



# Bodeneigentum und Landnutzung im Berggebiet

Peter RIEDER\*, Institut für Agrarwirtschaft, ETH-Zentrum, CH-8092 Zürich

**Neben einigen Hinweisen zum Wandel der Agrarstrukturen und zur Abwanderung geht der folgende Artikel auf die Bestimmungsgründe des Bodeneigentums ein. Im Zentrum der Arbeit stehen die Erhebungen der Bodenbesitzstrukturen in drei Berggemeinden und die Auswirkungen der Eigentumsverhältnisse. Die Zusammenhänge zwischen Bodeneigentum und Landnutzung zeigen, dass das Bodeneigentum laufend vermehrt aufgesplittert wird.**

In den vergangenen Jahrzehnten haben sich im Berggebiet die wirtschaftlichen und sozialen Strukturen stark verändert. Der Wandel der ursprünglich landwirtschaftlich geprägten Regionen verlief je nach geographischem und wirtschaftlichem Umfeld sehr unterschiedlich. Dadurch entstanden auch verschiedene Dorftypen. In vielen Bergdörfern hat der Tourismus Einzug gehalten. Die Folge war ein starker Strukturwandel in der Landwirtschaft. Viele Betriebe fanden im Tourismus einen Nebenerwerb und gaben zum Teil die Landwirtschaft vollständig auf. Die Bevölkerungszahl blieb trotzdem konstant oder nahm teilweise stark zu. Typische Beispiele für solche **Tourismusedörfer** sind Davos, Arosa, Zermatt oder Verbier. In anderen Dörfern kam anstelle des Tourismus die Industrie. Dadurch entstanden die **Industriedörfer und -städte** wie zum Beispiel Ems, Visp oder Sitten. Andernorts war weder eine touristische noch eine industrielle Entwicklung möglich. Wenn in der näheren Region kein Wirtschaftszentrum entstand, so blieben die Dörfer vorwiegend landwirtschaftlich geprägt. Zusammen mit der Rationalisierung in der Landwirtschaft und dem Kleinerwerden der Familien führte dies zu einer starken Abnahme der Bevölkerung. Beispiele dafür sind Safien, Tenna, Vrin oder auch Dörfer im Schächental. In vielen solchen **Agrardörfern** erreichte die Bevölkerungszahl eine kritische Grösse, welche ein Fortbestehen der sozialen Einrichtungen und der Einkaufsmöglichkeiten in Frage stellte. Dieser Entwicklung konnten auch Erschliessungen keinen Einhalt gebieten, sofern in der nähe-

ren Umgebung nicht genügend Arbeitsplätze vorhanden waren. Falls aber solche vorhanden waren, so konnte die Entwicklung zu einem **Pendlerdorf** stattfinden. Nebst diesen vier typischen Dorfformen bestehen natürlich auch viele Zwischenformen.

Betrachtet man die Entwicklung innerhalb der Landwirtschaft etwas genauer, so konnte ein starker Wandel der Betriebsstrukturen beobachtet werden. Die Zahl der Landwirtschaftsbetriebe nahm stark ab, und viele ehemalige Haupterwerbsbetriebe werden nur noch im Nebenerwerb weiterbewirtschaftet. Da der **Sog** aus der übrigen Wirtschaft nicht überall und immer gleich gross war, verlief diese Entwicklung mit unterschiedlicher Geschwindigkeit. Die abnehmende Betriebszahl und die Mecha-

nisierung ermöglichten eine flächenmässige Vergrösserung der Betriebe.

Was geschah parallel zu diesem Strukturwandel mit den **Eigentumsrechten an Boden**? Wurden die freiwerdenden Flächen an die bleibenden Landwirte verkauft oder blieben sie im Eigentum der neuen Nichtlandwirte? Bevor wir diesen Fragen weiter nachgehen wollen, müssen wir uns die Frage stellen, ob es überhaupt Gründe gibt, weshalb ein Nichtlandwirt Interesse an Bodeneigentum haben kann.

## Bestimmungsfaktoren des Bodeneigentums

In Tabelle 1 ist eine Reihe von möglichen Motiven für Bodeneigentum zusammengestellt. Weiter sind Faktoren genannt, die diese Motive beeinflussen.

