

WBE.2025.115

WBE.2025.116 / sr / jb

Art. 63

Urteil vom 8. Juli 2025

Besetzung	Verwaltungsrichter Winkler, Vorsitz Verwaltungsrichter Michel Verwaltungsrichterin Steiger Gerichtsschreiberin Ruchti
-----------	--

Beschwerdeverfahren I (WBE.2025.115)

Beschwerde- führerin	A. _____, vertreten durch lic. iur. Werner Schib, Rechtsanwalt, Jurastrasse 4, Postfach, 5001 Aarau
-------------------------	--

gegen

Beschwerde- gegnerin	Einwohnergemeinde Q. _____, handelnd durch den Gemeinderat dieser vertreten durch Dr. iur. Peter Heer, Rechtsanwalt, Stadtturmstrasse 19, 5401 Baden
-------------------------	--

und

Beigeladener	Kanton Aargau, handelnd durch den Regierungsrat, Regierungsgebäude, 5000 Aarau dieser vertreten durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Rechtsabteilung, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau
--------------	---

Gegenstand	Beschwerdeverfahren betreffend materielle Enteignung Bundesgerichtsentscheid vom 27. November 2024 (Kostenverteilung)
------------	--

Beschwerdeverfahren II (WBE.2025.116)

Beschwerde- führerin	Einwohnergemeinde Q. _____ , handelnd durch den Gemeinderat dieser vertreten durch Dr. iur. Peter Heer, Rechtsanwalt, Stadtturmstrasse 19, 5401 Baden gegen
Beschwerde- gegnerin	A. _____ , vertreten durch lic. iur. Werner Schib, Rechtsanwalt, Jurastrasse 4, Postfach, 5001 Aarau und
Beigeladener	Kanton Aargau , handelnd durch den Regierungsrat, Regierungsgebäude, 5000 Aarau dieser vertreten durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Rechtsabteilung, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau
Gegenstand	Beschwerdeverfahren betreffend materielle Enteignung Bundesgerichtsentscheid vom 27. November 2024 (Kostenverteilung)

Das Verwaltungsgericht entnimmt den Akten:

A.

Im Rahmen der von der Einwohnergemeindeversammlung Q._____ am 20. September 2016 beschlossenen und vom Regierungsrat am 14. März 2018 genehmigten Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland wurden Teile der im Miteigentum von A._____ und ihrem Bruder B._____ stehenden Parzelle Nr. aaa, die eine Fläche von insgesamt 30'253 m² aufweist, aus den Bauzonen WG3 und W2 entlassen und der Landwirtschaftszone zugewiesen. Mit Urteil vom 22. November 2018 bestätigte das Verwaltungsgericht auf Beschwerde von A._____ die angefochtene Neuzonierung (WBE.2018.181).

B.

1.

Mit Entschädigungsbegehren vom 4. April 2019 gegen die Einwohnergemeinde Q._____ liess A._____ beim Spezialverwaltungsgericht, Abteilung Kausalabgaben und Enteignung (SKE), die folgenden Anträge stellen:

1.1

Es sei festzustellen, dass die mit der Nutzungsplanung der Gemeinde Q._____ vom 20.09.2016, genehmigt vom Regierungsrat am 14.03.2018, erfolgte Zuweisung von 3'001 m² (vormals WG3) der im Miteigentum der Gesuchstellerin stehenden Parzelle Liegenschaft Q._____ / aaa in die Landwirtschaftszone den entschädigungspflichtigen Tatbestand der materiellen Enteignung erfüllt.

1.2

Die Einwohnergemeinde Q._____ sei zu verpflichten, die Gesuchstellerin für die materielle Enteignung mit CHF 1'080'360.00 zu entschädigen; richterliches, zu höherer oder niedrigerer Entschädigung führendes Ermessen vorbehalten; zuzüglich gesetzlichem Zins seit 14.03.2018.

2.1

Es sei festzustellen, dass die mit der Nutzungsplanung der Gemeinde Q._____ vom 20.09.2016, genehmigt vom Regierungsrat am 14.03.2018, erfolgte Zuweisung von 6'625 m² (vormals Zone W2) der im Miteigentum der Gesuchstellerin stehenden Parzelle Liegenschaft Q._____ / aaa in die Landwirtschaftszone den entschädigungspflichtigen Tatbestand der materiellen Enteignung erfüllt.

2.2

Die Einwohnergemeinde Q._____ sei zu verpflichten, die Gesuchstellerin für die materielle Enteignung mit CHF 2'452'360.00 zu entschädigen; richterliches, zu höherer oder niedrigerer Entschädigung führendes Ermessen vorbehalten; zuzüglich gesetzlichem Zins seit 14.03.2018.

Unter ordentlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Gesuchsgegnerin.

2.

Nach Durchführung eines dreifachen Schriftenwechsels sowie eines Augenscheins vor Ort fällte das SKE am 17. März 2021 zur Grundfrage des Vorliegens eines Enteignungstatbestands das folgende Urteil:

1.

