

Parlamentarische Initiative Sperrfrist zur Weiterveräusserung von nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken

Bericht der Kommission des Nationalrates

vom 13. März 1989

Sehr geehrter Herr Präsident,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir unterbreiten Ihnen gemäss Artikel 21^{ter} Absatz 3 und 21^{quater} Absatz 3 des Geschäftsverkehrsgesetzes (GVG) den vorliegenden Bericht und überweisen ihn gleichzeitig dem Bundesrat zur Stellungnahme.

Am 4. Oktober 1988 hat Nationalrat Moritz Leuenberger mit einer parlamentarischen Initiative angeregt, dass in Form eines dringlichen Bundesbeschlusses aller nicht landwirtschaftlich genutzte Boden einer Preiskontrolle zu unterstellen sei. Die Preise sollten auf dem Verkehrswert gemäss letzter kantonaler Steuerveranlagung vor dem 1. Oktober 1988 eingefroren werden. Die kantonalen Unterschiede in der Veranlagung seien mit entsprechenden Koeffizienten auszugleichen.

Unsere Kommission ist beauftragt worden, diese parlamentarische Initiative vorzubereiten. Sie ist zur Auffassung gelangt, dass eine solche Form des Eingriffs zu weit gehen würde. Deshalb lehnt die Kommissionsmehrheit die parlamentarische Initiative Leuenberger Moritz ab.

Die Kommission hält jedoch fest, dass schnelles Handeln und rasch wirkende Lösungen notwendig sind, um eine möglichst weitgehende Stabilisierung der Bodenpreise herbeizuführen. Sie unterbreitet deshalb eine eigene parlamentarische Initiative zur Revision der Artikel 218 ff. des Obligationenrechts. **Durch Einführung einer Sperrfrist von fünf Jahren zur Weiterveräusserung von nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken soll die Bodenspekulation eingedämmt werden.** Eine Veräusserung vor Ablauf der Sperrfrist kann namentlich zum Zweck der Erbteilung, oder wenn das Grundstück zum Eigengebrauch erworben und dabei kein Gewinn erzielt wird, bewilligt werden. Diese Massnahme soll bis 1996 befristet werden.

Eine Kommissionsminderheit hält die von Nationalrat Leuenberger vorgeschlagene Möglichkeit einer Preiskontrolle ebenfalls für prüfenswert und beantragt deshalb, der parlamentarischen Initiative Folge zu geben.

Anträge

Die Kommission beantragt:

1. Der Initiative der Kommission Folge zu geben und den Bundesbeschlussesentwurf zur Änderung des Obligationenrechts anzunehmen.
2. Die Kommissionsmehrheit beantragt:
der parlamentarischen Initiative Leuenberger Moritz keine Folge zu geben.

Die Kommissionsminderheit beantragt:

der parlamentarischen Initiative Leuenberger Moritz Folge zu geben.

Beilagen

- 1 Entwurf zur Änderung des Obligationenrechts
- 2 Erläuterungen der Kommission
- 3 Text und Begründung der Initiative Leuenberger Moritz

13. März 1989

Im Namen der Kommission

Der Präsident: Bühler

Bundesbeschluss über eine Sperrfrist zur Weiterveräusserung von nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken

vom

Die Bundesversammlung der Schweizerischen Eidgenossenschaft,
gestützt auf Artikel 64 der Bundesverfassung,
nach Prüfung einer parlamentarischen Initiative,
nach Einsicht in den Bericht einer Kommission des Nationalrates vom 13. März
1989¹⁾ und in die Stellungnahme des Bundesrates vom ...²⁾,
beschliesst:

I

Das Bundesgesetz vom 30. März 1911³⁾ betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: Obligationenrecht) wird wie folgt geändert:

Art. 218 Marginalie

C. Veräusserung
von Grund-
stücken
I. Sperrfrist
1. Landwirtschaft-
liche Grund-
stücke

Art. 218a^{bis} (neu)

2. Nichtland-
wirtschaftliche
Grundstücke

¹ Nichtlandwirtschaftliche Grundstücke dürfen während einer Frist von fünf Jahren, vom Eigentumserwerb an gerechnet, weder als Ganzes noch in Stücken veräussert werden.

² Als Veräusserung gilt ein Vertrag auf Übertragung des Grundeigentums sowie jedes andere Rechtsgeschäft, das wirtschaftlich eine Eigentumsübertragung bezweckt.

³ Die Sperrfrist beginnt nicht neu zu laufen, wenn das Eigentum am Grundstück durch Erbgang oder durch Begründung einer Gütergemeinschaft oder deren Auflösung erworben wird.