Die Bedeutung der einzelnen Motive ist je nach Eigentümerklasse, Lage und Qualität eines Grundstückes verschieden. Zudem liegt meist eine Kombination von verschiedenen Motiven vor. Weiter können die Werte nicht vollständig beobachtet werden, da durch gesetzliche und andere institutionelle Einrichtungen dem freien Wettbewerb Schranken gesetzt werden. Zudem haben wir es im Boden- und Pachtlandmarkt mit Unvollkommenheiten zu tun. Insbesondere die Markttransparenz (Informationen über Angebot, Nachfrage, Preise usw.) ist in den wenigsten Fällen gegeben. Ausserdem steht der Verkäufer in einer monopolistischen Position gegenüber einigen wenigen Nachfragern, wobei hier nebst den finanziellen auch persönliche Aspekte nicht zu vernachlässigen sind. Trotz diesen Vorbehalten geben uns die Pachtzinse und die Bodenpreise einige Hinweise über die Bedeutung einzelner Motive. Der Pachtzins gibt Auskunft über den ungefähren Wert des Grundstückes als Produktionsfaktor. Nebst den ökonomischen Zusammenhängen spielen aber auch Prestigefragen hinein, wie beispielsweise Parzellen an bestimmten Lagen oder die Betriebsgrösse. Der Bodenpreis gibt den Wert als inflations-sichere Kapitalanlage an, sofern man davon ausgeht, dass keine anderen Motive



**Abb. 1. Agrarstrukturwandel und Abwanderung beeinflussen auch die Bodenbesitzstrukturen im Berggebiet.**

\*An dieser Arbeit haben folgende Studenten in Form von Semesterarbeiten und Erhebungen mitgewirkt: Thomas Schmid (Vals), Franz Hofer (Trub), Martin Häfliger (Iséables) und Gion Cavegn (Kt. Graubünden). Der Autor dankt allen für die Mitarbeit.

**Tab. 1. Mögliche Motive für Bodeneigentum**

Wert als...	Bestimmungsgrößen
<b>Produktionsfaktor</b>	Preise für landwirtschaftliche Produkte, Preise der übrigen Produktionsfaktoren, Subventionen, Konfingente, Zukunftserwartungen, Kosten bei Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung usw.
<b>Statussymbol</b>	Soziale Stellung von Pächter/Eigentümer usw.
<b>Kapitalanlage</b>	Kapitalzinsen, Inflationsrate, potentielle Nutzungserweiterungen, Preiserwartungen, Transaktionskosten bei der Veräusserung usw.
<b>Option</b>	Stabilität des Umfeldes, Zukunftserwartungen, Risikoaversion usw.
<b>Vermächtnis</b>	Identität mit Familie, Identität mit Region usw.

mitbeteiligt sind. Eine besondere Bedeutung haben wahrscheinlich die Motive der Option und des Vermächtnisses. Zusammen mit den teilweise hohen Transaktionskosten (Inserate, Notar, Zeit, Steuern usw.), die bei einem Grundstückhandel anfallen, sind diese wohl stark mitentscheidend, dass viele ausserhalb der Landwirtschaft tätige Bodeneigentümer, die aus dem Strukturwandel hervorgegangen sind, ihren Boden nicht verkaufen.

Nebst diesen privaten gibt es auch öffentliche Interessen. Deshalb sind bei Bund und Kantonen verschiedene rechtliche Erlasse entstanden, die einen Einfluss auf die Verteilung des Bodeneigentums haben. Damit im Gesamtinteresse ein gesunder Bauernstand und eine leistungsfähige Landwirtschaft erhalten werden kann, erscheint es auch notwendig, dass der bäuerliche Grundbesitz gefestigt wird. Die Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes schränken die Nutzungsfreiheit der Eigentümer in der Art ein, dass sie zur landwirtschaftlichen Nutzung geeignete Zonen ausscheiden und auf diesen eine nichtlandwirtschaftliche Nutzung fast vollständig einschränken. Damit hat die Raumplanung dem Bodeneigentum als Kapitalanlage mit hohen Renditen einen Riegel vorgeschoben. Daneben gilt seit 1994 das neue Bundesgesetz über das Bäuerliche Bodenrecht (BGBB). Dieses schränkt den Käuferkreis von landwirtschaftlichen Grundstücken auf die Selbstbewirtschafteter ein und setzt Höchstpreisvorschriften. Weiter unterstellt es den einzelnen Bodenhandel einer Bewilligungspflicht.

