

ZÜRCHER BEITRÄGE ZUR RECHTSWISSENSCHAFT

Herausgegeben von Mitgliedern der
Rechts- und staatswissenschaftlichen Fakultät der Universität Zürich

Neue Folge, Heft 389

**Die Funktion
der Landwirtschaftszone und ihre
Vereinbarkeit mit der
schweizerischen Eigentums-
garantie**

von

Dr. CHRISTOPH BLOCHER

1972

Schulthess Polygraphischer Verlag AG, Zürich

Inhaltsverzeichnis

I. Teil

Die Funktion der Landwirtschaftszone. 1

1. Kapitel

Begriff der Landwirtschaftszone2

| | |
|--|---|
| I. Allgemeines. | 2 |
| II. Die Elemente des Begriffes. | 2 |
| A. Die Landwirtschaftszone als Zone im Sinne des Planungsrechtes | 2 |
| B. Die Landwirtschaftszone als Zone, in der nur der Landwirtschaft dienende Bauten erstellt werden dürfen. | 3 |
| C. Die Landwirtschaftszone als Zone mit grundsätzlichem Bauverbot für nichtlandwirtschaftliche Bauten. | 4 |
| D. Die Verpflichtung zur landwirtschaftlichen Nutzung als Begriffselement? | 4 |
| E. Die Landwirtschaftszone als Zone, in der aus siedlungs- und agrarpolitischen Zwecke grundsätzlich nur landwirtschaftliche Bauten zulässig sind. | 5 |

2. Kapitel

Der Zweck der Landwirtschaftszone. 6

| | |
|---|----|
| I. Allgemeines. | 6 |
| II. Die siedlungspolitische Funktion der Landwirtschaftszone. | 6 |
| A. Die Eindämmung der Streubauweise. | 6 |
| B. Die Erhaltung von Freiflächen. | 8 |
| C. Die Landschaftsgestaltung | 9 |
| D. Der Gewässerschutz | 9 |
| III. Agrarpolitische Funktion der Landwirtschaftszone. | 9 |
| A. Allgemeines. | 9 |
| B. Die Bedeutung der schweizerischen Landwirtschaft. | 10 |
| 1. Die schweizerische Landwirtschaft als Ernährungsgrundlage unseres Volkes. | 10 |
| a) Tatsächliche Grundlagen. | 10 |
| b) Sicherung der Nahrungsmittelversorgung | 15 |
| 2. Die Landwirtschaft als Bewahrerin der Kulturlandschaft und des Naturgleichgewichtes. | 15 |
| 3. Die Bedeutung der Landwirtschaft in kultur- und staatspolitischer Hinsicht | 16 |
| C. Die schweizerische Agrarpolitik | 17 |
| 1. Begriff der Agrarpolitik | 17 |
| 2. Die Beziehung zwischen der Agrarpolitik und der Landwirtschaftszone. | 17 |

| | | |
|----|---|----|
| 3. | Die Zielsetzung der schweizerischen Agrarpolitik | 17 |
| a) | Zielsetzung des Bundesgesetzgebers. | 17 |
| b) | Erhaltung eines gesunden Bauernstandes als Ziel der schweizerischen Agrarpolitik | 18 |
| c) | Förderung einer leistungsfähigen Landwirtschaft als Ziel der schweizerischen Agrarpolitik | 20 |
| d) | Die Sicherstellung der Landesversorgung. | 21 |
| D. | Das schweizerische Agrarrecht | 21 |
| E. | Das bäuerliche Bodenrecht insbesondere. | 22 |
| 1. | Die Bodenrechtsordnung des ZGB. | 22 |
| 2. | Das bäuerliche Bodenrecht nach der Einführung des ZGB | 24 |
| 3. | Das heutige landwirtschaftliche Bodenrecht | 25 |
| a) | Allgemeines | 25 |
| b) | Die Rechtsinstitute des EGG zur Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes. | 25 |
| c) | Das agrarrechtliche Vorkaufsrecht | 26 |
| d) | Das Einsprache- oder Genehmigungsverfahren des EGG | 28 |
| 4. | Das Ungenügen des heutigen bäuerlichen Bodenrechtes | 29 |
| a) | Bodenzersplitterung | 29 |
| b) | Die grosse Zahl kleiner bäuerlicher Betriebe. | 30 |
| c) | Die Bodenpreissteigerung | 30 |
| F. | Die Landwirtschaftszone als Mittel zur Förderung einer leistungsfähigen Landwirtschaft | 31 |
| 1. | Allgemeines. | 31 |
| 2. | Die Landwirtschaftszone als Mittel gegen die Bodenzersplitterung | 31 |
| 3. | Die Landwirtschaftszone als Verbesserung der Agrarstruktur | 32 |
| 4. | Die Landwirtschaftszone als Regulator der Bodenpreise | 33 |