In teilweiser Gutheissung des Gesuchs wird festgestellt, dass

1.1.

die Zuweisung des Abschnitts der Parzelle aaa von der Zone WG3 in die Landwirtschaftszone eine entschädigungspflichtige materielle Enteignung bewirkt.

1.2.

die Zuweisung des Abschnitts der Parzelle aaa von der Zone W2 in die Landwirtschaftszone keine materielle Enteignung bewirkt.

2.

Die Kosten des Verfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 18'000.00, der Kanzleigebür von Fr. 434.00 und den Auslagen von Fr. 266.00, zusammen Fr. 18'700.00 sind zu 70% (Fr. 13'090.00) von der Gesuchstellerin und zu 30% (Fr. 5'610.00) von der Gesuchsgegnerin zu bezahlen.

3.

Die Gesuchstellerin hat der Gesuchsgegnerin einen Parteikostenersatz von Fr. 11'200.00 (inkl. MWST und Auslagen) zu bezahlen.

C.

1.

Gegen dieses Urteil erhob A._____ am 30. April 2021 Beschwerde beim Verwaltungsgericht (WBE.2021.146), mit den Anträgen:

1.

Ziffer 1.2 des Urteils des Spezialverwaltungsgerichts vom 17.03.2021 sei aufzuheben und es sei festzustellen, dass die mit der Nutzungsplanung der Gemeinde Q._____ vom 20.09.2016, genehmigt vom Regierungsrat am 14.03.2018, erfolgte Zuweisung von 6'625 m² (vormals Zone W2) der im Miteigentum der Beschwerdeführerin stehenden Parzelle Liegenschaft Q._____ / aaa in die Landwirtschaftszone den entschädigungspflichtigen Tatbestand der materiellen Enteignung erfüllt.

2.

Die Sache sei zur Durchführung des Entschädigungsverfahrens an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Unter ordentlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdegegnerin.

2.

Ebenfalls am 30. April 2021 erhob die Einwohnergemeinde Q._____ Beschwerde beim Verwaltungsgericht (WBE.2021.147), mit den Anträgen:

1.

Ziff. 1.1 des Urteils des Spezialverwaltungsgerichts vom 17. März 2021 sei aufzuheben und es sei festzustellen, dass die Zuweisung des Abschnitts der Parzelle aaa von der Zone WG3 in die Landwirtschaftszone keine entschädigungspflichtige materielle Enteignung bewirkt.

2.

Eventualiter sei die materielle Enteignung in eine formelle Enteignung umzuwandeln und das Miteigentum der Beschwerdegegnerin am nördlichen Teil der Parzelle aaa ("Gebiet R._____") auf die Beschwerdeführerin zu übertragen.

Das Spezialverwaltungsgericht sei anzuweisen, die Höhe der Entschädigung zu bestimmen.

3.

Unter gesetzlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen (inklusive Ersatz der Mehrwertsteuer).

3.

Am 23. März 2022 fällte das Verwaltungsgericht das folgende Urteil:

1.

Die Beschwerdeverfahren WBE.2021.146 und WBE.2021.147 werden vereinigt.

2.

In Gutheissung der Beschwerde im Verfahren WBE.2021.146 wird Dispositiv-Ziffer 1.2 des Urteils des Spezialverwaltungsgerichts vom 17. März 2021 wie folgt abgeändert.

die Zuweisung des Abschnitts der Parzelle aaa von der Zone W2 in die Landwirtschaftszone eine entschädigungspflichtige materielle Enteignung bewirkt.

3.

Die Beschwerde im Verfahren WBE.2021.147 wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

4.

4.1.

In Abänderung von Dispositiv-Ziffer 2 des Urteils des Spezialverwaltungsgerichts vom 17. März 2021 sind die Kosten des vorinstanzlichen Verfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 18'000.00, der Kanzleigegebühr von Fr. 434.00 und den Auslagen von Fr. 266.00, zusammen Fr. 18'700.00, von der Einwohnergemeinde Q._____ (Gesuchsgegnerin im vorinstanzlichen Verfahren) zu bezahlen.

4.2

Die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 20'000.00 sowie der Kanzleigegebühr und den Auslagen von Fr. 716.00, gesamthaft Fr. 20'716.00, sind von der Einwohnergemeinde Q._____ zu bezahlen.

5.

5.1.

Dispositiv-Ziffer 3 des Urteils des Spezialverwaltungsgerichts vom 17. März 2021 wird aufgehoben. Stattdessen wird die Einwohnergemeinde Q._____ (Gesuchsgegnerin im vorinstanzlichen Verfahren) verpflichtet, A._____ (Gesuchstellerin im vorinstanzlichen Verfahren) die vor dem Spezialverwaltungsgericht entstandenen Parteikosten von Fr. 28'000.00 zu ersetzen.

5.2.

Die Einwohnergemeinde Q._____ wird verpflichtet, A._____ die vor dem Verwaltungsgericht entstandenen Parteikosten von Fr. 32'000.00 zu ersetzen.

D.