Nachdem wir versucht haben, einige Bestimmungsfaktoren des Bodeneigentums zu lokalisieren, wollen wir betrachten, wie sich diese Faktoren in verschiedenen Gemeinden auf die Strukturen der Bodenbesitzer ausgewirkt haben.

Aus eigenen Untersuchungen kennen wir die Bodenbesitzverhältnisse in mehreren Gemeinden. Als erstes wollen wir zwei Beispiele aus jenen Regionen betrachten, in welchen die Realteilung während mehrerer Generationen zu sehr zersplitterten Bodeneigentumsverhältnissen geführt hat. Zum einen ist dies die Bündnerge-

meinde Vals, zum andern die Gemeinde Isérables im Wallis. Im Gegensatz dazu haben wir als drittes Beispiel die Gemeinde Trub aus dem Emmental (Kt. Bern) ausgewählt. Dort wurde während Jahrzehnten konsequent das Prinzip des Jüngstenrechtes angewandt.

### Bodeneigentumsstrukturen in Vals, ...

Die Gemeinde Vals liegt zuhinterst im Valsertal auf 1250 m ü.M. und hat heute knapp 900 Einwohner. Der grösste Teil der Beschäftigten ist im Tourismus, im lokalen Gewerbe und in einem Industriebetrieb tätig. Der Anteil der Beschäftigten in der Landwirtschaft ist verglichen mit der übrigen Schweiz etwas weniger stark gesunken, wobei aber ein grosser Teil der verbliebenen Betriebe im Nebenerwerb oder von alten Betriebsleitern bewirtschaftet wird. Die Fläche des produktiven Landes beträgt rund 590 ha. Der Strukturwandel und die Realteilung haben dazu geführt, dass der Anteil der in Pacht bewirtschafteten Fläche stets zugenommen hat.

In Tabelle 2 sind die Flächenanteile verschiedener Eigentümerkategorien dargestellt, wie sie sich 1980 beziehungsweise 1994 präsentiert haben.

Im Jahre 1994 befanden sich nur 9 % der Fläche im Eigentum der 15 Haupterwerbslandwirte von Vals. Seit 1980 war hier eine starke Abnahme zu verzeichnen. Damals gab es noch 22 Haupterwerbslandwirte, welche zusammen 18 % der Fläche besaßen. Während derselben Zeitspanne ist auch die durchschnittliche Fläche, die sich im Eigentum der Haupter-

werbslandwirte befindet, von 482 Aren auf 358 Aren gesunken.

Weiter fällt die starke Zunahme der Anzahl Erbgemeinschaften von 19 auf 78 auf, deren Anteil an der Fläche parallel von 6 % auf 24 % zunahm. Überraschenderweise hat die Anzahl von Landeigentümern im Pensionsalter, die in Vals wohnhaft sind, nur leicht zugenommen. Ihr flächenmässiger Anteil am Landeigentum hat sogar leicht abgenommen.

Wenn man die Gesamtheit der Bodeneigentümer betrachtet, so muss festgestellt werden, dass sich die Anzahl von 250 Eigentümern auf 315 erhöht hat, was eine weitere Zerstückelung des Landeigentums bedeutet. Dies zeigt auch die Abnahme der durchschnittlichen Fläche je Eigentümer von 235 auf 187 Aren. Dabei muss beachtet werden, dass sich 1980 die 235 Aren pro Eigentümer auf durchschnittlich 12,3 Parzellen verteilten. Dies ergibt eine durchschnittliche Fläche je Parzelle von 19,1 Aren, was im Zusammenhang mit dem Geltungsbereich des Bundesgesetzes über das Bäuerliche Bodenrecht von Bedeutung ist. Denn dieses gilt nicht für Grundstücke von weniger als 25 Aren Landwirtschaftsland, sofern diese nicht zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören. Im Jahre 1980 waren 1261 der total 3071 Parzellen kleiner als 25 Aren und umfassten 38 % der gesamten Fläche. Davon gehört jedoch noch ein Teil zu landwirtschaftlichen Gewerben. Trotzdem bleibt eine beträchtliche Anzahl Parzellen, die vom Bäuerlichen Bodenrecht gar nicht erfasst werden.

