

**Zeitschrift:** Plan : Zeitschrift für Planen, Energie, Kommunalwesen und Umwelttechnik = revue suisse d'urbanisme

**Herausgeber:** Schweizerische Vereinigung für Landesplanung

**Band:** 14 (1957)

**Heft:** 5

  

**Artikel:** Die Landwirtschaftszonen nach dem aargauischen Gesetzesentwurf zu den bundesrechtlichen Bestimmungen über das landwirtschaftliche Bodenrecht und die Landwirtschaftszonen vom 22. September 1956 [Schluss]

**Autor:** Ursprung, Jörg

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-783719>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 23.02.2026

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

# Plan

Schweizerische Zeitschrift für Landes-, Regional- und Ortsplanung • Revue suisse d'urbanisme • Fachorgan für kommunale Bau- und Planungsfragen  
 Offizielles Organ der Schweizerischen Vereinigung für Landesplanung • Offizielles Organ der Schweizerischen Vereinigung für Gewässerschutz • Offizielles Organ des Internationalen Bundes der Landschaftsarchitekten (IFLA)  
 Erscheint 6mal jährlich

## Landesplanung

Redaktioneller Teil der Schweizerischen Vereinigung für Landesplanung

Redaktion: H. Aregger, Stauffacherstrasse 147, Zürich 3, Telefon (051) 23 88 21

Redaktions-Sekretariat: Kürbergstrasse 19, Zürich 49, Telefon (051) 56 88 78

### Die Landwirtschaftszonen nach dem aargauischen Gesetzesentwurf zu den bundesrechtlichen Bestimmungen über das landwirtschaftliche Bodenrecht und die Landwirtschaftszonen

(Schluss\*)

vom 22. September 1956

Dr. Jörg Ursprung, Direktionssekretär, Suhr

Nicht einfach war es, die Frage zu entscheiden, ob im Gesetz eine *Entschädigungspflicht der öffentlichen Hand* zu statuieren sei.

Das Eigentum ist gemäss Art. 22 der Staatsverfassung grundsätzlich unverletzlich. Dieser Grundsatz ist indessen in zwei Richtungen eingeschränkt, nämlich durch:

- a) den Entzug des Eigentums gegen volle Entschädigung;
- b) die gesetzliche Beschränkung der Eigentumsfreiheit ohne Entschädigung.

Praktisch bedeutet dies, dass die Eigentumsfreiheit im wesentlichen nur nach Massgabe der Gesetzgebung garantiert ist; bei einem Entzug des Eigentums im öffentlichen Interesse und bei allen tiefen Eingriffen in die Eigentumsfreiheit, die sich einer Enteignung nähern (sogenannte expropriationsähnliche Tatbestände), besteht jedoch die öffentlich-rechtliche Entschädigungspflicht.

Fragt man sich, ob die Landwirtschaftszonen «einen Entzug des Grundeigentums», einen «expropriationsähnlichen Tatbestand» oder eine «gesetzliche Beschränkung der Eigentumsfreiheit» — ohne Entschädigung darstellen —, ist folgendes zu sagen:

Die erste Möglichkeit fällt zum vorneherein dahin; denn die Landwirtschaftszone ändert an den Eigentumsverhältnissen nichts.

Ein expropriationsähnlicher Tatbestand liegt nach der bundesgerichtlichen Praxis (BGE 69, I, 241, Urteil in Sachen Greuter/Wil und Kanton St. Gallen) nur vor, (a) wenn entweder dem Eigentümer ein bisher rechtmässig ausgeübter und wirtschaftlich verwerteter Gebrauch der Sache untersagt wird, (b) oder wenn das Verbot die Benützung der Sache in ausserordentlich hohem Masse eingeschränkt und dabei ausnahmsweise