¹⁾ BBl 1989 I 1366

²⁾ BBl 1989

³⁾ SR 220

**Parlamentarische Initiative Sperrfrist zur Weiterveräußerung von
nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken Bericht der Kommission des Nationalrates vom
13. März 1989**

In	Bundesblatt
Dans	Feuille fédérale
In	Foglio federale
Jahr	1989
Année	
Anno	
Band	1
Volume	
Volume	
Heft	17
Cahier	
Numero	
Geschäftsnummer	89.221
Numéro d'affaire	
Numero dell'oggetto	
Datum	02.05.1989
Date	
Data	
Seite	1366-1381
Page	
Pagina	
Ref. No	10 051 038

Das Dokument wurde durch das Schweizerische Bundesarchiv digitalisiert.

Le document a été digitalisé par les Archives Fédérales Suisses.

Il documento è stato digitalizzato dell'Archivio federale svizzero.

Abstimmung vom 4.12.1988

Grundlegende Reform des Bodenrechts scheitert

**Abgelehnt: Volksinitiative «Stadt-Land-Initiative
gegen die Bodenspekulation»**

Manuel Graf

Dieser Artikel ist erstmals 2010 im «Handbuch der eidgenössischen Volksabstimmungen 1848–2007» erschienen, welches von Wolf Linder, Christian Bolliger und Yvan Rielle herausgegeben und beim Haupt Verlag publiziert wurde.

Empfohlene Zitierweise: Graf, Manuel (2010): Grundlegende Reform des Bodenrechts scheitert. In: Linder, Wolf, Christian Bolliger und Yvan Rielle (Hg.): Handbuch der eidgenössischen Volksabstimmungen 1848–2007. Bern: Haupt. S. 457–458.

Herausgeber dieses Dokuments: Swissvotes – die Datenbank der eidgenössischen Volksabstimmungen. Année Politique Suisse, Universität Bern, Fabrikstrasse 8, 3012 Bern. www.swissvotes.ch.

VORGESCHICHTE

Die direktdemokratische Vorgeschichte gibt einen Hinweis auf die Probleme und den politischen Dissens in diesem Politikfeld. Seit 1950 werden nicht nur zwei Initiativen verworfen (Vorlagen 152, 214) und ein Vorschlag von Bundesrat und Parlament angenommen (Vorlage 218), sondern scheitern auch zwei Volksbegehren an der notwendigen Unterschriftenzahl. Gemäss den Initianten des jüngsten Begehrens, der «Stadt-Land-Initiative», ist die Situation auf dem schweizerischen Boden- und Liegenschaftsmarkt unhaltbar. 70% der Bevölkerung leben in gemieteten Wohnungen und Häusern, und seit dem Zweiten Weltkrieg hat sich die Zahl der selbstständigen Bauernbetriebe halbiert. Grundeigentum sei immer stärker konzentriert, und es sei vor allem für Private kaum mehr erschwinglich. Im Zentrum der «Stadt-Land-Initiative» steht das Prinzip des Eigengebrauchs. Boden soll in erster Linie denjenigen zur Verfügung stehen, die ihn zum Wohnen, Bauern oder für ein Gewerbe benötigen. Dass die Initiative überhaupt die nötige Unterschriftzahl erreicht, ist nach den zwei gescheiterten Bodenrechtsinitiativen der 1970er-Jahre und dem aus Splittergruppen bestehenden Komitee bereits ein Erfolg. **Obwohl der Bundesrat das Ziel – die Förderung des Eigengebrauchs von Grundeigentum – sehr wohl teilt, empfiehlt er ohne Gegenvorschlag die Ablehnung der Initiative. Sie ist ihm zu radikal und einseitig. Vielmehr soll das Bodenrecht auf Gesetzes- und Verordnungsebene vielfältig weiterentwickelt werden (z.B. Raumplanung, Eigentums- und Nutzungsrechte). Bei einer klaren Spaltung zwischen links und rechts wird in beiden Kammern des Parlaments nicht nur der Initiative, sondern auch allerlei Gegenvorschlägen die Unterstützung verweigert.**

GEGENSTAND

Mit der Vorlage sollen Spekulation und reine Kapitalanlage vom Bodenmarkt verdrängt und der Eigengebrauch von Grundeigentum gefördert werden. Zwei Neuerungen sind dabei vorrangig. Grundstücke dürfen nur bei nachgewiesenem Eigenbedarf oder zur Bereitstellung preisgünstiger Wohnungen erworben werden, und nur Selbstwirtschafter können ein landwirtschaftliches Grundstück kaufen. Der kontrollierte Kaufpreis ist dabei auf maximal den doppelten Ertragswert des Bodens zu beschränken (Art. 22ter und 22quater BV).