Das Durchschnittsalter der Eigentümer hat sich im betrachteten Zeitraum recht stabil entwickelt. Im Jahre 1980 lag es bei 60 Jahren und stieg bis 1994 nur auf 61 Jahre. Dabei muss aber noch berücksichtigt werden, dass bei einer allfälligen Auflösung der vielen Erbgemeinschaften wieder eine Senkung eintreten kann.

### ... in Isérables\* und ...

Das Dorf Isérables liegt zwischen Sion und Martigny weit oben auf der Südseite des Rhonetales. Bis zum Bau der Seilbahn

**Tab. 2. Bodeneigentumsverhältnisse in Vals nach Eigentümerklassen, 1980 und 1994**

	Eigentümer Anzahl 1980	Fläche in Prozent 1980	Eigentümer Anzahl 1994	Fläche in Prozent 1994
Haupterwerbslandwirte Vals	22	18	15	9
AHV-Bezüger Vals	77	38	89	35
Erbengemeinschaften	19	6	78	24
Sonstige	132	38	133	32
<b>Total</b>	<b>250</b>	<b>100</b>	<b>315</b>	<b>100</b>



im Jahre 1941 konnte es nur durch einen zweistündigen Fussmarsch von Riddes aus erreicht werden. Eine Strasse wurde erst 1971 eröffnet. Erstaunlicherweise haben sich trotzdem schon Ende der 50er Jahre zwei Industriebetriebe im Dorf angesiedelt. Durch die Industrie konnte die Abwanderung aus dem ehemaligen Agrardorf gebremst werden. Seit dem Strassenbau entwickelte sich Isérables zu einem Pendlerdorf mit heute rund 1000 Einwohnern. Von den Erwerbstätigen arbeitet etwa die Hälfte im Tal und nur 3,2 % in der Landwirtschaft.

Wie in Vals wurde auch in Isérables die Realteilung angewandt, was über die Jahre hinweg zu einem sehr stark zerstückelten Eigentum geführt hat. Da die Eigentümerzahl verglichen mit Vals um ein Mehrfaches höher ist, wurden die Untersuchungen auf eine Stichprobe von 25 % beschränkt. Nebst dem Landwirtschaftsland wurde in Isérables auch das Bauland betrachtet. Dieses ist für unsere Fragestellung auch von Interesse, da die Gemeinde eine verhältnismässig grosse Bauzone hat, von der ungefähr 45 % immer noch landwirtschaftlich genutzt werden. In Tabelle 3 sind die Eigentumsverhältnisse beim Landwirtschaftsland beziehungsweise beim Bauland zusammengestellt.

Werden die Ergebnisse aus der Stichprobe auf die Grundgesamtheit hochgerechnet, so kommt man auf etwa 1070 Privateigentümer, welche zusammen rund 17465 Aren Landwirtschaftsland und 3202 Aren Bauland besitzen. Die durchschnittliche Fläche, die ein Eigentümer besitzt, beträgt beim Bau- und Landwirtschaftsland zusammen 19,3 Aren, welche in den meisten Fällen auf eine grössere Zahl von Parzellen aufgeteilt sind. Oftmals besitzt ein Eigentümer eine Parzelle nicht im Alleineigentum, sondern zusammen mit bis zu zehn Miteigentümern. Insgesamt befinden sich beim Landwirtschaftsland 32 % und beim Bauland 46 % der Parzellen in Miteigentumsverhältnissen. Neben den Privateigentümern besitzen die öffentlichen Körperschaften etwa 1500 der insgesamt 5500 Parzellen. Die Zerstückelung in Isérables geht so weit, dass man teilweise Parzellengrössen von unter einem Quadratmeter oder Eigentumsanteile von sechs Hundertsteln eines Speichers findet. Die Verteilung der Flächen zwischen den einheimischen und auswärtigen Eigentümern zeigt, dass grosse Unterschiede zwischen dem Bau- und Landwirtschaftsland bestehen. Beim

**Tab. 3. Bodeneigentumsverhältnisse beim Landwirtschaftsland und beim Bauland in Isérables, 1994** (Stichprobe von 25 % aller Eigentümer)

	Landwirtschaftsland		Bauland	
	Eigentümer Anzahl	Fläche in Prozent	Eigentümer Anzahl	Fläche in Prozent
Haupterwerbslandwirte Isérables	2	0	2	0,6
Angestellte Isérables	69	35	69	44,2
AHV-Bezüger Isérables	47	9	47	26,7
Sonstige	150	56	150	28,5
Total	268	100	268	100

eher «wertlosen» Landwirtschaftsland besitzen die einheimischen Eigentümer 60 % und die auswärtigen 27 %. Der Rest ist nicht zuteilbar. Dagegen sind 87 % der Baulandfläche im Besitz der einheimischen und nur 12 % im Besitz der auswärtigen Eigentümer. Darauf werden wir später noch zurückkommen.