Auf Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten der Gemeinde Q._____ vom 16. Mai 2022 entschied die I. öffentlich-rechtliche Abteilung des Bundesgerichts mit Urteil vom 27. November 2024 (1C_275/2022) nach öffentlicher Beratung:

1.

Die Beschwerde wird gutgeheissen und der angefochtene Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Aargau vom 23. März 2022 aufgehoben.

2.

Die Sache wird zur Neuverlegung der Kosten- und Entschädigungsfolgen des vorinstanzlichen Verfahrens an das Verwaltungsgericht des Kantons Aargau zurückgewiesen.

3.

Die Gerichtskosten von Fr. 4'000.-- werden der Beschwerdegegnerin auferlegt.

4.

[Mitteilung]

E.

1.

Mit Verfügung vom 20. März 2025 gab der instruierende Verwaltungsrichter den Parteien Gelegenheit, sich im Nachgang zum bundesgerichtlichen Urteil vom 27. November 2024 zur darin angeordneten Neuverlegung der Kosten und Entschädigungen der kantonalen Rechtsmittelverfahren (Dispositiv-Ziffer 2) zu äussern.

2.

A._____ stellte mit Eingabe vom 3. April 2025 die folgenden Anträge:

1.

Die Verfahrenskosten (Spezialverwaltungsgericht und Verwaltungsgericht) seien auf die Staatskasse zu nehmen; eventualiter seien die Verfahrenskosten der Einwohnergemeinde Q._____ und A._____ je hälftig aufzuerlegen.

2.

Die Parteikosten für die Verfahren vor dem Spezialverwaltungsgericht und dem Verwaltungsgericht seien wettzuschlagen.

3.

Die Gemeinde Q._____ verzichtete mit Eingabe vom 7. April 2025 auf eine Stellungnahme zur Neuverlegung der Kosten.

4.

Der beigeladene Kanton Aargau liess sich nicht vernehmen.

5.

A._____ reichte am 13. Mai 2025 eine weitere Eingabe ein, worin sie ihren Standpunkt mit einem Beitrag von Renata Trajkova in der Ausgabe der Zeitschrift "Jusletter" vom 12. Mai 2025 untermauerte.

F.

Das Verwaltungsgericht hat den Fall auf dem Zirkularweg entschieden (§ 7 des Gerichtsorganisationsgesetzes vom 6. Dezember 2011 [GOG; SAR 155.200]).

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.

Gestützt auf das bundesgerichtliche Urteil vom 27. November 2024 (1C_275/2022), Dispositiv-Ziffer 2, hat das Verwaltungsgericht die in den Beschwerdeverfahren WBE.2021.146 und WBE.2021.147 angefallenen Prozesskosten und, obwohl im bundesgerichtlichen Urteil nicht explizit genannt, auch diejenigen des vorangegangenen Verfahrens vor dem Spezialverwaltungsgericht neu zu verlegen.

Aufgrund der Aufhebung des verwaltungsgerichtlichen Urteils, womit aufgrund des Devolutiveffekts auch die Aufhebung der Dispositiv-Ziffer 1.1, 2 und 3 des spezialverwaltungsgerichtlichen Urteils vom 27. März 2021 verbunden ist, ist die Beschwerdeführerin in den Verfahren WBE.2021.146 und WBE.2025.115 (Beschwerdeverfahren I; nachfolgend als Beschwerdeführerin I bezeichnet) als vollumfänglich unterliegend zu betrachten.

Vollständig obsiegende Partei ist demgegenüber die Beschwerdeführerin in den Verfahren WBE.2021.147 und WBE.2025.116 (Beschwerdeverfahren II; nachfolgend als Beschwerdeführerin II bezeichnet).

Da sich der beigeladene Kanton Aargau nicht aktiv an den Verfahren vor dem Spezialverwaltungsgericht und dem Verwaltungsgericht beteiligt hat, können ihm in seiner Eigenschaft als Beigeladener keine Prozesskosten auferlegt werden (vgl. § 12 Abs. 3 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 4. Dezember 2007 [Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG; SAR 271.200]). Unabhängig davon hat er für jene Verfahrenskosten aufzukommen, die ausnahmsweise nicht auf die Parteien verteilt werden können.

2.

2.1.

Im Beschwerdeverfahren werden die Verfahrens- und Parteikosten in der Regel nach Massgabe des Unterliegens und Obsiegens auf die Parteien verlegt (§§ 31 Abs. 2 Satz 1 und 32 Abs. 2 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 4. Dezember 2007 [Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG; SAR 271.200]). Abweichungen von diesem Unterliegerprinzip sind ausnahmsweise – nach Ermessen – möglich, beispielsweise – in Analogie zu Art. 107 Abs. 1 der Schweizerischen Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 (Zivilprozessordnung, ZPO; SR 272) – wenn eine Partei in guten Treuen zur Prozessführung veranlasst war (lit. b) oder wenn andere besondere Umstände vorliegen, die eine Verteilung nach dem Ausgang des Verfahrens als unbillig erscheinen lassen (lit. f) (vgl. die Entscheidung des Verwaltungsgerichts WBE.2022.294 vom 19. Mai 2023, Erw. III/1, und WBE.2019.328 vom 22. Januar 2020, Erw. III/1.1, wo die jeweiligen

Parteien lediglich aufgrund von Noven obsiegten, oder WBE.2020.192 vom 22. September 2020, Erw. III, wo ein Ausschreibungsfehler der Vergabestelle [falsche Punktzahl bei einem Zuschlagskriterium] die Beschwerde provozierte; vgl. auch KASPAR PLÜSS, in: ALAIN GRIFFEL [HRSG.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. Auflage 2014, N. 63 f. zu § 13).

