

**Le président:** L'interpellateur est satisfait de la réponse du Conseil fédéral.

90.610

**Interpellation Nussbaumer**  
**Soziale Verpflichtung**  
**des Grundeigentums und Umfang**  
**der Eigentumsgarantie**  
**Garantie de la propriété**  
**et implications sociales**

*Wortlaut der Interpellation vom 21. Juni 1990*

Ich frage den Bundesrat an:

1. wie weit dem ungeschriebenen Verfassungsrecht bezüglich der sozialen Verpflichtung des Grundeigentums heute noch nachgelebt wird;
2. ob die Bodenteuerung im Siedlungsgebiet, welche zwischen 1986 und 1990 vielerorts mehrere hundert Prozent ausmachte, nicht zu unsozialen Härten führt, sodass einseitig das öffentliche Interesse an der breiten Streuung des selbstgenutzten Wohneigentums hinter das private Interesse der Erwirtschaftung eines arbeitslosen Einkommens (Sofarente) zurückgestellt wird;
3. ob das Verhältnismässigkeitsprinzip zwischen der Eigentumsgarantie einerseits und andern verfassungsmässig garantierten Freiheitsrechten (Art. 2: gemeinsame Wohlfahrt, Art. 34 quinquies Abs. 1: Berücksichtigung der Bedürfnisse der Familie, u. a.) genügend beachtet werde.

*Texte de l'interpellation du 21 juin 1990*

Je demande au Conseil fédéral de répondre aux questions suivantes:

1. Dans quelle mesure les implications sociales de la garantie de la propriété, droit fondamental non écrit, sont-elles aujourd'hui prises en compte;
2. La hausse des prix dans le secteur immobilier urbain – le prix des immeubles a parfois augmenté de plusieurs centaines de pour cent entre 1986 et 1990 – ne conduit-elle pas à des drames sociaux et ne fait-on pas passer l'intérêt privé d'un revenu obtenu sans contrepartie en travail avant l'intérêt public, qui voudrait que l'accès aux logements destinés à l'usage du propriétaire soit offert au plus grand nombre;
3. Si l'on compare la garantie de la propriété et les autres droits fondamentaux (par exemple, art. 2: prospérité commune et art. 34 quinquies, 1er al.: respect des besoins de la famille), le principe de la proportionnalité est-il suffisamment respecté.

*Mitunterzeichner – Cosignataires:* Blatter, Bürgi, Darbellay, Keller, Schnider, Seiler Rolf (6)

*Schriftliche Begründung – Développement par écrit*

1. Die soziale Verpflichtung des Grundeigentums war anlässlich der Beratungen über den heutigen Artikel 22ter der Bundesverfassung Gegenstand längerer Auseinandersetzungen im Nationalrat (Sitzung NR vom 6. März 1968, Amtliches Bulletin S. 31–38). Sowohl Kommissionsmehrheit und Bundesrat bejahten unwidersprochen das ungeschriebene Verfassungsrecht bezüglich der Sozialpflichtigkeit des Grundeigentums. Anträge, welche darauf abzielten, die Gewährleistung des Eigentums im Rahmen des Volkswohls in die Verfassung hineinzuschreiben, wurden vom Bundesrat als überflüssig abgelehnt, weil die Sozialpflichtigkeit eine Selbstverständlichkeit sei.

Die Kommentare zu Artikel 22ter beschränken sich auf die textlich festgelegte Interpretation der Verfassungsbestimmung. Die soziale Verpflichtung des Eigentums, welche von Bundesrat und Parlament vorbehaltlos anerkannt wurde, droht durch

das geschriebene Verfassungsrecht verdrängt zu werden. Es drängt sich auf, dass der Bundesrat zu dieser brennenden Frage Stellung bezieht und seine Haltung zur Sozialpflichtigkeit des Eigentums offenlegt. Wird das ungeschriebene Verfassungsrecht bejaht, soll der Bundesrat erklären, wie weit die heutigen Geschehnisse auf dem Bodenmarkt noch damit in Einklang gebracht werden können.

2. Die Bodenpreissteigerungen der letzten 4 Jahre bedrohen den Eigentumsartikel in seinem Grundgehalt. Im Interesse der Erhaltung des privaten Grundeigentums müssen Mittel und Wege gesucht werden, welche die Eigentumsgarantie für selbstgenutztes Eigentum festigen und für blosses Kapitalanlage vermehrt beschränken.