ein einziger oder nur einzelne wenige so getroffen werden, dass sie ein allzu grosses Opfer zugunsten des Gemeinwesens tragen müssen, sofern sie keine Entschädigung erhalten (s. Kaufmann, Bodenpolitik und Landesplanung, Vortrag an Fortbildungskurs für Landesplanung im Rahmen der Hundertjahrfeier der ETH, abgedruckt im «Plan», Februar 1956). der Fall (a) tritt nicht ein; denn «ein bisher rechtmässig ausgeübter und wirtschaftlich verwerteter Gebrauch der Sache» wird durch die Landwirtschaftszonen nicht untersagt; aber auch für den Fall (b) fehlen alle Voraussetzungen; weder wird die Benützung der Sache in ausserordentlich hohem Masse eingeschränkt (dies wäre beispielsweise der Fall, wenn sich die Landwirtschaftszonen auf Liegenschaften erstrecken könnten, die voll baureif sind, was aber, wie aus § 4, Abs. 3, des Entwurfes hervorgeht, nicht zulässig ist), noch werden einzelne oder einzelne wenige so getroffen, dass sie ein allzu grosses Opfer zugunsten des Gemeinwesens tragen müssten.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass durch die Landwirtschaftszonen auch ein expropriationsähnlicher Tatbestand nicht geschaffen werden wollte. Die durch die Landwirtschaftszone bewirkte Beschränkung der Eigentumsfreiheit zieht deshalb grundsätzlich keine Entschädigungspflicht des Staates nach sich. Trotzdem war der Regierungsrat und mit ihm der Grosse Rat der Auffassung, dass namentlich zur Milderung allfälliger Härten eine Art Mittelweg eingeschlagen und unter den im Entwurf enthaltenen Voraussetzungen eine Entschädigung bezahlt werden sollte. Wird ein Grundstück, dessen Wert heute noch ausschliesslich durch den landwirtschaftlichen Ertrag bestimmt wird (weil dessen Ueberbauung in keiner Weise aktuell ist), in die Landwirtschaftszone einbezogen, so wird man nicht von einer Schädigung des betreffenden Grundeigentümers

\* Vgl. «Plan», 1957, S. 50 ff.

sprechen können. Anders jedoch, und hier haben wir es mit einem Härtefall zu tun, wenn beispielsweise im Interesse der Abrundung der Landwirtschaftszone Grundstücke miteinbezogen werden, bei denen bereits im Hinblick auf die zukünftige nichtlandwirtschaftliche Verwendung ein erhöhter Preis bezahlt wird. Der entsprechende § 5 des Entwurfes hatte folgenden Wortlaut:

#### § 5

##### Entschädigung

Eine Entschädigungspflicht des Kantons besteht nur, wenn der Eigentümer bei der Veräusserung solcher Liegenschaften, verglichen mit dem seinerzeitigen Uebnahmepreis, mit Einschluss wertvermehrender Aufwendungen, einen Verlust erleidet, wenn zudem die Wertverminderung auf die Anordnung der Landwirtschaftszone zurückzuführen ist und ohne deren Anordnung die Ueberbauung möglich gewesen wäre. Die Entschädigungspflicht des Kantons fällt nach 20 Jahren, von der Festlegung der Landwirtschaftszone an gerechnet, dahin.

Lag bei der Uebernahme vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes der Uebnahmepreis tiefer als der Schätzungswert im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes, oder erfolgte die Uebernahme erst nach dessen Inkrafttreten, so wird an Stelle des Uebnahmepreises der Schätzungswert im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes berücksichtigt.

Für Liegenschaften, die in spekulativer Absicht übernommen wurden, besteht keine Entschädigungspflicht. Die Entschädigung ist zu reduzieren, wenn die Wertverminderung durch andere Umstände als die Landwirtschaftszone mitbedingt ist.

Wird eine Landwirtschaftszone aufgehoben oder wird vom Regierungsrat aus wichtigen Gründen eine Ausnahme bewilligt, so kann der Kanton bezahlte Entschädigungen vom Eigentümer des Grundstückes im Zeitpunkt der Aufhebung oder der Erteilung der Ausnahmegewilligung zurückfordern. Der Anspruch ist vom Kanton innert drei Monaten geltend zu machen.

Die hier getroffene Regelung ist angemessen.

Zur Verdeutlichung hatte der Regierungsrat in seiner Botschaft vom 14. Juli 1956 einige zahlenmässige Beispiele gegeben, die es verdienen, auch hier publiziert zu werden. Die Beispiele gingen von folgenden Annahmen aus:

Das Gesetz tritt auf den 1. Januar 1957 in Kraft.