3. Kapitel

Landwirtschaftszone und Bodenpreissteigerung 34

| | | |
|-----|---|----|
| I. | Das Ausmass der Bodenverteuerung. | 34 |
| II. | Die Folgen der Bodenverteuerung | 35 |
| A. | Die Steigerung der Lebenshaltungskosten als Folge der hohen Bodenpreise. | 35 |
| B. | Teure Wohnungen als Folge der hohen Bodenpreise. | 35 |
| C. | Hohe Bodenpreise als Belastung für Gewerbe und Industrie | 35 |
| D. | Hohe Bodenpreise erschweren das Grundeigentum für natürliche Personen | 36 |
| E. | Hohe Bodenpreise erschweren die öffentlichen Aufgaben. | 36 |
| F. | Hohe Bodenpreise als belastender Produktionskostenfaktor für landwirtschaftliche Erzeugnisse. | 36 |
| G. | Hohe Bodenpreise fördern die Spekulation | 36 |

| | |
|---|----|
| III. Die Ursachen der Bodenverteuerung. | 37 |
| A. Allgemeine Ursache: Verknappung des Bodens. | 37 |
| B. Die Ursachen der Bodenverknappung. | 37 |
| 1. Boden als unvermehrbares Gut. | 37 |
| 2. Die zunehmende Bevölkerung erhöht die Bodennachfrage | 38 |
| 3. Steigendes Realeinkommen als Ursache der Bodenpreissteigerung | 38 |
| 4. Veränderte Lebensweise als Ursache der Bodenpreissteigerung | 38 |
| 5. Die Vermehrung öffentlicher Aufgaben als Ursache der Bodenpreissteigerung | 39 |
| 6. Industrialisierung als Ursache der Bodenpreissteigerung | 39 |
| 7. Die Geldentwertung als Ursache der Bodenpreissteigerung | 39 |
| 8. Niedrige Mietzinse der Altwohnungen als Ursache der Bodenpreissteigerung | 39 |
| 9. Verfehlte Steuergesetzgebung als Ursache der Bodenpreissteigerung | 40 |
| 10. Fehlende Baulanderschliessung als Ursache der Bodenpreissteigerung | 40 |
| 11. Fehlende Zonenplanung als Ursache der Bodenpreissteigerung | 40 |
| 12. Die Bodenspekulation als Ursache der Bodenpreissteigerung | 40 |
| 13. Ausländische Nachfrage nach Schweizerboden als Ursache der Bodenpreissteigerung | 41 |
| IV. Bekämpfung der Bodenpreissteigerung. | 41 |
| A. Die Landwirtschaftszone und die Bodenpreissteigerung. | 41 |
| 1. Die Landwirtschaftszone als planerische Massnahme. | 42 |
| 2. Mutmassliche Bodenpreisentwicklung in der Landwirtschaftszone. | 42 |
| 3. Mutmassliche Entwicklung der Bodenpreise in der Bauzone | 43 |
| B. Massnahmen gegen die Bodenpreissteigerung, welche zusätzlich zu den Bestimmungen über die Landwirtschaftszone zu erlassen sind | 44 |
| 1. Steuerliche Massnahmen. | 44 |
| 2. Rechtzeitige und grosszügige Erschliessung von Bauland durch das Gemeinwesen. | 45 |
| C. Massnahmen gegen die Bodenpreissteigerung, welche sich trotz Landwirtschaftszone nicht vermeiden lassen | 46 |
| D. Massnahmen gegen die Bodenpreissteigerung, die sich nach Einführung der Landwirtschaftszone erübrigen. | 47 |