Hiezu ein Beispiel aus der Praxis:

|  | 1986       | 1990        |
|--|------------|-------------|
| Baulandparzelle für ein Einfamilienhaus 600 m <sup>2</sup> | 90 000 Fr. | 300 000 Fr. |
| Jährliche Bodenzinsbelastung für den Erwerber Boden        | 4 950 Fr.  | 22 500 Fr.  |

Der Bodenverkäufer hätte bei 17,5 Prozent einfachem Zins und 4 Prozent mittlerer Teuerung pro Jahr eine Preiserhöhung von 86 Prozent verlangen dürfen. Dies entspräche einer Erhöhung des m<sup>2</sup>-Preises von 1986 bis 1990 von Fr. 150 auf 279/m<sup>2</sup>. Der Erlös von Fr. 500/m<sup>2</sup> besteht somit zu etwa 44 Prozent aus arbeitslosem Einkommen, welches durch den Käufer, der ein Eigenheim für seine Familie bauen möchte, aufgebracht werden muss. Die soziale Verpflichtung des Grundeigentums müsste spätestens dann respektiert werden, wenn die Bodenteuerung und die Grenze bis zum Wucherzins abgedeckt sind. Es liegt im allgemeinen öffentlichen Interesse, dass der Zutritt zum selbstgenutzten Eigentum auch jungen Familien und Gewerbetreibenden offen bleibt.

3. Wenn dem Willen des Gesetzgebers von 1968 nachgelebt würde, könnten Bodenpreissteigerungen, welche unter Einrechnung der Teuerung und des maximal zulässigen Zinses liegen, heute schon auf dem Weg der Gesetzgebung abgeschöpft werden, weil das Prinzip der Verhältnismässigkeit nicht mehr gewährt ist.

Bodenteuerungen von 20 bis 30 Prozent pro Jahr verletzen zudem anderes Verfassungsrecht und unterlaufen die Gesetzgebung auf dem Gebiete des Wohnungswesens und der Eigentumsförderung.

Wenn auf 200 m<sup>2</sup> Boden, dessen Preis sich innert zweier Jahre von Fr. 400 auf 1000 pro m<sup>2</sup> erhöht hat, eine Wohnung gebaut wird, so hat der Mieter oder Wohnungseigentümer statt Fr. 80 000, 200 000 aus Bodenbelastung aufzubringen. Die Wohnung wird mit Fr. 600 bis 800 Mehrzins pro Monat aus Bodenteuerung belastet.

*Schriftliche Stellungnahme des Bundesrates*

*vom 17. September 1990*

*Rapport écrit du Conseil fédéral*

*du 17 septembre 1990*

1. Der Inhalt des Grundeigentums wird nicht nur durch die Privatrechtsordnung bestimmt. Nach unbestrittener Lehre und Gerichtspraxis wird er durch die gesamte verfassungsrechtliche Ordnung sowie durch das darauf gestützte öffentliche Recht als Ganzes geprägt (Robert Haab, Komm., 2. Aufl. N. 4 zu Art. 641 ZGB; Arthur Meier-Hayoz, Komm., 4. Aufl., Eigentum, syst. Teil, N. 193 S. 97f.; Georg Müller, Komm., N. 22 zu Art. 22ter BV; BGE 105 Ia 330). Die ausdrückliche Erwähnung der Sozialpflichtigkeit in der Verfassung brächte deshalb dem einzelnen Bürger keinen zusätzlichen Nutzen. Er könnte jedenfalls daraus keine Rechtsansprüche ableiten.

Die vom Interpellanten angetönten Probleme sind nicht auf eine fehlende Sozialpflichtigkeit des Grundeigentums zurückzuführen, sondern auf die wirtschaftliche Entwicklung und die Unvermehrbarkeit des Bodens.

Als konkretes Beispiel für eine bereits realisierte sozialpflichtige Ausgestaltung des Eigentumsrechts kann das soeben revidierte Miet- und Pachtrecht angeführt werden. Dabei wurden

verschiedene Neuerungen eingeführt, die ausgesprochen mieterfreundlich sind (Stellung des Mieters beim Eigentümerwechsel, Mietzinserhöhung, Kündigungsschutz usw.) und die das Eigentumsrecht nach sozialen Gesichtspunkten ausgestalten und eingrenzen.

Es ist die erklärte Absicht des Bundesrates, die im Herbst 1989 erlassenen Sofortmassnahmen durch ein Anschlussprogramm abzulösen. Er wird dem Parlament zu gegebener Zeit ein entsprechendes Massnahmenpaket vorlegen, mit dem die vielschichtigen Probleme auf dem Boden- und auf dem Wohnungsmarkt angegangen werden können.