Es gelingt dem Verkäufer der Nachweis, dass die Wertverminderung des Grundstückes auf die Anordnung der Landwirtschaftszone zurückzuführen ist und ohne deren Anordnung eine Ueberbauung möglich gewesen wäre.

Das Grundstück ist nicht in spekulativer Absicht übernommen worden.

Es liegen auch keine Gründe vor, die Entschädigung im Sinne des Absatzes 3 zu reduzieren.

Der Schätzungswert des Grundstückes am 1. Januar 1957 beträgt Fr. 6000.— (Die Definition des Schätzungswertes befindet sich in Beispiel 1.)

##### 1. Beispiel (§ 5, Abs. 1)

Erworben 1940 für . . . . .	Fr. 8000.—
Wertvermehrende Aufwendungen . . . . .	» 500.—
	Fr. 8500.—
Verkauft 1970 für . . . . .	Fr. 7000.—
Entschädigungspflicht des Staates . . . . .	Fr. 1500.—

Es ist durchaus möglich, dass ein Käufer ein Grundstück im Hinblick auf wahrscheinliche Zukunftsaussichten zu einem

wesentlich höheren Preis als zum Schätzungswert übernommen hat (unter dem Schätzungswert versteht man den Ertragswert, «der bei landesüblicher Bewirtschaftung in einer der Schätzung vorangegangenen längeren Zeitspanne zu durchschnittlich 4 % verzinst werden konnte», plus ein allfälliger Zuschlag von höchstens 25 %; siehe Art. 6 des Bundesgesetzes über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen). Häufig dürfte es sich dabei um einen rein spekulativen Erwerb handeln, aber nicht immer. Man denke z. B. an einen Baumeister, der sich für die Ueberbauung — nicht zum Zwecke der gewinnbringenden Weiterveräusserung — durch seine Firma oder seine Rechtsnachfolger (Söhne) Land sichert. Ein solches Verhalten kann nicht als Spekulation im Sinne des § 5, Abs. 3, des Entwurfes bezeichnet werden. Nun verhindert die inzwischen in Kraft getretene Landwirtschaftszone eine Ueberbauung. Der Baumeister ist genötigt, das Land weiterzuverkaufen und löst nur einen für die landwirtschaftliche Nutzung üblichen Preis. Es scheint gerechtfertigt zu sein, dass der Staat ihm den Verlust ersetzt.

##### 2. Beispiel (§ 5, Abs. 2)

Erworben 1940 für . . . . .	Fr. 5000.—
Verkauft 1970 für . . . . .	» 5500.—
Schätzungswert am 1. Januar 1957 . . . . .	» 6000.—
Entschädigungspflicht des Staates . . . . .	Fr. 500.—

Ein Grundeigentümer konnte ein Grundstück zu einem Vorzugspreis (z. B. Ertragswert anlässlich einer Erbteilung) übernehmen in einem Zeitpunkt, da der Franken noch eine grössere Kaufkraft hatte als am 1. Januar 1957. Trotz der inzwischen eingetretenen Geldentwertung und der allgemein erheblich gestiegenen Landpreise kann er die Parzelle im Jahre 1970 wegen der Landwirtschaftszone für nur Fr. 5500.— veräussern. Dadurch ist er schlechter gestellt als bei der Uebernahme im Jahre 1940. Dieser Härte soll dadurch Rechnung getragen werden, dass an Stelle des Uebnahmepreises der Schätzungswert im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes tritt.

##### 3. Beispiel (§ 5, Abs. 2)

Erworben 1960 für . . . . .	Fr. 8000.—
Verkauf 1970 für . . . . .	» 7000.—
Schätzungswert am 1. Januar 1957 . . . . .	» 6000.—
Entschädigungspflicht des Staates . . . . .	Keine

Hier, wie übrigens auch im Beispiel 4, ist von der Tatsache auszugehen, dass die Landwirtschaftszonen u. a. den Zweck haben, das Ansteigen der landwirtschaftlichen Bodenpreise zu verhindern. Wer — nach Inkrafttreten des Gesetzes — landwirtschaftlichen Boden erwirbt, weiss oder muss wissen, dass das Kaufobjekt möglicherweise in die Landwirtschaftszone zu liegen kommt. Es ist gerechtfertigt, dass die Entschädigungspflicht des Staates nicht auf den Uebnahmepreis, sondern auf den landwirtschaftlichen Schätzungswert im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes abstellt. Wäre dies nicht der Fall, sondern müsste vom Uebnahmepreis ausgegangen werden, wäre die Landwirtschaftszone der preisbremsenden Wirkung weitgehend beraubt. Die vorliegende Fassung dürfte die Spekulation abschrecken.