2.2.

Die Beschwerdeführerin I stellt sich auf den Standpunkt, in Bezug auf den nördlichen Teil der Parzelle Nr. aaa habe sie sich auf die langjährige Lehre und Praxis verlassen und in guten Treuen prozessiert. Ihr Entschädigungsbegehren (aus materieller Enteignung) sei diesbezüglich von beiden kantonalen Instanzen gutgeheissen worden. Das Bundesgericht habe dann im Urteil 1C_275/2022 vom 27. November 2024, Erw. 5.3, mit einer Mehrheit (3:2 Stimmen) befunden, dass in Auszonungsfällen wie vorliegend auch die Passivität einer Grundeigentümerin (als fehlende Realisierungswahrscheinlichkeit) zu berücksichtigen sei. Dadurch habe das Bundesgericht durch die Hintertüre ohne gesetzliche Grundlage (!) eine Überbauungspflicht eingeführt. Jeder Eigentümer von rechtmässig eingezontem und vollständig erschlossenem Bauland müsse nun sein Grundstück innert bestimmter Frist überbauen oder andernfalls riskieren, dass sein Grundeigentum im Rahmen einer Zonenplanrevision entschädigungslos ausgezont werde. Derweil habe der Referent, Bundesrichter Thomas Müller, in der öffentlichen Urteilsberatung dargelegt und ausgeführt, dass subjektive Absichten des Eigentümers (nach bisheriger Praxis) nicht massgeblich seien und der Schutz der Vermögensrechte gegenüber dem Staat durch die Verfassung gewährleistet sei. Die Gegenposition habe vorab Bundesrichter Laurent Merz eingenommen und ausgeführt, dass das Eigentum ein Ablaufdatum habe und nach 15 Jahren (Planungshorizont gemäss Art. 15 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 [Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700]) allenfalls Schluss mit Überbauen sei. Im zweiten Vortrag habe Bundesrichter Müller darauf hingewiesen, dass dies eine Abkehr von der bisherigen höchstrichterlichen Rechtsprechung sei. Die Entschädigung aus materieller Enteignung sei bislang für den Verlust eines Nutzungspotenzials geleistet worden, nicht nur für den Verlust einer tatsächlichen Nutzung. Die Mehrheit des Spruchkörpers habe jedoch – ergebnisorientiert – verhindern wollen, dass eine Gemeinde für eine Auszonung entschädigungspflichtig werde. Dabei sei vergessen gegangen, dass die Gemeinde Q._____ im Gegenzug für die Einzonung der Parzelle Nr. bbb eine Mehrwertabgabe von rund Fr. 1,57 Mio. erhalten habe. Dass eine Gemeinde für Einzonungen eine Entschädigung erhalte, umgekehrt aber für Auszonungen keine solche leisten müsse, sei stossend und widerspreche dem Gedanken der Lastengleichheit. Dem Bundesgericht sei bei seinem politisch motivierten Urteil vom 27. November 2024 selbst nicht wohl gewesen, was der Umstand belege, dass auf S. 17 seines Geschäftsberichts 2024 die Aufforderung an den Gesetzgeber ergangen

sei, die enteignungsrechtlichen Folgen von Massnahmen der Nutzungsplanung aufgrund der grossen finanziellen Tragweite für die Gemeinwesen eingehender als bislang in Art. 5 Abs. 2 RPG zu regeln. Weil bereits das bundesgerichtliche Urteil für die Beschwerdeführerin ungerecht sei, dürfe sie nicht ein weiteres Mal mit einer Kostenverlegung nach dem Unterliegerprinzip bestraft werden.

In seiner Eingabe vom 13. Mai 2025 sprach die Beschwerdeführerin I unter Bezugnahme auf einen in der Ausgabe der Zeitschrift "Jusletter" vom 12. Mai 2025 erschienenen Aufsatz von Renata Trajkova (mit dem Titel: Entschädigungslose Auszahlung wegen fehlender Überbauungsabsicht? Zum Enteignungsfall der Gemeinde Mellingen [BGer 1C_275/2022 vom 27. November 2024]) von einer verdeckten Praxisänderung, die das Bundesgericht mit dem erwähnten Entscheid vorgenommen habe, indem es sich bei seiner Beurteilung der Realisierungswahrscheinlichkeit erstmals überwiegend auf subjektive Kriterien abgestützt habe. Damit habe es einen Billigkeitsentscheid zugunsten der Gemeinde Q._____ gefällt.