4. Kapitel

| | |
|---|-----------|
| Abgrenzung der Landwirtschaftszone von anderen Zonen | 49 |
| I. Landwirtschaftszone und Bauzone. | 49 |
| A. Landwirtschaftszone und Wohnzone. | 49 |
| B. Landwirtschaftszone und Industrie- und Gewerbezone. | 50 |

| | |
|--|----|
| II. Landwirtschaftszone und Bauverbotszone | 50 |
| III. Landwirtschaftszone und Freihaltezone im Sinne der Bauordnung der Stadt Zürich vom 12. Juli 1963. | 51 |
| IV. Landwirtschaftszone und Grünzone. | 52 |
| V. Landwirtschaftszone und übriges Gemeindegebiet gemäss zur ehe- rischem Baugesetz | 53 |
| A. Bedoitung des „übrigen Gemeindegebietes“. | 53 |
| B. Die Ausgestaltung des „übrigen Gemeindegebietes" gemäss § 68 c Abs. 1 des Baugesetzes (mildere Fassung). | 54 |
| 1. Die Überbindung der Erschliessung auf den Privaten (§ 68 c Abs. 1 Uta). | 54 |
| 2. Das Quartierplanverfahren (§ 68 c Abs. 1 lit c). | 55 |
| 3. Keine Beeinträchtigung der Landwirtschaft im übrigen Gemeindegebiet (§ 68 c Abs. 1 lit b). | 56 |
| 4. Keine Benachteiligung für eine spätere Entwicklung der Bau- ordnung (§ 68 c Abs. 1 lit b). | 56 |
| C. Die Ausgestaltung des übrigen Gemeindegebietes gemäss zürcheri- schem Baugesetz § 68 c Abs. 1 und 2 (schärfere Fassung). | 57 |
| D. Der Unterschied zwischen Landwirtschaftszone und übrigem Gemeindegebiet (mildere und schärfere Fassung). | 58 |
| 1. Die verschiedene Zielsetzung | 58 |
| 2. Die verschiedenen Mittel. | 58 |
| VI. Die Landwirtschaftszone und die unechte Landwirtschaftszone | 59 |

II. Teil

Die Landwirtschaftszone in der schweizerischen Eigentumsordnung 61

5. Kapitel

Landwirtschaftszone und Eigentum 62

| | |
|--|----|
| I. Begriff des Eigentums. | 62 |
| II. Der Inhalt des Eigentums nach schweizerischem Recht | 63 |
| III. Die Rechtfertigung des Privateigentums unserer Rechtsordnung | 64 |
| A. Das Privateigentum in der liberalen Verfassung | 64 |
| B. Die Funktion des Privateigentums in der Philosophie. | 64 |
| C. Die Funktion des Privateigentums in der christlichen Theologie | 65 |
| D. Die individualistische Funktion des Eigentums. | 65 |
| E. Die soziale Funktion des Privateigentums. | 67 |
| IV. Wandlungen in der Gesellschaftsordnung, die die Grundeigentums- ordnung beeinflussen. | 68 |
| V. Ungenügen der heutigen Grundeigentumsordnung. | 68 |
| VI. Vorstösse. zur Umgestaltung der Eigentumsordnung. | 69 |

| | |
|--|----|
| VII. Das neue Eigentumsverständnis | 70 |
| A. Bedeutung des Eigentumsverständnisses | 70 |
| B. Die soziale Pflichtbindung des Eigentums | 71 |
| C. Wandlungen des Grundeigentumsverständnisses in bezug auf die Raumplanung | 71 |
| D. Schlussfolgerungen für die Einführung der Landwirtschaftszone | 73 |

6. Kapitel

Die schweizerische Eigentumsgarantie 75

| | |
|---|----|
| I. Allgemeine Bemerkungen zum Prinzip der Eigentumsgarantie | 75 |
| A. Die Eigentumsgarantie seit der Einführung von BV 22 ^{ter} | 75 |
| B. Die Eigentumsgarantie als ungeschriebenes Verfassungsrecht | 75 |
| C. Die Eigentumsgarantie in den kantonalen Verfassungen | 76 |
| D. Das Verhältnis der Eigentumsgarantie zu anderen Freiheitsrechten | 76 |
| E. Gegenstand der Eigentumsgarantie | 76 |
| F. Adressat der Eigentumsgarantie | 77 |
| G. Bedeutung der Eigentumsgarantie als Bundesverfassungsrecht | 77 |
| H. Andere Garantien, die das Eigentum schützen | 77 |
| II. Funktion der Eigentumsgarantie | 78 |
| A. Eigentumsgarantie als Institutsgarantie | 78 |
| 1. Begriff | 78 |
| 2. Praktische Bedeutung der Eigentumsinstitutsgarantie | 79 |
| B. Bestandesgarantie | 79 |
| 1. Begriff | 79 |
| 2. Praktische Bedeutung der Bestandesgarantie | 80 |

