

4-BE.2023.9

Urteil vom 26. Februar 2025

Besetzung

Präsident B. Wehrli
Richter B. Stöckli
Richter U. Voegeli
Richter U. Bolliger
Richter D. Peter
Gerichtsschreiberin L. Käser

Beschwerde-
führer

A._____
vertreten durch Dr. iur. Peter Heer, Voser Rechtsanwälte, Stadtturm-
strasse 19, 5401 Baden

Beschwerde-
gegnerin

Einwohnergemeinde Q._____
handelnd durch den Gemeinderat
dieser vertreten durch lic. iur. Alexander Rey, Rey Läufer Hofstetter
Rechtsanwälte, Langhaus 4, 5401 Baden

Beigeladener

Regierungsrat des Kantons Aargau
vertreten durch Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Rechtsabteilung,
Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau

Gegenstand

Mehrwertabgabe (Parzelle aaa)

Das Gericht entnimmt den Akten:

A.

A.1.

In Q._____ wurde eine Gesamtrevision der Nutzungsplanung durchgeführt. Davon betroffen war ein Teil der Parzelle Nr. aaa im Alleineigentum von A._____.

Die Parzelle im Halte von insgesamt qqq m² war vor der Gesamtrevision der Spezialzone «XY/XZ» zugewiesen. In der Nutzungsplanungsrevision wurde eine Teilfläche von sss m² der Arbeitszone I zugewiesen. Die Restfläche von ppp m² wurde der allgemeinen Landwirtschaftszone zugewiesen (vgl. Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen [ÖREB-Kataster]; Vorakten, act. 18). Die auf dieser Teilfläche vorhandenen Bauten wurden bzw. werden zurückgebaut und rekultiviert (Beschwerdebeilage 7; Beschwerdeantwort Rechtsabteilung des Departementes für Bau, Verkehr und Umwelt [fortan RA BVU], Beilage 1, Ziff. 3.5.2.; Protokoll, S. 3).

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde von der Gemeinde am tt.mm.jjjj beschlossen und vom Regierungsrat am tt.mm.jjjj genehmigt (RRB Nr. uuu vom tt.mm.jjjj, Beschwerdebeilage 5).

A.2.

Mit Verfügung vom 5. Januar 2023 auferlegte der Gemeinderat A._____ für die Zuweisung einer Teilfläche von ttt m² [recte: sss m²] zur Arbeitszone I eine Mehrwertabgabe von Fr. 380'460.00 (Vorakten, act. 7 und 9; der Gemeinderat ging von Flächen aus, die vom ÖREB-Kataster abweichen).

A.3.

A._____ liess durch seinen Rechtsvertreter, Dr. Peter Heer, mit Datum vom 3. Februar 2023 Einsprache gegen die Abgabeverfügung erheben (Vorakten, act. 6).

Mit Einspracheentscheid vom 18. April 2023 (Vorakten, act. 2) hiess der Gemeinderat Q._____ die Einsprache unter Berufung auf eine Stellungnahme des beigeladenen Regierungsrates, vertreten durch die RA BVU vom 13. März 2023 (Vorakten, act. 4 und 5), teilweise gut und reduzierte die Abgabe auf Fr. 335'700.00.

B.

B.1.

Den Einspracheentscheid liess A._____ mit Beschwerde vom 22. Mai 2023 beim Spezialverwaltungsgericht, Abteilung Kausalabgaben und Enteignungen (SKE), anfechten. Er stellte folgende Anträge:

- «1. Der Einspracheentscheid des Gemeinderats Q._____ vom 18. April 2023 und damit die Festsetzungsverfügung vom 5. Januar 2023 seien aufzuheben.

Es sei festzustellen, dass keine Mehrwertabgabe geschuldet ist.

2. Unter gesetzlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen inklusive Ersatz der Mehrwertsteuer.»

B.2.

Das SKE eröffnete das vorliegende Verfahren und forderte A._____ (fortan Beschwerdeführer) zur Leistung eines Kostenvorschusses auf (Verfügung des SKE vom 23. Mai 2023). Nach Eingang des Kostenvorschusses ersuchte das Gericht die Gemeinde Q._____ (fortan Beschwerdegegnerin) mit Datum vom 2. Juni 2023 um Stellungnahme.

Gleichentags lud es den Regierungsrat (fortan Beigeladener) als Vertreter des Kantons Aargau, dieser vertreten durch die RA BVU, zum Verfahren bei und forderte diesen ebenfalls zur Vernehmlassung auf.

B.3.

Mit Stellungnahme vom 20. Juni 2023 liess sich der Beigeladene vernehmen und stellte folgenden Antrag:

«Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde sei abzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.»

B.4.

Die Beschwerdegegnerin liess sich innert erstreckter Frist mit Eingabe vom 5. Juli 2023 durch ihren Rechtsvertreter, Alexander Rey, vernehmen. Sie beantragte:

- «1. Die Beschwerde sei abzuweisen.
2. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich gesetzlich geschuldeter Mehrwertsteuer.»

B.5.

Die Eingaben der Beschwerdegegnerin und des Beigeladenen wurden dem Beschwerdeführer mit Schreiben vom 10. Juli 2023 zur Kenntnis gebracht.