Betreffend den südlichen Teil der Parzelle Nr. aaa habe das Bundesgericht seine bisherige Praxis zwar nicht wie bezüglich des nördlichen Teils geändert, aber zumindest verschärft und dabei die Anforderungen an die hohe Realisierungswahrscheinlichkeit in naher Zukunft überspannt. Mit der dazu gegebenen Begründung, weshalb diese Voraussetzung nicht gegeben sei, werde kaum je eine Entschädigung aus materieller Enteignung geschuldet.

Aus Gründen der Einzelfallgerechtigkeit sei es daher angezeigt, auf die Erhebung von Verfahrenskosten zu verzichten oder diese eventuell je hälftig den Parteien aufzuerlegen und die Parteikosten wettzuschlagen.

2.3.

Ausnahmen vom Unterliegerprinzip nach den §§ 31 Abs. 2 Satz 1 und 32 Abs. 2 VRPG sind nur restriktiv zu gewähren, zumal das VRPG selbst keine Ausnahmefälle explizit vorsieht, sondern nur das Unterliegerprinzip als Regelfall statuiert. Somit sind die Prozesskosten grundsätzlich, spezielle Ausnahmesituationen vorbehalten, nach Massgabe des Unterliegens und Ob-siegens zu verlegen.

Eine unerwartet geänderte Praxis, auf welche die klagende Partei vertraut hat, wird jedoch in der Botschaft des Bundesrats vom 28. Juni 2006 zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 06.62 (BBI 2006 7221), als Anwendungsbeispiel für eine Prozessführung in guten Treuen erwähnt (a.a.O., S. 7297; vgl. auch HANS MICHAEL RIEMER, Prozessführung "in guten Treuen" [§ 64 Abs. 3 ZPO, Art. 156 Abs. 3 OG] zwischen Treu und Glauben [Art. 2 ZGB] und "gutem Glauben" [Art. 3 ZGB], in: Festschrift 125 Jahre Kassationsgericht des Kantons Zürich, Zürich 2000, S. 279 ff.). Ein Teil der Lehre geht allerdings davon aus, dass dieses Anwendungsbeispiel

richtigerweise unter den Tatbestand von Art. 107 Abs. 2 ZPO fiele, wonach Gerichtskosten, die weder eine Partei noch Dritte veranlasst haben, aus Billigkeitsgründen dem Kanton auferlegt werden können (DIETER HOFMANN/ANDREAS BAECKERT, in: Basler Kommentar Schweizerische Zivilprozessordnung, 4. Auflage 2024, N. 5 zu Art. 107; DAVID JENNY, in: THOMAS SUTTER-SOMM/CORDULA LÖTSCHER/CHRISTOPH LEUENBERGER/BENEDIKT SEILER [HRSG.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Art. 1–218 ZPO, 4. Auflage 2025, N. 7 zu Art. 107; MARTIN H. STERCHI, in: Berner Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Band I, Bern 2012, N. 7 zu Art. 107). Argumentiert wird damit, es wolle nicht einleuchten, weshalb der (Vertrauens-)Schutz in die Beständigkeit einer Praxis zu Lasten der (an sich unverhofft) obsiegenden Gegenpartei gehen soll. Für deren Obsiegen bestünden offensichtlich gute Gründe, welche die Praxisänderung letztlich als angezeigt hätten erscheinen lassen (STERCHI, a.a.O., N. 7 zu Art. 107), oder, einer Partei, die eine gesetzeswidrige Praxis zu Fall bringe, dürfe die Parteientschädigung nicht aus Billigkeitsgründen verweigert werden (JENNY, a.a.O., N. 7 zu Art. 107). Dabei wird jedoch dem Umstand zu wenig Rechnung getragen, dass in erster Linie die obsiegende Gegenpartei von der Praxisänderung profitiert, wenn sie ohne diese (teilweise) unterlegen und nach Massgabe des Unterliegerprinzips mit Prozesskosten belegt worden wäre. Zudem muss eine Praxisänderung nicht notwendigerweise angezeigt sein (weil die bisherige Praxis falsch gewesen wäre). Sie kann auch ganz einfach auf gewandelten Rechtsanschauungen beruhen. Ohnehin wird auch von diesen kritischen Autoren zu bedenken gegeben, dass das Vertrauen in die bisherige Praxis ein typisches Institut des Verwaltungsverfahrens und einen Anwendungsfall von Art. 9 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 8. April 1999 (BV; SR 101) darstelle und nicht ohne weiteres auf einen Zivilprozess übertragen werden könne (STERCHI, a.a.O., N. 7 zu Art. 107).

