die Beschränkung der Kreditgewährung für spekulativen Bodenerwerb.	119
h)	Die Kollektivierung des Bodens.	119
i)	Weitere Massnahmen.	120

aa)	Die Festsetzung einer Kaufspriorität von Selbstbewirtschaftern	120
bb)	Das Verbot des Bodenerwerbs zwecks Abgabe in Nutzung	121
cc)	Das Bodenzerstückelungsverbot	121
dd)	Die Schaffung von Landwirtschaftszonen	121
D.	Zusammenfassung der Ergebnisse	122

VII.	<i>Die Diskussion über den Expertenbericht betreffend die Bekämpfung der Bodenspekulation.</i>	125
A.	In welchen Fragen sind die Experten einig?	125
B.	Die Einwände gegen die vorgeschlagenen Spekulationsbekämpfungsmittel	129
1.	Der Vorwurf, die Massnahmen seien zu interventionistisch	129
2.	Weitere Einwände gegen einzelne Massnahmen	132
a)	Einwände gegen die einstimmig vorgeschlagenen Massnahmen	133
aa)	Die Bodenreservepolitik	133
bb)	Die staatliche Beaufsichtigung der Liegenschaftsvermittlung	136
cc)	Die Sperrfrist für die Wiederveräusserung von Land in nicht überbautem Zustand	136
dd)	Die antispekulativ gezielte restriktive Handhabung des Hypothekarkredites auf Grund freiwilliger Vereinbarungen der einschlägigen Institute	138
b)	Einwände gegen die nicht einstimmig vorgeschlagenen Massnahmen	138
aa)	Das uniiimierte gesetzliche Vorkaufsrecht der Öffentlichkeit an Bauland	138
bb)	Die Ausdehnung der Sperrfrist auf überbautes Land	139
cc)	Die Pfandbelastungsgrenze mit anti-spekulativer Zielsetzung	140
C.	Ergebnisse und Ausblick	140

VIII.	<i>Die wichtigsten Stationen auf dem Weg zum neuen Bodenrechts-Artikel der Bundesverfassung.</i>	143
A.	Ziele und Mittel der Bodenrechtsinitiative	144
1.	Die Ziele	145
2.	Die Mittel	146
3.	Das gesetzliche Vorkaufsrecht	146

4.	Das erweiterte Enteignungsrecht	148
5.	Die Wirkungen auf die Wirtschaftsfreiheit	149
6.	Bessere Therapien	151
B.	Was soll mit der Bodenrechtsinitiative geschehen?	151
1.	Sind die Ziele der Initiative erwünscht?	152
2.	Sind die Instrumente der Initiative ziel- und systemkonform ?	153
3.	Gibt es ziel- und systemkonforme alternative Therapien?	154
4.	Gegenvorschlag oder selbständiger Verfassungsartikel?	157
C.	Die Gegenvorschläge zur Bodenrechtsinitiative	158
1.	Anforderungen an einen Gegenvorschlag	159
2.	Der zweite Entwurf des Justizdepartementes	160
3.	Der Gegenvorschlag der Freisinnig-demokratischen Partei der Schweiz	165
4.	Der Verfassungsartikel des Redressement National	166
5.	Der Verfassungsartikel der Schweizerischen Bauern-, Gewerbe- und Bürgerpartei	167
6.	Der Gegenentwurf des Schweizerischen Bauernverbandes	168
7.	Der Gegenentwurf des Schweizerischen Juristenvereins	168
8.	Der Verfassungsartikel der Konservativ-christlichsozialen Volkspartei	170
9.	Schlussfolgerungen	171
D.	Die Vorschläge für einen Verfassungsartikel	173
1.	Die Kompetenzen zur Entziehung und Beschränkung des Eigentums	175
2.	Die Entschädigungsregelung	176
3.	Die Kompetenz zu Zonenordnungen	177
4.	Mildere Variante	178
5.	Blosse Kompetenz für Landwirtschaftszonen?	178
E.	Bodenrechtliche Grundsatzfrage oder Filibusterei?	179
1.	Worum geht es?	181
2.	Die Argumente für die Vorlage des Nationalrates	181
3.	Die Argumente für die Vorlage des Ständerates	183
4.	Keine Blankoermächtigungen	183
F.	Besiedlungs- oder Raumplanungskompetenz?	184
1.	Raumplanung statt Besiedlung	185
2.	Der Begriff der Raumplanung	186
3.	Die Blankovollmacht ist geblieben	187
IX.	<i>Zonenordnung und Bekämpfung der Streubauweise</i>	189
A.	Das Ziel einer Zonenordnung	189
B.	Ist eine Zonenordnung zielkonform?	191

C.	Systemkonformität und Nebenwirkungen . . . . .	.192
D.	Fazit . . . . .	.193
X.	<i>Bodenrecht und privatwirtschaftliches System.</i> . . . . .	.195
A.	Individualistische und kollektivistische Bodenordnung. . . . .	.195
B.	Bodenkommunalisierung und Liberalismus. . . . .	.196
C.	Bodenkollektivismus und übrige Wirtschaft . . . . .	.198
D.	Nutzanwendung auf die Bodenrechtsinitiative. . . . .	.200
XI.	<i>Überfordertes Bodenrecht.</i> . . . . .	.201
A.	Bodenrecht und Bevölkerungszunahme. . . . .	.201
B.	Bodenrecht und inflatorische Wachstumsförderung. . . . .	.203
C.	Bodenrecht und Bauästhetik. . . . .	.204
D.	Bodenrechtliche Nutzenanwendung . . . . .	.205
	<i>Quellennachweise.</i> . . . . .	.207
	<i>Namen- und Sachregister.</i> . . . . .	.209