ABSTIMMUNGSKAMPF

Der intensiv geführte Abstimmungskampf beginnt bereits im Frühjahr 1988. Nunmehr wird die Initiative von fast der gesamten Linken, alternativen Bauernvereinigungen, zahlreichen Umweltschutzorganisationen, kantonalen Mieterverbänden und gewissen kirchlichen Kreisen unterstützt. Keine Hilfe kann das Volkbegehren jedoch vom Schweizerischen Bauernverband und von der Arbeitsgemeinschaft für die Bergbevölkerung erwarten, die ihre Bemühungen und Hoffnungen auf die laufende Revision des bäuerlichen Bodenrechts richten (vgl. Vorlage 387).

Die Argumente der mehrheitlich linken Befürworter sind auf Mieter-, Bauern- und Umweltschutzkreise ausgerichtet. Sie werden mit tieferen Mieten, der Aussicht auf Wohneigentum, billigen Landwirtschaftsboden

und mit dem Landschaftsschutz umworben. Mit dem revidierten Verfassungsartikel werde preistreibende Spekulation unterbunden und die breitere Streuung von Eigentum gefördert.

Als «kommunistisch», ja sogar «unschweizerisch» wird das Begehren von rechtsbürgerlichen Kreisen bezeichnet. Für die Gegner ist die Initiative ein grundsätzlicher Frontalangriff auf das Privateigentum und darum zu verwerfen. Ausserdem seien bereits (mildere) Reformvorhaben im Gange. Es werden auch konkrete Aspekte der Vorlage moniert. So werde zur Umsetzung eine grosse Kontrollbürokratie notwendig, um Grundstücks- und Mietpreise sowie den Nutzungsgrund zu überwachen. Auch schränke die Vorlage vor allem Private und die Landwirtschaft (Pacht wird erschwert) ein, während die Unternehmen und andere juristische Personen den Bestimmungen eher ausweichen könnten. Die Gegner erwarten eine starke Zunahme des siedlungspolitisch umstrittenen Baus von Einfamilienhäusern, da dies eine einfach nachweisbare Form des Eigengebrauchs sei. Und der Hauseigentümerverband führt die fortwährend steigenden Grundstückspreise sowieso mehrheitlich auf Inflation und viel weniger auf Bodenspekulation zurück.

ERGEBNIS

Bei einer Stimmbeteiligung von 52,8% wird die Initiative mit einem Ja-Stimmenanteil von nur gerade 30,8% überraschend deutlich verworfen. Mit über 80% Neinstimmen im Wallis, in Appenzell Innerrhoden, Schwyz und Obwalden wird die Vorlage vor allem in ländlichen Kantonen mit breiter Streuung des Grundeigentums abgelehnt. Jedoch erhält die Initiative auch in Stadtkantonen mit Wohnungsproblemen wie Basel oder Genf eine klare Absage. Eine Analyse des Abstimmungsverhaltens zeigt auf, dass sich Hauseigentümer und Landwirte konsequent gegen die «Stadt-Land-Initiative» gestellt und selbst Mitglieder von Umweltorganisationen und Gewerkschaften die Vorlage mit einer knappen Mehrheit abgelehnt haben. Die Mieter finden sich je nach politischer Orientierung sowohl im Ja- als auch im Neinlager.

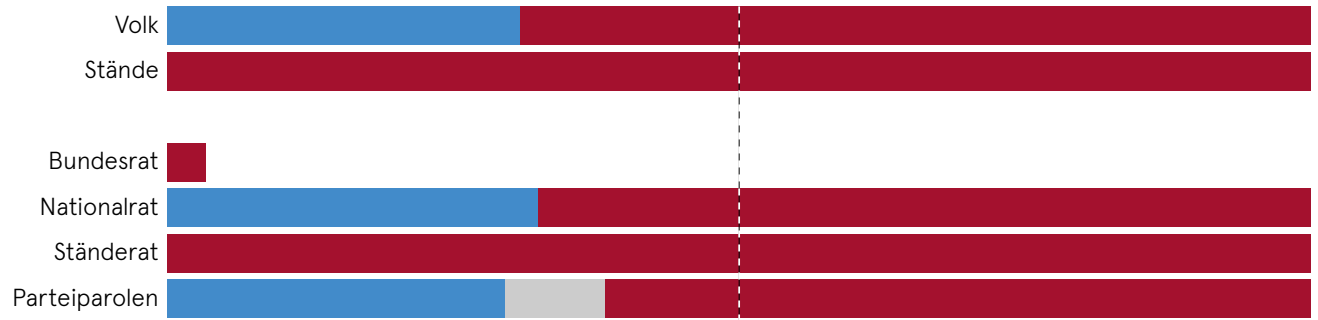
QUELLEN

BBI 1985 I 153; BBI 1987 I 982. Erläuterungen des Bundesrates. APS 1981–1988: Infrastruktur und Lebensraum – Boden- und Wohnwirtschaft. Vox Nr. 36.

