

## **Urteil des Bundesgerichts 1C\_275/2022 vom 27. November 2024**

**«Auszonung» – Entschädigungsanspruch aufgrund materieller Enteignung nur bei hinreichend hoher Realisierungswahrscheinlichkeit einer Überbauung in naher Zukunft.**

Das Bundesgericht erinnert in seinem Urteil 1C\_275/2022 vom 27. November 2024 daran, dass Umzonungen nur dann einen allfälligen Entschädigungsanspruch aufgrund materieller Enteignung auslösen, wenn eine Auszonung im rechtlichen Sinn vorliegt. Ein Anspruch besteht zudem nur bei schwerem Eingriff ins Grundeigentumseingriff und hoher Realisierungswahrscheinlichkeit einer Überbauung in naher Zukunft. Bei der jeweiligen Einzelfallbeurteilung kommt dem Planungshorizont von 15 Jahren ein hohes Gewicht zu.

### **Ausgangslage**

Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Mellingen wurde Teile eines Grundstücks, das bislang in der Wohnzone W2 lag, der Landwirtschaftszone zugewiesen. Eine Grundeigentümerin erhob dagegen Beschwerde beim zuständigen Spezialverwaltungsgericht des Kantons Aargau und machte eine materielle Enteignung sowie einen Entschädigungsanspruch geltend.

Das Spezialverwaltungsgericht entschied in seinem Urteil vom 17. März 2021, dass nur für einen Teil der Parzelle einen Enteignungsanspruch vorliege. Gegen diese Entscheidung erhoben sowohl die Grundeigentümerin als auch die Gemeinde Mellingen Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau. In seinem Urteil vom 23. März 2022 entschied das Verwaltungsgericht, dass die Umzonung für beide Teile des Grundstücks eine entschädigungspflichtige materielle Enteignung bewirke. Gegen dieses Urteil erhob der Gemeinderat Mellingen Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht.

### **Erwägungen des Bundesgerichts**

Das Bundesgericht erwog zunächst, dass nicht abschliessend beurteilt werden könne, ob der ursprüngliche Zonenplan der Gemeinde Mellingen von 1996 überdimensioniert war oder nicht. Dies weil es im angefochtenen Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Aargau an verlässlichen Angaben zur geplanten und tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung sowie zur Bauzonenentwicklung der Gemeinde Mellingen fehle.

Selbst wenn davon auszugehen wäre, dass die Bauzonen im ursprünglichen Zonenplan nicht überdimensioniert waren und – in Übereinstimmung mit der vorinstanzlichen Auffassung – von einer Auszonung ausgegangen würde, sah das Bundesgericht die Voraussetzungen für eine materielle Enteignung im konkreten Fall als nicht erfüllt an: Die Grundeigentümerin habe es während rund zweier Planungsperioden, d.h. während rund 30 Jahren – in welchen die streitbetreffende Fläche der Bauzone zugewiesen war – unterlassen, von ihrer Baubefugnis Gebrauch

zu machen. Daher habe sie nicht mehr grundsätzlich auf die Beständigkeit des (ursprünglichen) Nutzungsplans vertrauen dürfen. Somit sei die Frage, ob sie einen Anspruch auf Entschädigung aufgrund materieller Enteignung habe, danach zu beurteilen, ob die Berechtigung zum Bauen in naher Zukunft mit hoher Wahrscheinlichkeit aus eigener Kraft hätte realisiert werden können (sog. Realisierungswahrscheinlichkeit).

Für die Beurteilung der Realisierungswahrscheinlichkeit berücksichtigte das Bundesgericht im konkreten Fall:

- die bisherige Passivität der Eigentümerin,
- die fehlende Erschliessung, welche durch die Grundeigentümerin aus eigener Kraft nicht in nützlicher Frist sichergestellt werden konnte,
- den Umstand, dass ein Teil des streitbetroffenen Grundstücks mit einem Ökonomiegebäude bebaut wurde, womit freiwillig auf eine grundsätzlich zulässige intensivere Wohn- und Gewerbenutzung verzichtet wurde sowie
- die Tatsache, dass die Beschwerdegegnerin nicht Alleineigentümerin der betroffenen Parzelle war und unter den Miteigentümern Uneinigkeit über die künftige Nutzung des Grundstücks bestand.

Angesichts dieser Aspekte im konkreten Fall sah das Bundesgericht die Anforderungen an eine hinreichend hohe Realisierungswahrscheinlichkeit an eine Überbauung in naher Zukunft als nicht erfüllt an.

### **Entscheid des Bundesgerichts**

Das Bundesgericht kam in seinem Urteil insgesamt zum Schluss, dass die Voraussetzungen für eine materielle Enteignung bereits aufgrund der fehlenden Realisierungswahrscheinlichkeit nicht gegeben seien. Die Beschwerde der Gemeinde Mellingen wurde gutgeheissen und die Angelegenheit zur Neuverlegung der Kosten- und Entschädigungsfolgen an das Verwaltungsgericht des Kantons Aargau zurückgewiesen.

### **Bemerkungen**

Das Bundesgericht bestätigte in seinem Urteil seine bisherige Rechtsprechung, wonach nur dann eine allenfalls entschädigungspflichtige Auszonung vorliegt, wenn der ursprüngliche Nutzungsplan den verfassungsrechtlichen und gesetzlichen Anforderungen entsprach. Andernfalls liege keine Auszonung, sondern eine Nichteinzonung vor, welche grundsätzlich keine Entschädigungspflicht auslöse. Eine solche Nichteinzonung liegt namentlich dann vor, wenn im ursprünglichen Nutzungsplan die Abgrenzung zwischen Bau- und Nichtbauzonen nicht nach den Kriterien gemäss Art. 15 des Raumplanungsgesetzes (RPG) erfolgte und die daher zu grossen Bauzonen später redimensioniert werden.

Ferner erinnerte das Bundesgericht daran, dass eine Auszonung nicht per se eine entschädigungspflichtige materielle Enteignung darstellt, sondern nur dann, wenn

- ein schwerer Eingriff in das Grundeigentum vorliegt
- und (kumulativ)
- im Zeitpunkt der Planänderung eine hohe Wahrscheinlichkeit bestand, dass das Grundstück in naher Zukunft hätte überbaut werden können (sog. Realisierungswahrscheinlichkeit).

Ebenfalls nicht neu ist, dass das Bundesgericht für die Beurteilung der Realisierungswahrscheinlichkeit die im RPG vorgesehenen Planungsfristen berücksichtigt, insbesondere den Planungshorizont von 15 Jahren. Bemerkenswert ist die Betonung dieser 15-Jahres-Frist: Im Zuge der RPG-Revision von 2012/14 wurde in Art. 15 Abs. 4 lit. b RPG ausdrücklich festgehalten, dass nur noch Land eingezont werden darf, das auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut werden kann. Vor diesem Hintergrund erweist sich die Akzentuierung der 15-Jahres-Frist als sachgerecht und konsequent.