2. Wir verfügen nach wie vor über keine gesamtschweizerische Bodenpreisstatistik. Gegenwärtig werden im Rahmen eines nationalen Forschungsauftrags entsprechende Vorarbeiten geleistet. Die Preisbewegungen auf dem Bodenmarkt können heute nur punktuell nachgezeichnet werden. Immerhin weisen die vorhandenen Zahlen in der Tat auf teils kräftige Preissteigerungen hin. Dabei ist jedoch zu beachten, dass sich der Preis nicht allein aufgrund des Einstandspreises, der Teuerung und der angemessenen Verzinsung bildet. Er ist vor allem auch ein Ausdruck der Bodenknappheit und des gegenwärtigen Wohlstandes. Er kann aus ökonomischer Sicht längerfristig nicht oder nur mit schwerwiegenden kontraproduktiven Nebenwirkungen künstlich tief gehalten werden.

In der Schweiz besitzt die überwiegende Mehrheit kein Grundeigentum. Für breite Bevölkerungsschichten liegt der Erwerb von Grundeigentum weiterhin ausserhalb ihrer finanziellen Möglichkeiten, und die Eigentumsquote wird allgemein als zu tief empfunden. Allein die Tatsache, dass jemand kein Grundeigentum besitzt, kann indessen nicht als unsoziale Härte bezeichnet werden. Die vom Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartement eingesetzte Arbeitsgruppe Weiterentwicklung des Bodenrechts stellt gegenwärtig Massnahmen zusammen, die das selbstgenutzte Wohneigentum fördern. Das erwähnte Massnahmenpaket, das die drei dringlichen Bundesbeschlüsse ablöst oder ergänzt, wird auch Vorschläge in dieser Richtung umfassen.

Ueber die zu ergreifenden Massnahmen hat der Bundesrat noch nicht entschieden. Schon heute kann jedoch festgehalten werden, dass grundsätzlich an einem möglichst freien Bodenmarkt festgehalten werden soll. Dies schliesst grundsätzlich nicht aus, dass durch den Handel mit Grundstücken Gewinn erzielt werden kann. Insbesondere wird jedoch geprüft werden, ob diese Gewinne nicht vermehrt abzuschöpfen sind, um die vom Interpellanten kritisierten arbeitslosen Einkommen zu verhindern. Nach der geltenden Kompetenzordnung steht den Kantonen die Möglichkeit offen, Grundstückgewinne zu besteuern. Sie machen von dieser Möglichkeit grundsätzlich Gebrauch. Allerdings wäre denkbar, die Gewinne noch konsequenter zu erfassen und zu besteuern. Die Kantone sind ferner verpflichtet, einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch die Raumplanung entstehen, zu regeln (Art. 5 Raumplanungsgesetz). Hier besteht noch ein erheblicher Handlungsbedarf, denn bisher sind nur ganz wenige Kantone dieser Regelungspflicht nachgekommen. Die Erträge könnten gezielt, beispielsweise für die Wohneigentumsförderung, eingesetzt werden.

Ferner ist in diesem Zusammenhang auf die Wohneigentumsförderung im Rahmen der zweiten und dritten Säule hinzuweisen. Der Bundesrat hat die Verordnung über die steuerliche Abzugsberechtigung für Beiträge an anerkannte Vorsorgeformen (BVV 3) auf den 1. Januar 1990 durch einen Artikel 3 Absatz 3 ergänzt. Damit können die Versicherten das im Rahmen der gebundenen Selbstvorsorge angesparte Geld für das von ihnen benutzte Wohneigentum verwenden. Die Vorbereitungsarbeiten für die Verbesserung der Wohneigentumsförderung in der zweiten Säule im Sinne der überwiesenen parlamentarischen Initiativen Spoerry (89.232) und Kündig (89.235) sind bereits weit fortgeschritten: Der Bundesrat wird bis Mitte 1991 den Eidgenössischen Räten eine Botschaft zur Aenderung der heutigen Gesetzgebung unterbreiten.

3. Jüngste Statistiken zeigen, dass der Wohnflächenverbrauch pro Kopf der Bevölkerung in den letzten Jahren trotz steigender Preise kontinuierlich zugenommen hat. Die hohen Bodenpreise sind deshalb nicht zuletzt eine Folge unseres

Wohlstandes. Dabei darf allerdings nicht übersehen werden, dass die Zahl der Haushalte mit preisgünstigen Mietbelastungen rückläufig ist und einzelne Bevölkerungsgruppen grosse Mühe bekunden, eine finanziell angemessene Wohnung zu finden.