7. Kapitel

Widerspricht die Landwirtschaftszone der Institutsgarantie. 81

III. Teil

Die Landwirtschaftszone und das öffentliche Interesse. 83

8. Kapitel

Das öffentliche Interesse als Voraussetzung rechtmässiger Eingriffe in das Privateigentum. 84

| | |
|---|----|
| I. Begriff des öffentlichen Interesses | 84 |
| II. Öffentliches Interesse als verfassungsmässige Voraussetzung rechtmässiger Eingriffe ins Privateigentum | 85 |
| III. Die richterliche Überprüfung der Voraussetzung des öffentlichen Interesses | 86 |
| IV. Bestimmung des öffentlichen Interesses als Voraussetzung rechtmässiger Eigentumsbeschränkungen | 87 |

| | |
|--|----|
| V. Der Inhalt des öffentlichen Interesses als Rechtmässigkeitsvoraussetzung von Eingriffen in das Privateigentum | 88 |
| A. Polizeiliche Massnahmen | 88 |
| B. Das militärische Interesse als öffentliches Interesse | 88 |
| C. Die Nutzungsplanung als Massnahme im öffentlichen Interesse | 89 |
| 1. Allgemeines | 89 |
| 2. Die bauliche Nutzung | 90 |
| a) Wohnzonen | 90 |
| b) Industriezonen | 91 |
| c) Kur- und Hotelzonen | 91 |
| 3. Die pflanzliche Nutzung | 92 |
| a) Die Forstzone | 92 |
| b) Landwirtschaftszone | 93 |
| D. Natur- und Heimatschutz als öffentliches Interesse | 93 |
| E. Reinhaltung der Gewässer als öffentliches Interesse | 94 |
| F. Massnahmen der Erholungsplanung als öffentliches Interesse | 95 |
| G. Andere Fälle von öffentlichen Interessen | 95 |
| H. Schlussfolgerungen | 96 |
| VI. Intensität, Notwendigkeit und Subsidiaritätsprinzip in bezug auf das öffentliche Interesse | 97 |

9. Kapitel

| | |
|--|-----|
| Ist die Zwecksetzung der Landwirtschaftszone im öffentlichen Interesse? | 98 |
| I. Das Problem | 98 |
| II. Die Literatur zur Frage des öffentlichen Interesses an der Landwirtschaftszone | 98 |
| A. Die Verneinung des öffentlichen Interesses an der Einführung einer Landwirtschaftszone | 99 |
| 1. Begründung und Kritik | 99 |
| 2. Schlussfolgerung | 101 |
| B. Die „Fragwürdigkeit“ des öffentlichen Interesses an der Schaffung der Landwirtschaftszone | 102 |
| C. Das nur unter Vorbehalten gutgeheissene öffentliche Interesse an der Landwirtschaftszone | 102 |
| 1. Begründung und Kritik | 102 |
| 2. Schlussfolgerung | 104 |
| D. Die vorbehaltlose Bejahung des öffentlichen Interesses der Landwirtschaftszone | 104 |
| III. Das Bundesgericht zur Frage des öffentlichen Interesses bei Landwirtschaftszonen | 104 |
| IV. Die Zwecksetzung der Landwirtschaftszone liegt im öffentlichen Interesse | 106 |
| A. Die Landwirtschaftszone als planerische Massnahme | 106 |

| | |
|--|-----|
| 1. Allgemeines | 106 |
| 2. Aufgrund von BV 22 ^{quater} | 107 |
| B. Die Landwirtschaftszone als siedlungspolitische Massnahme | 107 |
| C. Die Landwirtschaftszone als agrarpolitische Massnahme. | 108 |