Ein weiterer interessanter Punkt ist in Isérables die Verteilung des Landeigentums zwischen den Geschlechtern. Es fällt auf, dass insbesondere beim Bauland die einheimischen Männer einen überproportionalen Anteil besitzen (66 %), während es bei den einheimischen Frauen nur 20 % sind. Bei den Auswärtigen betragen die jeweiligen Anteile 7 %. Beim Landwirtschaftsland besitzen die einheimischen Männer 38 %. Unter den anderen drei Gruppen teilt sich die restliche Fläche zu je einem Drittel auf.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass in Isérables der Bodenbesitz sehr breit gestreut ist. So besitzen denn auch 80 % der Einwohner eigenes Land in der Gemeinde. Bezüglich Geltungsbereich des Bäuerlichen Bodenrechtes gilt auch hier, dass ein grosser Teil der Parzellen von diesem Gesetz nicht erfasst wird.

### ... in Trub

Die Gemeinde Trub liegt im oberen Emmental an der Südseite des Napfs und erstreckt sich im wesentlichen über ein weit verzweigtes waldreiches Tal, das von Trubschachen aus erreichbar ist. Im Gegensatz zu den Gemeinden Vals und Isérables wurde hier nicht die Realteilung angewandt, sondern das Prinzip des Jüngstenrechtes. Dies bedeutet, dass in der Regel das ganze Heimwesen an den jüngsten männlichen Erben übertragen wurde. Durch diese Tradition wurden die Heimwesen also nicht zerstückelt, was bei den heutigen Eigentumsstrukturen ersichtlich ist. Die einzelnen Grundstücke umfassen oftmals neben Land auch noch Wald. Ebenfalls ist die Qualität des Grundstückes sehr heterogen. Bei den folgenden Zusammenstellungen muss deshalb beachtet werden, dass die

unproduktiven und bewaldeten Teile der Parzellen nicht enthalten sind. Da in der Gemeinde Trub die Bauzone sehr klein ist, beschränken sich die Angaben auf die Land- und Weideflächen in der Landwirtschaftszone.

Werden die Grundstücke auf ihre Grösse untersucht, so ergibt sich folgendes Ergebnis. Von den insgesamt 477 Grundstücken sind fast ein Drittel im Bereich von 0 bis 100 Aren zu finden, wobei aber festgestellt werden kann, dass deren flächenmässige Bedeutung mit 1,2 Prozent an der gesamten Fläche gering ist. Durch diese kleineren Grundstücke wird aber die mittlere Grundstückgrösse wesentlich beeinflusst. Diese beträgt in der Gesamtheit aller Grundstücke 647 Aren. Wird die erwähnte Kategorie ausgeschieden, so steigt der Durchschnitt auf 927 Aren. Bei den grössten Grundstücken (grösser 2000 Aren) ist aber zu beachten, dass es sich hier zum Teil um Weiden handelt, welche eher in den höheren Lagen der Gemeinde zu finden sind. Teilweise werden diese alpwirtschaftlich genutzt, befinden sich aber meist in Privateigentum. Der grösste Teil (82 %) der Grundstücke befindet sich im Alleineigentum. Im Vergleich zur Gemeinde Isérables hat das Miteigentum eine viel kleinere Bedeutung.