##### 4. Beispiel (§ 5, Abs. 2)

Erworben 1960 für . . . . .	Fr. 8000.—
Wertvermehrende Aufwendungen . . . . .	» 1000.—
Gestehungskosten . . . . .	Fr. 9000.—
Verkauft 1970 für . . . . .	» 5500.—
Schätzungswert am 1. Januar 1957 . . . . .	Fr. 6000.—
+ wertvermehrende Aufwendungen . . . . .	» 1000.—
Entschädigungspflicht des Staates . . . . .	Fr. 7000.—
	Fr. 1500.—

Hier soll sinngemäss das gleiche gezeigt werden wie bei Beispiel 3, allerdings mit dem Zusatz, dass wertvermehrnde Aufwendungen — sofern sie nicht spekulativer Natur sind — voll entschädigt werden.

Man hatte sich gefragt, ob bei der Festlegung der Entschädigung der Landesindex, d. h. der Lebenskostenindex, berücksichtigt werden sollte, von der Annahme ausgehend, dass der heutige Schweizer Franken eine geringere Kaufkraft besitze als beispielsweise der Vorkriegsfranken. Man könnte annehmen, dass ein Eigentümer einen Verlust erleidet, wenn er ein Grundstück im Jahre 1956 zum gleichen Preis verkauft wie er es im Jahre 1938 gekauft hat, denn bei einem Lebenskostenindex von rund 172 ist der Schweizer Franken nur noch rund 60 % des Vorkriegsfrankens wert. So weit konnte man aber nicht gehen. Im Prinzip stehen wir auf dem Boden der Nennwerttheorie, d. h. ein Verlust tritt nur ein, wenn beim Verkauf weniger Franken gelöst werden als seinerzeit beim Ankauf. Dagegen war nach Auffassung des Gesetzgebers dem Umstand Rechnung zu tragen, dass ein Grundstück möglicherweise in der Zeit vom Ankauf bis zum Inkrafttreten des Gesetzes eine Wertsteigerung erfahren hat, ohne dass es zu einem Verkauf gekommen ist. Der objektive Maßstab für diese Wertsteigerung ist der Schätzungswert im Sinne von Art. 5 des Entschuldungsgesetzes und von Art. 12, Abs. 1, des Bundesgesetzes über die Erhaltung des bauerlichen Grundbesitzes. Dieser Schätzungswert ist allerdings bei landwirtschaftlichen Grundstücken lediglich der Ertragswert plus ein Zuschlag von höchstens 25 %. Immerhin sollte für die Verlustberechnung dieser Schätzungswert dann berücksichtigt werden, wenn er über dem seinerzeitigen Uebernahmewert liegt. Grundsätzlich dürfte es möglich sein, auch in einem zukünftigen Zeitpunkt, ausgehend vom Steuerwert, den Schätzungswert beim Inkrafttreten des Gesetzes zu ermitteln, wenn der Schätzungswert noch nicht festgestellt wurde.

Vom Schätzungswert beim Inkrafttreten des Gesetzes war nach Auffassung des Gesetzgebers auch dann auszugehen, wenn nach dem Inkrafttreten des Gesetzes, aber vor der Einführung der Landwirtschaftszone im betreffenden Gebiet eine Uebernahme stattfindet. Der Kanton sollte auch in diesem Fall lediglich den Wertverlust gegenüber dem Schätzungswert beim Inkrafttreten des Gesetzes ersetzen müssen.

Man kann sich fragen, ob es richtig war, den Kanton und nicht die Gemeinden als entschädigungspflichtig zu bezeichnen.