Im Anwendungsbereich der Kostenverlegungsvorschriften des VRPG ist also eine Kostenverlegung nach Ermessen wegen einer Praxisänderung grundsätzlich denkbar und allenfalls sogar geboten. Jedenfalls hat das Bundesgericht eine Partei in einem Verwaltungsverfahren, die auf die bisherige Praxis vertraut hatte, sowohl von der Tragung von Verfahrens- als auch Parteikosten an die Gegenpartei befreit (BGE 122 I 57, Erw. 3d). In späteren Entscheiden ging es noch um die Befreiung von Verfahrenskosten (BGE 140 IV 74, Erw. 4.1; Urteile des Bundesgerichts 2C_245/2018 vom 21. November 2018, Erw. 3.1, und 4A_291/2015 vom 3. Februar 2016, Erw. 4.3.2).

2.4.

Damit stellt sich die Frage, ob das Bundesgericht in seinem Urteil 1C_275/2022 vom 27. November 2024 tatsächlich seine bisherige Praxis – für die Beschwerdeführerin I unerwartet – geändert hat.

In Erw. 5.2 wies das Bundesgericht darauf hin, dass im Falle einer Auszonung aus dem Fehlen einer Bauabsicht eine enteignungsähnliche Wirkung nicht leichthin ausgeschlossen werden dürfe. Vielmehr müssten weitere Faktoren – etwa das Fehlen der Nachfrage mangels einer baulichen Entwicklung – dazu kommen, um eine enteignungsgleiche Wirkung zu verneinen. Im Regelfall könnten daher subjektive Kriterien allein nicht entscheidend sein, um eine nach objektiven Massstäben gegebene enteignungsgleiche Wirkung auszuschliessen. Anders präsentiere sich die Situation bei einer Nichteinzonung, die grundsätzlich entschädigungslos hinzunehmen sei. Dort könne eine Überbauungsabsicht darauf hinweisen, dass die Eigentümerschaft im Sinne der vom Bundesgericht vorbehaltenen Ausnahmen mit einer Einzonung und damit der Realisierbarkeit ihrer Absicht in naher Zukunft habe rechnen können. Diese Erwägungen decken sich mit der bisherigen bundesgerichtlichen Rechtsprechung, wonach es bei der Beurteilung dessen, ob die für eine enteignungsgleiche Wirkung der Auszonung vorausgesetzte hohe Realisierungswahrscheinlichkeit vorliegt, nicht auf die subjektive Absicht des Eigentümers (allein) ankommt, das ausgezonte Land zu überbauen (vgl. BGE 113 Ib 318, Erw. 3c; Urteile 1C_653/2017 vom 12. März 2019, Erw. 3.5 und 4.4, 1C_510/2009 vom 14. Juli 2010, Erw. 4.3, und 1C_70/2008 vom 22. Juni 2009, Erw. 6.2.4).

Trotz dieser Erwägungen, die den Anschein erwecken, das Bundesgericht wolle in diesem Punkt (der Nichtmassgeblichkeit bzw. der nicht alleinigen Massgeblichkeit der Bauabsichten des privaten Grundeigentümers im Falle einer Auszonung) an seiner bisherigen Praxis festhalten, stellte das Bundesgericht im Urteil 1C_275/2022 vom 27. November 2024 bezüglich der von ihm verneinten Realisierungswahrscheinlichkeit auf dem nördlichen Teil der Parzelle Nr. aaa dennoch im Wesentlichen auf die fehlenden Bauabsichten der Beschwerdeführerin I (und ihres Bruders) ab; ersterer hielt es in Erw. 5.3 vor, dass sie es während zweier Planungsperioden und weit über den Planungshorizont von 15 Jahren gemäss RPG hinaus gut 30 Jahre unterlassen habe, von ihrer Befugnis zur Überbauung Gebrauch zu machen. Sie habe deshalb nicht mehr grundsätzlich darauf vertrauen dürfen, dass ihre Parzelle bei der nächsten Nutzungsplanungsrevision in der Bauzone verbleiben würde. Dabei sei weiter zu beachten, dass die Grundeigentümerin diesen Grundstücksteil mit einem landwirtschaftlichen Ökonomiegebäude überbaut und dadurch (vorerst) auf eine grundsätzlich zulässige intensivere Nutzung verzichtet habe. Mit anderen Worten habe sie in freier Eigentumsbetätigung eine bauliche Nutzung der Parzelle zum Zwecke der Landwirtschaft gewählt, auch wenn aufgrund der Zonierung eine Wohn- und Gewerbenutzung möglich gewesen wäre. Die landwirtschaftliche Nutzung sei über einen äusserst langen Zeitraum ausgeübt worden, weshalb die nach dem alten Zonenplan grundsätzlich zulässige Wohn- und Gewerbenutzung vor diesem Hintergrund bloss noch als rein theoretische künftige Verwendung erscheine, die keinesfalls naheliege. Die bauliche Nutzung des nördlichen Grundstücksteils zu landwirtschaftlichen Zwecken

habe die grundsätzlich mögliche intensivere Wohn- und Gewerbenutzung über Jahrzehnte verhindert. In Erw. 5.4 hielt das Bundesgericht die Realisierungswahrscheinlichkeit zudem für ausgeschlossen, weil sich die Beschwerdeführerin I und ihr Bruder, in deren Miteigentum die Parzelle Nr. aaa steht, nicht über die künftige Nutzung der ausgezonten Grundstücksteile hätten einigen können, was einer raschen Überbauung derselben ebenfalls entgegengestanden hätte.