Uns interessiert nun, wie das Eigentum am Landwirtschaftsboden auf verschiedene Besitzerkategorien verteilt ist. In Tabelle 4 ist das Landeigentum nach Kategorien zusammengestellt. Aufgrund der zur Verfügung stehenden Datenbasis können die Kategorien nicht gleich weit aufgegliedert werden wie bei den beiden anderen Gemeinden. In der Gemeinde Trub besitzen die Haupterwerbslandwirte 45,4 Prozent des Bodens, was einen bedeutenden Anteil ausmacht. Im Durchschnitt besitzen diese im Vergleich zu den anderen Kategorien mit 1574 Aren am meisten Fläche. Die bezüglich der Fläche zweitwichtigste Kategorie sind die übrigen Einheimischen unter 65 Jahren. Diese besitzen 20,6 Prozent der gesamten Fläche. Auf einen Eigentümer aus dieser Kategorie entfallen aber nur 787 Aren. Weiter befinden sich 11,8 Prozent des Bodens im Eigentum von Auswärtigen unter

\*Die Angaben in diesem Abschnitt beziehen sich auf folgende Arbeit: Häfliger M., 1994, Kurzbericht über das Landeigentum in Isérables VS, Institut für Agrarwirtschaft, ETH-Zürich.

65 Jahren. Im Vergleich zu den Gemeinden Vals und Isérables hat das Bodeneigentum der Rentner umfangmässig eine viel kleinere Bedeutung.

Die Verteilung des Bodeneigentums nach Wohnort und Geschlecht wurde durch die Anwendung des Jüngstenrechtes stark beeinflusst. Die einheimischen Männer besitzen 79 % des Bodens. Weiter ist ersichtlich, dass die abwandernden Erben meist leer ausgegangen sind. Im allgemeinen kam nur bei der Aufgabe der Heimwesen Boden in Besitz von auswärtigen Personen. Interessanterweise bestehen nebst quantitativen auch qualitative Unterschiede zwischen verschiedenen Kategorien. Es wird zwischen „Land“ und Weide unterschieden. Dabei fällt auf, dass die einheimischen Eigentümer mehr qualitativ besseres Land als Weide besitzen, während bei den auswärtigen Eigentümern die Verhältnisse genau umgekehrt sind. Diese besitzen mehr Weide als Land. Dies zeigt, dass durch den Strukturwandel vorerst die kleinen Heimwesen mit eher benachteiligten Produktionsgrundlagen betroffen waren.

## Eigentumsverhältnisse beeinflussen ...

Wir haben anhand der drei Beispiele Vals, Isérables und Trub gesehen, dass sich die Bodeneigentumsverhältnisse von Gemeinde zu Gemeinde zum Teil stark unterscheiden. Wir haben verschiedene Faktoren betrachtet, die zu diesen Verhältnissen geführt haben. Umgekehrt wollen wir nun der Frage nachgehen, ob die Bodeneigentumsverhältnisse ihrerseits auch Einflüsse auf den Strukturwandel in der Landwirtschaft und die Raumplanung ausüben.

## ... den Strukturwandel und ...

Der Strukturwandel ist ein Faktor, der die Bodeneigentumsverhältnisse mitbestimmt. Jedoch ist es auch möglich, dass letztere den Strukturwandel beeinflussen.

Zur rationalen Bewirtschaftung des Bodens mittels Maschinen ist die Landwirtschaft auf grössere, zusammenhängende Flächen an-

gewiesen. Eine weitere Voraussetzung ist die Erschliessung mit guten Wegen. Ein stark zersplittertes Grundeigentum verhindert also die Entwicklung einer modernen Landwirtschaft. Die Folge davon ist eine grosse Menge von kleinen Betrieben, die im Nebenerwerb oder als Hobby bewirtschaftet werden. Teilweise treten auch Brachlandprobleme auf. Solche Verhältnisse finden wir in der Gemeinde Isérables. In der Gemeinde Trub hat demgegenüber die Vererbung der ganzen Heimwesen dazu geführt, dass heute noch eine grosse Zahl von Haupterwerbsbetrieben besteht.

Vielorts wird versucht, mittels einer Güterzusammenlegung die Eigentumsverhältnisse neu zu regeln und die Grundstücke mit Fahrwegen zu erschliessen. Jedoch sind häufig die nichtlandwirtschaftlichen Bodeneigentümer kaum an solchen Projekten interessiert, da für sie ausser zum Teil hohen Kosten kein zusätzlicher Nutzen anfällt. Andererseits scheitern Meliorationen auch an den Landwirten selbst. Viele möchten gerne an ihrem Familienbesitz festhalten, da oftmals Vermächtniswerte damit verbunden sind. Grundsätzlich kann festgestellt werden, dass eine Melioration um so schwieriger durchzuführen ist, je mehr Eigentümer davon betroffen sind. Prinzipiell würde anstatt einer Melioration auch eine Pachtlandarrondierung zu günstigeren Parzellierungen für die Landwirtschaft führen.