10. Kapitel

| | |
|---|------------|
| Die Landwirtschaftszone als verhältnismässiger Eingriff, um die im öffentlichen Interesse liegenden Ziele zu erreichen | 110 |
| I. Öffentliches Interesse und Verhältnismässigkeit des Mittels. | 110 |
| 11. Die „Erforderlichkeit“ oder das Prinzip der Verhältnismässigkeit rechtsstaatlicher Mittel | 110 |
| III. Die Erforderlichkeit der Landwirtschaftszone. | 111 |
| A. Die Vorschläge weniger einschneidender Massnahmen und Kritik | 111 |
| 1. Zur Lösung der siedlungspolitischen Probleme. | 111 |
| 2. Zur Lösung der agrarpolitischen Probleme. | 112 |
| B. Schlussfolgerung | 113 |
| IV. Das Abwägen zwischen öffentlichem Interesse und konkretem Privatinteresse. | 113 |

IV. Teil

| | |
|--|------------|
| Die Frage der Entschädigungspflicht für Landwirtschaftszonen. | 115 |
|--|------------|

11. Kapitel

| | |
|--|------------|
| Die Entschädigungspflicht des Staates für rechtmässige Eingriffe ins Privateigentum. | 116 |
| I. Problem. | 116 |
| II. Die Entschädigungspflicht des Staates für rechtmässige Eingriffe ins Privateigentum als Sonderfall der öffentlichrechtlichen Entschädigungspflicht | 116 |
| III. Begriff | 116 |
| IV. Die Rechtmässigkeit der Entschädigung | 117 |
| A. Vor der Einfügung von Art. 22 ^{ter} in die BV. | 117 |
| B. Entschädigungspflicht gemäss BV 22 ^{ter} Abs. 3. | 118 |
| V. Ist die Entschädigung Folge oder Voraussetzung der materiellen Enteignung? | 118 |
| A. Problem und praktische Bedeutung | 118 |
| B. Theorie und Praxis. | 119 |
| 1. Theorie. | 119 |
| 2. Die Praxis. | 119 |
| C. Bedeutung der Landwirtschaftszone. | 119 |

| | |
|---|-------------|
| VI. Bedeutung der kantonalen Entschädigungsbestimmungen | .120 |
| 12. Kapitel | |
| Die Eigentumsbeschränkungen | .121 |
| I. Die formelle Enteignung. | .121 |
| II. Die materielle Enteignung | .121 |
| A. Begriff | .121 |
| B. Das Institut der materiellen Enteignung im positiven Gesetzesrecht | 121 |
| III. Blosser oder entschädigungsloser Eigentumsbeschränkungen. | .122 |
| 13. Kapitel | |
| Wann sind Eigentumsbeschränkungen entschädigungspflichtig, wann entschädigungslos? | .123 |
| I. Allgemeine Voraussetzungen der Entschädigungspflicht. | .123 |
| II. Abgrenzungstheorien | .123 |
| A. Die Theorie der Unverletzlichkeit der wohlverworbenen Rechte | .124 |
| B. Die Begünstigungstheorien. | .124 |
| 1. Die Unternehmenstheorie. | .124 |
| 2. Die Überführungstheorie. | .125 |
| C. Die Einzeleingriffstheorien. | .125 |
| 1. Die Einzelakttheorie. | .125 |
| 2. Die Verwaltungsakttheorie. | .125 |
| D. Die Opfertheorie. | .125 |
| E. Die Rechtsgleichheitstheorie. | .126 |
| F. Die Schutzwürdigkeitstheorie | .126 |
| G. Die Zumutbarkeitstheorie. | .127 |
| H. Die Substanzminderungstheorie. | .127 |
| J. Die Lehre von bestimmungsgemässen Nutzen des Bodens. | .127 |
| III. Die bundesgerichtliche Praxis. | .128 |
| A. Definition der materiellen Enteignung | .128 |
| B. Die Begriffselemente der bundesgerichtlichen Umschreibung bis zum Jahre 1965. | .128 |
| 1. Entschädigung nur für den Regelfall. | .128 |
| 2. Die Untersagung eines bisher rechtmässig ausgeübten oder wirtschaftlich verwerteten Gebrauchs der Sache. | .128 |
| 3. Die Beeinträchtigung der zukünftigen Verwendungsmöglichkeit als Begriffselement | .129 |
| 4. Einschränkung der Sachbenützung in ausserordentlich hohem und empfindlichem Masse. | .129 |
| 5. Die geringe Zahl der Betroffenen. | .130 |
| 6. Das „allzu grosse Opfer“. | .130 |
| C. Kritik an der bundesgerichtlichen Rechtssprechung und neue Bundesgerichtspraxis. | .130 |
| D. Der Wert der bundesgerichtlichen Umschreibung. | .131 |