Ein Literaturverzeichnis mit den ausführlichen bibliographischen Angaben finden Sie auf unserer Website www.swissvotes.ch.

[← Vorherige Abstimmung](#)
[Nächste Abstimmung →](#)

«Stadt-Land-Initiative gegen die Bodenspekulation»



Allgemeines ^

Offizieller Titel	Volksinitiative «Stadt-Land-Initiative gegen die Bodenspekulation»
Abstimmungsdatum	04.12.1988
Abstimmungsnummer	353
Rechtsform	Volksinitiative
Politikbereich	Umwelt und Lebensraum > Boden > Bodenrecht
Kurzbeschreibung Swissvotes	PDF
Beschreibung Année Politique Suisse	Link
Abstimmungstext	PDF
Offizielle Chronologie	Link

Einreichung ^

Urheber	Fédération Suisse des locataires, Union des Producteurs Suisses, Umweltorganisationen und Linksparteien
Vorprüfung	PDF
Unterschriften	112'340
Sammeldauer ⁱ	546 Tage
Zustandekommen	PDF

Vorparlamentarische Phase ^

Botschaft des Bundesrats	PDF
Position des Bundesrats	Ablehnend

Im Parlament ^

Geschäftsnummer	85.073
Parlamentsberatung	PDF / Link
Behandlungsdauer Parlament ⓘ	459 Tage
Position des Parlaments	Ablehnend
Position des Nationalrats	Ablehnend (48 Ja, 100 Nein)
Position des Ständerats	Ablehnend (0 Ja, 37 Nein)

Abstimmungskampf ^

Abstimmungsbüchlein	PDF
Parteirollen	Ja: GPS, LdU, PdA, POCH, SPS Nein: CVP, EDU, EVP, FDP, FPS, LPS, SVP Stimmfreigabe: SD
Wähleranteil des Ja-Lagers ⓘ	29.5% (Details)
Weitere Parolen	Ja: TravS Nein: eco, SAV, SBV, SGV Stimmfreigabe: SGB, VSA
Abweichende Sektionen	Ja: EVP AG, EVP BE, EVP BS, EVP SG, EVP SH, SD GE, SVP TI Nein: LdU AG, LdU SH Stimmfreigabe: LdU BL, SPS VS

Abstimmung ^

Abstimmungsergebnis	Abgelehnt
Volk	Abgelehnt (30.78% Ja-Stimmen)
Stände	Abgelehnt (0.0 Ja, 23.0 Nein) Abgelehnt: AG, AI, AR, BE, BL, BS, FR, GE, GL, GR, JU, LU, NE, NW, OW, SG, SH, SO, SZ, TG, TI, UR, VD, VS, ZG, ZH
Stimmbeteiligung	52.83%
Erwahrungsbeschluss	PDF
Abstimmungsergebnis pro Kanton, Bezirk und Gemeinde	Excel
Ergebnisübersicht Bundeskanzlei	Link



Analysen eidgenössischer Urnengänge
Analyses des votations fédérales
Analisi delle votazioni federali

Analyse der eidgenössischen Abstimmungen vom 4. Dezember 1988

Abstimmungsergebnisse	Ja	Nein
Eidgenössische Volksinitiative 'zur Herabsetzung der Arbeitszeit'	769 264 34.3%	1 475 536 65.7%
Eidgenössische Volksinitiative 'für die Begrenzung der Einwanderung'	732 029 32.7%	1 506 392 67.3%
'Stadt/Land-Initiative gegen die Bodenspekulation'	686 398 30.8%	1 543 705 69.2%
Stimmbeteiligung	52,7%	



Forschungsinstitut
Büro Bern, Hirschengraben 5, 3011 Bern
Telefon 031 311 08 06, Telefax 031 311 08 19
gfs@gfs-be.ch

Universität Institut für Politikwissenschaft
Bern Unitobler, Lerchenweg 36, 3000 Bern 9
Telefon 031 631 83 31, Telefax 031 631 85 90

April 1989 · Publikation Nr. 36

Hauptergebnisse der Abstimmung vom 4. Dezember 1988

Am 4. Dezember 1988 wurde über drei Initiativen abgestimmt: «Nein!», «Nein!», «Nein!», lautete das deutliche Verdikt des Souveräns.