Auch in Zukunft wird in der Landwirtschaft eine Vergrösserung der Betriebe stattfinden. Eine mögliche Hypothese ist, dass hierbei ein grosser Anteil Pachtland zu mehr Flexibilität des Anpassungsprozesses führen kann. Ein weiterer Aspekt des nichtlandwirtschaftlichen Eigentums sind die Gelder, die in den Unterhalt von verpachteten und alten Landwirtschaftsgebäuden fliessen und so einen Beitrag zu deren Erhaltung als geschätzte Elemente unserer Kulturlandschaft leisten.

## ... die Raumplanung

Die Bodeneigentumsverhältnisse haben auch einen Einfluss auf die Raumplanung, insbesondere auf die Festlegung von Zonen. Da durch den Einbezug von Land in die Bauzone dessen Wert auf ein Mehrfaches ansteigt, versuchen verschiedene Eigentümer ihre Eigeninteressen in den politischen Prozess einfließen zu lassen. Sowohl Umfang der Bauzonen als auch der Verlauf deren Grenzen können auf diese Weise wesentlich beeinflusst werden. Das Beispiel Isérables zeigt, dass dabei der Wohnort und das Geschlecht eine Rolle spielen. Die einheimischen Männer scheinen ihre Interessen am besten umsetzen zu können.

## LITERATUR

- Baur P., Anwander S. und Rieder P., 1995. Ökonomie und Ökologie in der Zürcher Landwirtschaft. Institut für Agrarwirtschaft ETHZ, Zürich.
- Brassel K.E. und Rotach C. (Hrsg.), 1988. Die Nutzung des Bodens in der Schweiz. *Zürcher Hochschulforum*, Band 11, Zürich.
- Kellenberger W., 1979. Bodenreformkonzeptionen. Dissertation, Universität Zürich, Zürich.
- Lendi M., 1994. Rechtliche Möglichkeiten und Grenzen der Umsetzung des Nachhaltigkeitsprinzips. In: Dokumente und Informationen zur Schweizerischen Orts-, Regional- und Landesplanung, DISP 117, April, 31-36.
- Rieder P., 1986. Ökonomische Eigenschaften des Bodenmarktes. *Agrarwirtschaft und Agrarsoziologie*, 2, 9-21.
- Wachter D., 1993. Bodenmarktpolitik. Bern, Stuttgart, Wien.

## RÉSUMÉ

### Propriété foncière et utilisation des terres en région de montagne

Cet article propose une analyse de la relation entre la propriété foncière et l'utilisation agricole des terres en région de montagne. L'introduction décrit l'évolution des structures agricoles et celle de l'émigration. Les déterminants de la propriété foncière sont ensuite analysés. L'étude empirique est basée sur des données provenant de propriétaires fonciers de 3 communes, toutes situées en zone de montagne. Ces communes sont Vals, Isérables et Trub. Une classification des propriétaires a été établie. Pour la commune de Vals, les situations des années 1980 et 1994 ont pu être comparées. Les informations concernant Trub et Isérables ont été récoltées pour l'année 1994. Les résultats montrent que le morcellement des terres est de plus en plus important. Ce morcellement grandissant est un élément contraignant pour une amélioration des structures.

## SUMMARY

### Land Ownership and Land Use in Mountainous Region

This paper examines the relationship between agricultural land ownership and land use in the mountainous region. A brief outline of the agricultural structural changes and migration is first presented. This is followed by an examination of the determinants of land ownership. The empirical material provides information on land ownership in the mountain communities Vals, Isérables and Trub. Owners are classified into categories. A comparison between 1980 and 1994 was possible for Vals. For Isérables and Trub survey data was available for only 1994. On the one hand the analysis reveals that land ownership is continuously fragmented everywhere. On the other hand it is this fragmentation that hinders possible structural improvements.

**KEY WORDS:** agricultural land ownership, land use, mountainous region, structural change

Tab. 4. Bodeneigentumsverhältnisse in Trub, 1994

	Eigentümer Anzahl	Fläche Prozent
Haupterwerbslandwirte unter 65 Jahre	89	45,4
Einheimische unter 65 Jahre	81	20,6
Auswärtige unter 65 Jahre	59	11,8
Sonstige	78	22,2
Total	307	100