| | |
|---|-----|
| IV. Praktische Anwendungsfälle zur Abgrenzung zwischen materieller Enteignung und entschädigungsloser Eigentumsbeschränkung | 132 |
| A. Bauverbote oder Baubeschränkungen, die eine materielle Enteignung bewirken. | 132 |
| 1. Einzelne Fälle. | 132 |
| 2. Zusammenfassung. | 133 |
| B. Praktische Fälle, in denen die Entschädigung aberkannt wurde . . . | 133 |
| 1. Die einzelnen Fälle. | 133 |
| 2. Zusammenfassung. | 134 |
| C. Erkenntnisse für Baubeschränkungen bei Landwirtschaftszonen . . . | 134 |
| V. Begriff des Baulandes als Instrument zur Abgrenzung zwischen entschädigungslosem und entschädigungspflichtigem Eigentumseingriff | 134 |
| A. Allgemeines. | 134 |
| B. Grundstücke, die mit Sicherheit Bauland darstellen. | 135 |
| 1. Erschlossene Grundstücke. | 135 |
| 2. Bereits eingezonte Grundstücke. | 135 |
| C. Grundstücke, die mit Sicherheit kein Bauland darstellen. | 136 |
| 1. Die Nichtüberbaubarkeit aus technischen Gründen. | 136 |
| 2. Die wirtschaftlich nicht lohnende Überbauung. | 136 |
| D. Das „übrige Gebiet“. | 136 |
| 1. Der Verkehrswert des Grundstückes als Kriterium. | 136 |
| 2. Die Bauchance in naher Zukunft als Kriterium. | 137 |
| E. Schlussfolgerung. | 138 |
| VI. Das Prinzip rechtsgleicher Behandlung als Schutz vor entschädigungslosen Eingriffen. | 139 |
| A. Das Prinzip der Rechtsgleichheit. | 139 |
| B. Eigentumsgarantie und Rechtsgleichheit. | 139 |
| VII. Andere Hilfsmittel zur Abgrenzung der entschädigungslosen von den entschädigungspflichtigen Eigentumsbeschränkungen. | 140 |
| A. Eigenschaften des Betroffenen?. | 140 |
| B. Die rechtspolitische Wertung der entzogenen Befugnis?. | 141 |
| C. Vermögensvorteil des Gemeinwesens?. | 141 |
| D. Die finanziellen Auswirkungen für das Gemeinwesen?. | 141 |

14. Kapitel

| | |
|--|------------|
| Die Entschädigungspflicht für Landwirtschaftszonen. | 142 |
| I. Problem. | 142 |
| II. Ist der Begriff der materiellen Enteignung im Zusammenhang mit den Eigentumsbeschränkungen der Landwirtschaftszone brauchbar? . . . | 142 |
| III. Untersagt die Landwirtschaftszone dem Eigentümer einen bisher rechtmässig ausgeübten oder wirtschaftlich verwerteten Gebrauch der Sache?. | 144 |

| | |
|--|-----|
| IV. Wird durch die Landwirtschaftszone eine erst zukünftige mögliche Benützung im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung beeinträchtigt? | 145 |
| V. Wird durch die Landwirtschaftszone die Benützung der betroffenen Grundstücke „in ausserordentlich hohem und empfindlichem Masse“ eingeschränkt? | 145 |
| VI. Begründet die Landwirtschaftszone wegen Verletzung der Rechtsgleichheit eine Entschädigungspflicht? | 145 |
| VII. Die grundsätzliche Ablehnung der Entschädigungspflicht | 146 |
| A. Die Literatur. | 146 |
| B. In der kantonalen Praxis. | 146 |
| VIII. Die grundsätzliche Bejahung einer Entschädigungspflicht und deren Kritik | 148 |
| IX. Die Ausnahmen, die eine Entschädigungspflicht begründen. | 148 |
| X. Eine nicht nur politische Betrachtung. | 148 |

15. Kapitel

| | |
|--|------------|
| Höhe der Entschädigung, Zeitpunkt der Entschädigungsbemessung und Geltendmachung der Entschädigung. | 150 |
|--|------------|

V. Teil

| | |
|---|------------|
| Landwirtschaftszone und gesetzliche Grundlage. | 151 |
|---|------------|