Der Regierungsrat führte in seiner Botschaft vom 10. Juni 1955 (S. 20) folgendes aus:

Die Entschädigungen werden vom Kanton übernommen werden müssen; denn von den Gemeinden werden keine Anträge zur Errichtung von Landwirtschaftszonen eingehen, wenn sie durch die Entschädigungen belastet werden. Ueber die dem Kanton daraus entstehenden Belastungen können keine Angaben gemacht werden, weil hierfür alle Grundlagen fehlen. Durch eine entsprechende Zurückhaltung in der Umschreibung von Landwirtschaftszonen dürfte es jedoch möglich sein, die Belastung des Staates in bescheidenen Grenzen zu halten.

Ergänzend führte der Regierungsrat in seiner Botschaft zur 2. Lesung vom 14. Juli 1956 (S. 5) aus:

Ergänzend möchten wir noch anbringen, dass unseres Erachtens dem Bund und dem Kanton die Aufgabe zufällt, im Interesse einer vielseitigen Struktur der Volkswirtschaft für die Erhaltung der Landwirtschaft gesetzliche Massnahmen zu treffen und auch durchzusetzen. Aufgabe von Bund und Kanton ist es des weitern, für die Förderung der Orts- und Regionalplanung sowie die Bekämpfung der volkswirtschaftlich schädlichen Bodenspekulation zu sorgen...

Die übrigen Bestimmungen in § 5 sind von eher nebensächlicher Bedeutung. Es erübrigt sich deshalb, in diesem Zusammenhang näher darauf einzutreten.

Es dürfte zweckmässig sein, zur Abrundung des Bildes auch noch kurz auf § 6 des Gesetzesentwurfes hinzuweisen. Dieser hatte folgenden Wortlaut:

#### § 6

##### *Verwirkungsfristen*

Der Anspruch auf Entschädigung gemäss § 5 dieses Gesetzes ist mit einer Begründung und zahlenmässig bestimmt innert drei Monaten seit der Veräusserung der Liegenschaften bei der zuständigen Regierungsdirektion geltend zu machen, ansonst er verwirkt ist.

Führen Verhandlungen über die Entschädigung nicht innert sechs Monaten seit der Einreichung des Entschädigungsbegehrens zu einer Verständigung, so setzt die zuständige Regierungsdirektion dem Ansprecher eine Frist von 30 Tagen an, um bei der Bodenrechtskommission Klage zu führen unter Androhung, dass sonst der Anspruch verwirkt ist.

Hervorzuheben ist, dass zuständig für die Beurteilung einer Klage nach § 5 eine kantonale Bodenrechtskommission gewesen wäre. Die Bodenrechtskommission, ein von der Verwaltung völlig unabhängiges Verwaltungsgericht, bestehend aus fünf vom Grossen Rat gewählten Richtern, hätte darüber hinaus noch folgende Aufgaben zu übernehmen gehabt:

- a) Beschwerden gegen Entscheide der zuständigen Regierungsdirektion über die Frage, ob ein Heimwesen oder eine Liegenschaft landwirtschaftlichen Charakter trägt oder nicht; insbesondere, ob eine Liegenschaft voll baureif ist oder ob sie einen wesentlichen Teil eines Heimwesens darstellt oder ob auf ein landwirtschaftliches Heimwesen das bauerliche Erbrecht zur Anwendung kommt;
- b) Beschwerden gegen die zuständige Regierungsdirektion betreffend die Schätzung von landwirtschaftlichen Liegenschaften und Heimwesen und
- c) Klagen aus dem Einspruchsverfahren im Sinne von Art. 18 ff. des Bundesgesetzes über die Erhaltung des bauerlichen Grundbesitzes bzw. der §§ 9 bis 12 des kantonalen Gesetzesentwurfes.

Inzwischen sind auch andere Kantone daran gegangen, die Frage der Landwirtschaftszonen zu studieren und diesbezügliche Gesetzesentwürfe auszuarbeiten. Auch der Bund wird eine Revision des heute geltenden Bodenrechtes in Erwägung ziehen müssen. Dabei wäre es verdienstvoll, wenn hierbei der Frage der Landwirtschaftszonen die gebührende Beachtung geschenkt werden könnte.