Dieser Ansatz, der gerade nicht danach fragt, ob eine (bauzonenkonforme) Überbauung unter objektiven Gesichtspunkten (für einen beliebigen Grundeigentümer) in naher Zukunft mit hoher Wahrscheinlichkeit aus eigener Kraft hätte realisiert werden können (was im massgeblichen Zeitpunkt der Auszonung auf den nördlichen Teil der Parzelle Nr. aaa in Ermangelung von Bauhindernissen und zufolge vollständiger Erschliessung zweifelsohne zutraf, ungeachtet dessen, wie lange der Grundstücksteil zuvor landwirtschaftlich genutzt worden war), sondern vielmehr danach, ob eine dahingehende (einvernehmliche) Absicht der aktuellen Grundeigentümer (Beschwerdeführerin I und ihr Bruder) bestand, ist verglichen mit den oben zitierten Bundesgerichtsentscheiden eher neu und überraschend. Das Urteil wurde denn auch in breiten Kreisen als Praxisänderung oder zumindest -präzisierung aufgenommen (vgl. etwa RENATA TRAJKOVA, Entschädigungslose Auszonung wegen fehlender Überbauungsabsicht? Zum Enteignungsfall der Gemeinde Q. _____ [BGer 1C_275/2022 vom 27. November 2024], in: Jusletter vom 12. Mai 2025, Rz. 13). Dass sich diese schon in früheren Entscheiden des Bundesgerichts abgezeichnet hätte, ist nicht ersichtlich. Daran ändern auch die Ausführungen im schon älteren BGE 106 Ia 369, Erw. 3e/cc, nichts, wo die Realisierungswahrscheinlichkeit primär wegen ungenügender Erschliessung bzw. des fehlenden Erschliessungswillens der Gemeinde verneint und lediglich subsidiär argumentiert und nicht abschliessend gewürdigt wurde, dass von den Eigentümern während langer Zeit auch keine entschlossenen Anstrengungen unternommen worden seien, um von der Überbaumöglichkeit Gebrauch zu machen. Entsprechend ist von einer (für die Beschwerdeführerin I) unerwarteten Änderung der bundesgerichtlichen Rechtsprechung auszugehen. Mit Bezug auf den nördlichen Teil der Parzelle Nr. aaa hatte die Beschwerdeführerin I gestützt auf die bisherige, nun geänderte Rechtsprechung guten Grund zur Annahme, dass die Auszonung eine entschädigungspflichtige materielle Enteignung bewirkt und ihr einen Entschädigungsanspruch verleiht.

Demgegenüber beruht die Verneinung der Realisierungswahrscheinlichkeit auf dem südlichen Teilstück der Parzelle Nr. aaa nicht auf einer Praxisänderung des Bundesgerichts. Hier stellte nämlich das Bundesgericht nicht auf die fehlenden Bauabsichten der Beschwerdeführerin I ab, sondern gelangte – in Übereinstimmung mit dem Spezialverwaltungsgericht – zum Schluss, einer raschen Überbauung hätte der (objektive) Umstand entgegengestanden, dass sich die nach Art. 22 Abs. 2 lit. b RPG erforderliche

Erschliessung nicht innert kurzer Frist aus eigener Kraft (der Grundeigentümer) hätte sicherstellen lassen (vgl. Urteil 1C_275/2022 vom 27. November 2024, Erw. 5.5). Diese Einschätzung ergibt sich aus erhöhten Anforderungen (im Vergleich zur Beurteilung des Verwaltungsgerichts) an das Fehlen von objektiven Bauhindernissen durch notwendige vorgelagerte Planungsverfahren. Wenngleich das Bundesgericht die diesbezüglichen Anforderungen gemessen an seiner bisherigen Rechtsprechung (BGE 131 II 151 ["Boudry"], Erw. 2.4; Urteile des Bundesgerichts 1C_653/2017 vom 12. März 2019 ["Amden"], Erw. 4.1, und 1A.263/2004 vom 24. Oktober 2005 ["Wetzikon"], Erw. 3 [nicht publiziert in BGE 131 II 728]) verschärft zu haben scheint, liegt darin keine Abkehr von der bisherigen Rechtsprechung begründet. Vielmehr handelt es sich dabei um Nuancen, wie sie in jeder Einzelfallbeurteilung zum Ausdruck kommen können. Somit kann mit Bezug auf den südlichen Grundstücksteil respektive das für die Auszonung desselben gestellte Entschädigungsbegehren aus materieller Enteignung nicht gesagt werden, die Beschwerdeführerin I sei nur deshalb unterlegen, weil sie auf eine Fortführung einer abgeänderten bundesgerichtlichen Praxis vertraut habe. Ihr Unterliegen erklärt sich insoweit aus unterschiedlichen Rechtauffassungen (der damit befassten Rechtsmittelinstanzen).