16. Kapitel

Die Anforderungen an die gesetzliche Grundlage

| | |
|--|-----|
| I. Allgemeines. | 152 |
| II. Form des Gesetzes. | 152 |
| A. Das Gesetz im materiellen Sinne als gesetzliche Grundlage | 152 |
| B. Das Gesetz im formellen Sinne als notwendige Voraussetzung für schwerwiegende Eingriffe. | 153 |
| C. Die Rechtsverordnung als genügende Rechtsgrundlage für die „hergebrachten“ Eigentumsbeschränkungen. | 153 |
| D. Die nur beschränkte Anerkennung der autonomen Satzung der Gemeinde als rechtliche Grundlage. | 154 |
| III. Das Erfordernis der klaren gesetzlichen Grundlage. | 154 |
| A. Für Planungseingriffe. | 155 |
| B. Für Landwirtschaftszonen insbesondere. | 155 |
| IV. Schlussfolgerungen. | 157 |

17. Kapitel

| | |
|---|-----|
| Die Kompetenzen zum Erlass von Landwirtschaftszonen | 158 |
| I. Die Kompetenzausscheidung zwischen Bund, Kanton und Gemeinden | |
| A. Die Ausscheidung zwischen Bund und Kantonen | 158 |
| B. Die Ausscheidung zwischen Kanton und Gemeinden | 158 |
| 1. Die Gemeindeautonomie und der eigene Wirkungskreis | 158 |
| a) Begriff | 158 |
| b) Umschreibung des eigenen und übertragenen Wirkungskreises. | 158 |
| 2. Die Bedeutung der Gemeindeautonomie für die Gesetzgebung | 159 |
| a) Die Gemeinde ist lediglich befugt, ihre Angelegenheiten zu ordnen. | 159 |
| b) Die Gemeinde kann nur Angelegenheiten ordnen, die sich nach ihrer Beschaffenheit zur lokalen Regelung eignen | 159 |
| c) Die Befugnis zum „Handeln im Rahmen von Verfassung und Gesetz“. | 160 |
| 3. Die Bedeutung der autonomen Satzung | 160 |
| 4. Die Kompetenz der Gemeinden zum Erlass siedlungspolitischer Massnahmen. | 161 |
| a) Die Befugnis der Gemeinde zum Erlass siedlungspolitischer s Massnahmen aufgrund der Gemeindeautonomie. | 161 |
| b) Die Befugnis der Gemeinde zum Erlass siedlungspolitischer Massnahmen aufgrund kantonaler Ermächtigung | 162 |
| II. Die Kompetenz in<-Bund und Kantonen zum Erlass von Landwirtschaftszonen als siedlungspolitische Massnahme. | 162 |
| A. Allgemeines zur Landwirtschaftszone als siedlungspolitische Massnahme. | 162 |
| B. Die Kompetenz zum Erlass siedlungspolitischer Massnahmen im Bunde. | 163 |
| 1. Das Fehlen einer generellen Befugnis des Bundes zur Gesetzgebung auf dem Gebiete der Siedlungsplanung vor Einführung von BV 24Quater | 163 |
| 2. Rechtsbestimmungen des Bundes, die ihm ermöglichen, auf dem Gebiete der Siedlungsplanung tätig zu sein. | 163 |
| a) Durch die Errichtung und Subventionierung öffentlicher Werke. | 163 |
| b) Aufgrund der Landwirtschaftsgesetzgebung | 164 |
| c) Aufgrund der Forstwirtschaftsgesetzgebung | 164 |
| d) Aufgrund der Oberaufsicht über die Nutzbarmachung der Wasserkräfte. | 164 |
| e) Aufgrund der Bestimmungen im Elektrizitätswesen | 164 |
| f) Aufgrund der Massnahmen zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues. | 165 |