Im Verhältnis zu andern Staatszielen, wie der allgemeinen Wohlfahrt, dem Familienschutz und ähnlichen Anliegen ist festzuhalten, dass hohe Bodenpreise nicht Verfassungsrecht verletzen. Sie können allerdings bestimmte staatliche Aufgaben erschweren. Insofern besteht ein politischer Handlungsbedarf; angesprochen ist namentlich auch das Parlament als Gesetzgeber. Es geht also im wesentlichen nicht um Fragen der Rechtsgüterabwägung im Einzelfall, sondern um den gezielten Einsatz bestehender und allenfalls neu zu schaffender Instrumente und Massnahmen. Hier kann wiederum auf das angekündigte Massnahmenpaket zur Ablösung der bodenrechtlichen Sofortmassnahmen für den Siedlungsbereich hingewiesen werden.

Die Bemühungen bei der Weiterentwicklung des Bodenrechts werden sich, wie erwähnt, auf eine vermehrte und konsequenter Besteuerung von arbeitslosen Gewinnen aus Grundstückverkäufen (z. B. planungsbedingte Mehrwerte) richten. Ein weiteres Anliegen ist ferner, dass die Produktion neuer Wohnungen vermehrt auf die Bedürfnisse der Bewohner (Familienwohnungen) ausgerichtet wird. Aufgabe unserer Sozialpolitik ist es schliesslich, gezielte Hilfe für jene Personen bereitzustellen, die keinen Wohnraum finden, der für sie finanziell tragbar ist.

**Le président:** L'interpellateur n'est que partiellement satisfait de la réponse du Conseil fédéral.

90.636

### **Interpellation Columberg Sprachliche Minderheiten in der Bundesverwaltung Minorités linguistiques au sein de l'Administration fédérale**

*Wortlaut der Interpellation vom 22. Juni 1990*

Kürzlich ist die Vernehmlassung zum Bericht über eine mögliche Aenderung des Sprachenartikels in der Bundesverfassung (Art. 116 BV) abgeschlossen worden. Diese zeigt eine vermehrte Sensibilisierung gegenüber den Herausforderungen, denen sich heute die viersprachige Schweiz ausgesetzt sieht (auch in einer erweiterten europäischen Perspektive). Die letzte vom EFD erarbeitete Untersuchung über die Berücksichtigung der sprachlichen Minderheiten in der Bundesverwaltung (8. November 1989) kommt zum Schluss, dass die erwünschten Verbesserungen bezüglich der Vertretung der lateinischen Landessprachen nicht eingetreten sind.

Ist der Bundesrat nicht auch der Meinung, dass gerade der Bund als Arbeitgeber der Vertretung der vier Landessprachen in der Bundesverwaltung besonderes Gewicht beimessen sollte?

Welche Massnahmen schlägt er diesbezüglich vor?

*Texte de l'interpellation du 22 juin 1990*

La procédure de consultation sur le rapport concernant la modification éventuelle de l'article 116 de la constitution sur les langues vient de s'achever. Il en ressort qu'une sensibilisation s'est opérée face aux défis que la Suisse doit relever pour maintenir son quadrilinguisme, ce également dans la perspective plus étendue qu'offre l'Europe.

Or la dernière étude réalisée par le Département fédéral des finances (datée du 8 novembre 1989) sur la prise en considération des minorités linguistiques dans l'Administration fédérale

## **Interpellation Nussbaumer Soziale Verpflichtung des Grundeigentums und Umfang der Eigentumsgarantie**

### **Interpellation Nussbaumer Garantie de la propriété et implications sociales**

|                     |  |
|---------------------|--|
| In                  | Amtliches Bulletin der Bundesversammlung     |
| Dans                | Bulletin officiel de l'Assemblée fédérale    |
| In                  | Bollettino ufficiale dell'Assemblea federale |
| Jahr                | 1990   |
| Année               |  |
| Anno                |  |
| Band                | IV   |
| Volume              |  |
| Volume              |  |
| Session             | Herbstsession                                |
| Session             | Session d'automne                            |
| Sessione            | Sessione autunnale                           |
| Rat                 | Nationalrat                                  |
| Conseil             | Conseil national                             |
| Consiglio           | Consiglio nazionale                          |
| Sitzung             | 17   |
| Séance              |  |
| Seduta              |  |
| Geschäftsnummer     | 90.610                                       |
| Numéro d'objet      |  |
| Numero dell'oggetto |  |
| Datum               | 05.10.1990 - 08:00                           |
| Date                |  |
| Data                |  |
| Seite               | 1936-1937                                    |
| Page                |  |
| Pagina              |  |
| Ref. No             | 20 019 087                                   |

Dieses Dokument wurde digitalisiert durch den Dienst für das Amtliche Bulletin der Bundesversammlung.

Ce document a été numérisé par le Service du Bulletin officiel de l'Assemblée fédérale.

Questo documento è stato digitalizzato dal Servizio del Bollettino ufficiale dell'Assemblea federale.