2.5.

Bei dieser Ausgangslage rechtfertigt es sich nicht, der Beschwerdeführerin I die gesamten Kosten des spezialverwaltungsgerichtlichen und des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens abzunehmen. Den zu entschädigenden Verkehrswert des nördlichen Teils der Parzelle Nr. aaa bezifferte die Beschwerdeführerin I im Verfahren WBE.2021.146 auf rund Fr. 1,08 Mio., denjenigen des südlichen Teilstücks auf rund Fr. 2,452 Mio. Bei einer Fortführung der bisherigen bundesgerichtlichen Praxis und Zusprechung der von ihr verlangten Verkehrswertentschädigung für die Auszonung des nördlichen Teilstücks hätte demnach die Beschwerdeführerin zu maximal 30% obsiegt. Folglich sind 70% der spezialverwaltungsgerichtlichen und der verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten der Beschwerdeführerin I aufzuerlegen; die restlichen 30% sind auf die Staatskasse zu nehmen.

2.6.

Ferner hat die Beschwerdeführerin I der Beschwerdeführerin II für deren anwaltliche Vertretung vor dem Spezialverwaltungsgericht und dem Verwaltungsgericht lediglich einen reduzierten Parteikostenersatz im Umfang von 40% zu leisten. Damit werden nach Massgabe der verwaltungsgerichtlichen Verrechnungspraxis (Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentseide [AGVE] 2012, S. 223 ff.) beide Parteien so gestellt, wie wenn die Beschwerdeführerin I mit ihren Entschädigungsbegehren zu 30% obsiegt hätte.

Unter Verweis auf die Ausführungen in den Urteilen des Spezialverwaltungsgerichts 4-EV.2019.14 vom 17. März 2021, Erw. 8.3.4, und des Verwaltungsgerichts WBE.2021.146/147 vom 23. März 2022, Erw. III/2.1, ist die volle Parteientschädigung für die anwaltliche Vertretung der Beschwerdeführerin II vor dem Spezialverwaltungsgericht auf Fr. 28'000.00 und vor dem Verwaltungsgericht auf Fr. 32'000.00 zu bemessen, was zu reduzierten Parteientschädigungen von Fr. 11'200.00 bzw. Fr. 12'800.00, mithin insgesamt Fr. 24'000.00 führt.

Das Verwaltungsgericht erkennt:

1.

Die Kosten des Verfahrens vor dem Spezialverwaltungsgericht, Kausalabgaben und Enteignungen (4-EV.2019.14), bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 18'000.00, der Kanzleigebühr von Fr. 434.00 und den Auslagen von Fr. 266.00, zusammen Fr. 18'700.00, sind zu 7/10 mit Fr. 13'090.00 von A._____ zu bezahlen. Die restlichen Kosten gehen zu Lasten des Kantons.

2.

Die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten (WBE.2021.146/147), bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 20'000.00 sowie der Kanzleigebühr und den Auslagen von Fr. 716.00, gesamthaft Fr. 20'716.00, sind zu 7/10 mit Fr. 14'501.20 von A._____ zu bezahlen. Die restlichen Kosten gehen zu Lasten des Kantons.

3.

A._____ wird verpflichtet, der Einwohnergemeinde Q._____ die in den Verfahren vor dem Spezialverwaltungsgericht (4-EV.2019.14) und dem Verwaltungsgericht (WBE.2021.146/147) entstandenen Parteikosten in Höhe von insgesamt Fr. 60'000.00 (Fr. 28'000.00 + Fr. 32'000.00) zu 4/10 mit Fr. 24'000.00 (Fr. 11'200.00 + Fr. 12'800.00) zu ersetzen.

Zustellung an:

A._____ (Vertreter)

die Einwohnergemeinde Q._____ (Vertreter)

das Spezialverwaltungsgericht, Abteilung Kausalabgaben und Enteignung
den Beigeladenen (BVU, Rechtsabteilung)

Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten

Dieser Entscheid kann wegen Verletzung von Bundesrecht, Völkerrecht, kantonalen verfassungsmässigen Rechten sowie interkantonalem Recht innert **30 Tagen** seit der Zustellung mit **Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten** beim **Schweizerischen Bundesgericht**, 1000 Lausanne 14, angefochten werden. Die Frist steht still vom 7. Tag vor bis und mit 7. Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit 15. August und vom 18. Dezember bis und mit 2. Januar. Die unterzeichnete Beschwerde muss das Begehren, wie der Entscheid zu ändern sei, sowie in gedrängter Form die Begründung, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt, mit Angabe der Beweismittel enthalten. Der angefochtene Entscheid und als Beweismittel angerufene Urkunden sind beizulegen (Art. 82 ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110] vom 17. Juni 2005).

Aarau, 8. Juli 2025

Verwaltungsgericht des Kantons Aargau

3. Kammer

Vorsitz:

Gerichtsschreiberin:

Winkler

Ruchti