| | |
|---|-----|
| g) Aufgrund der Krisenbekämpfungs- und Arbeitsbeschaffungs-massnahmen. | 165 |
| h) Aufgrund der Verkehrsgesetzgebung. | 165 |
| i) Aufgrund der Eisenbahngesetzgebung. | 166 |
| k) Aufgrund des Gesetzgebungsrechtes auf dem Gebiete der Luftseilbahnen. | 166 |
| l) Aufgrund der Bestimmungen über Natur- und Heimatschutz. | 166 |
| m) Aufgrund der Bestimmungen über den Gewässerschutz. | 167 |
| 3. Zusammenfassung. | 167 |
| C. Kompetenz der Kantone zum Erlass siedlungspolitischer Massnahmen. | 167 |
| III. Die Kompetenzen für den Erlass von Landwirtschaftszonen im Sinne einer agrarpolitischen Massnahme. | 167 |
| A. Allgemeines. | 167 |
| B. Kompetenz des Bundes zum Erlass einer rein agrarpolitisch motivierten Landwirtschaftszone. | 168 |
| 1. BV 3 Ibis Abs. 3 lit. b als Zuständigkeitsnorm. | 168 |
| 2. BV 3 I ^o is Abs. 3 lit. b als gesetzliche Grundlage rechtmässiger Eingriffe ins Privateigentum. | 169 |
| C. Kompetenz des Kantons und der Gemeinde zum Erlass einer rein agrarpolitisch motivierten Landwirtschaftszone. | 170 |
| D. Schlussfolgerung. | 170 |
| IV. Die Zuständigkeit gemäss BV 22quater. | 170 |

18. Kapitel

| | |
|--|------------|
| Rechtsträger der Landwirtschaftszone. | 172 |
| I. Die verschiedenen Möglichkeiten. | 172 |
| A. Die Landwirtschaftszone als Zone der Landes-, Kantonal-, Regional-oder Ortsplanung. | 172 |
| B. Die Landwirtschaftszone als Zone der Ortsplanung. | 172 |
| 1. Die Unmöglichkeit, die Landwirtschaftszone als selbständige Ortsplanung zu verwirklichen. | 172 |
| 2. Allgemeine Mittel des Kantons, auf die Ortsplanung einzuwirken. | 172 |
| 3. Interkommunale Zusammenarbeit ohne Übertragung der Planungskompetenzen der Gemeinde an den Kanton. | 173 |
| a) Koordination der Ortsplanung. | 173 |
| b) Die gemeinsame Vorbereitung durch die Gemeinden und die getrennte Durchführung der Landwirtschaftszone. | 173 |
| c) Die gemeinsame Durchführung der Landwirtschaftszonenplanung durch die Gemeinden. | 173 |
| C. Die Landwirtschaftszone als Regionalplanung. | 174 |

| | | |
|-----|---|-----|
| D. | Die Landwirtschaftszone als kantonale Massnahme | 175 |
| 1. | Zwangszusammenschluss von Zweckverbänden | 175 |
| 2. | Der Erlass eines Richtplanes durch den Kanton | 175 |
| 3. | Der Erlass der Landwirtschaftszone durch den Kanton | 175 |
| E. | Der Erlass der Landwirtschaftszone durch Bundesbehörden | 175 |
| II. | Der richtige Weg zum Erlass der Landwirtschaftszonen | 175 |

VI. Teil Anhang 179

19. Kapitel

Die Landwirtschaftszone nach dem Entwurf eines Bundesgesetzes über die Raumplanung (Entwurf der Expertenkommission vom 14. Oktober 1970) 180

| | | |
|------|---|-----|
| I. | Allgemeines. | 180 |
| II. | Der Entwurf des Raumplanungsgesetzes im Allgemeinen. | 180 |
| III. | Die einzelnen Zonen. | 181 |
| A. | Baugebiete. | 181 |
| B. | Das Land- und Forstwirtschaftsgebiet | 182 |
| C. | Das übrige Gebiet | 182 |
| D. | Schutz- und Erholungsgebiete. | 182 |
| IV. | Das Land- und Forstwirtschaftsgebiet im Entwurf des Raumplanungsgesetzes insbesondere. | 182 |
| A. | Zum Begriff. | 182 |
| B. | Die Funktionen des Land- und Forstwirtschaftsgebietes. | 183 |
| V. | Das öffentliche Interesse als Voraussetzung der Zoneneinteilung im Raumplanungsgesetz | 184 |
| VI. | Der Entwurf des Raumplanungsgesetzes zur Entschädigungsfrage der Landwirtschaftszone. | 185 |
| A. | Die grundsätzliche Ablehnung der Entschädigungspflicht. | 185 |
| B. | Der Begriff der materiellen Enteignung | 185 |
| C. | Der Baulandbegriff gemäss Entwurf des Raumplanungsgesetzes | 186 |
| VII. | Die gesetzliche Grundlage für die Landwirtschaftszone. | 187 |