B.6.

Der Beschwerdeführer replizierte innert erstreckter Frist am 5. Oktober 2023 und hielt an seinen Anträgen fest.

Die Replik wurde der Beschwerdegegnerin und dem Beigeladenen mit Schreiben vom 6. Oktober 2023 zur Kenntnis gebracht. Es wurde ihnen freigestellt, sich innert Frist bis 30. Oktober 2023 abschliessend zu äussern.

Beide Parteien verzichteten konkludent auf eine Duplik.

B.7.

Im Rahmen der Vorladung vom 22. März 2024 verlangte das Gericht von der Beschwerdegegnerin folgende weiteren ergänzenden Unterlagen ein:

- Vollständige Stellungnahme des kantonalen Steueramtes (Datum unklar), aus welcher das Zitat in der Einspracheantwort des RA BVU vom 13. März 2023 stammt (Vorakten, act. 4, S. 4, Ziff. 2)
- Allfälliger erläuternder Bericht zum Kulturlandplan vom tt.mm.jjjj
- Unterlagen zur Nutzungsplanung jjjj, d.h. als die Parzelle von der Landwirtschaftszone der Spezialzone «XY/XZ» zugewiesen wurde, insbesondere:
 - Vorprüfungsbericht Baudepartement vom tt.mm.jjjj
 - Planungsbericht vom tt.mm.jjjj
 - Genehmigungsbeschluss des Grossen Rates vom tt.mm.jjjj
- BNO vor jjjj (d.h. unter Zuweisung der Parzelle zur Landwirtschaftszone II)
- Baubewilligung tt.mm.jjjj (inkl. kantonale Zustimmung)
- Protokoll der Nutzungsplanungskommission vom tt.mm.jjjj
- Protokoll des Regierungsrates vom tt.mm.jjjj

Mit Datum vom 29. April 2024 liess die Beschwerdegegnerin die Beweiser-gänzungen einreichen. Gleichzeitig teilte sie mit, dass sie nicht über die Stellungnahme des Kantonalen Steueramtes verfüge und dass ein erläuternder Bericht zum Kulturlandplan vom tt.mm.jjjj (fortan Kulturlandplan bbb) mutmasslich nicht existiere.

Das Gericht forderte die Stellungnahme des Kantonalen Steueramtes in der Folge mit Beweisanordnung vom 7. Mai 2024 beim Beigeladenen ein. Mit Eingabe vom 13. Mai 2024 reichte der Beigeladene ein Word-Dokument mit dem Text des Zitates in der Einspracheantwort vom 13. März 2023 sowie eine E-Mail des Kantonalen Steueramtes ein.

Die Beweiser-gänzungen wurden den Verfahrensbeteiligten mit Datum vom 17. Mai 2024 übers Kreuz zur Kenntnis zugestellt. Gleichzeitig wurde ihnen mitgeteilt, dass allfällige Ergänzungen zu den Unterlagen mündlich im Rahmen der Verhandlung vorzutragen seien.

B.8.

Mit Schreiben vom 22. Mai 2024 ersuchte der Vertreter des Gesuchstellers das SKE, den Beigeladenen aufzufordern, der Beweisanordnung vom 7. Mai 2024 Folge zu leisten und sowohl die vollständige Stellungnahme des kantonalen Steueramtes als auch die Unterlagen zur Neuschätzung einzureichen. Der Beigeladene sei mit den mit Schreiben vom 13. Mai 2024 eingereichten Dokumenten der Aufforderung des Gerichts nicht nachgekommen.

Mit Schreiben vom 27. Mai 2024 stellte das SKE das Schreiben der Gesuchgegnerin und dem Beigeladenen zur Kenntnis zu und wies den Beigeladenen an, sofern eine offizielle Stellungnahme des Kantonalen Steueramtes existiere, sei diese innert Frist bis 6. Juni 2024 einzureichen. Andernfalls legte es dem Beigeladenen nahe, künftig nicht mehr den Eindruck zu erwecken, es existiere eine derartige offizielle Stellungnahme.

Mit Schreiben vom 30. Mai 2024 teilte der Beigeladene mit, er habe die offizielle Stellungnahme der kantonalen Fachstelle wie bereits mitgeteilt in der Einspracheantwort vom 13. März 2023 vollständig als Zitat wiedergegeben. Die entsprechende E-Mail inkl. Text im Word-Format habe er bereits eingereicht. Weitere Unterlagen dazu existierten nicht.

Dieses Schreiben vom 30. Mai 2024 wurde dem Beschwerdeführer und der Beschwerdegegnerin mit Datum vom 3. Juni 2024 zur Kenntnis zugestellt.

C.

Das Gericht führte am 21. August 2024 eine Augenscheinsverhandlung (Präsenz vgl. Protokoll, S. 2) mit anschliessender gerichtsinterner Beratung durch.

D.

D.1.

Im Rahmen der Beratung kam das Gericht zum Schluss, dass die lediglich auf einem Vergleichspreis basierende Schätzung des Landwertes aus der Arbeitszone II des Kantonalen Steueramtes in der vorliegenden Form eine zu dünne Basis für die beabsichtigte Mehrwertabgabe darstellt. Das Gericht fasste daher den Beschluss, eine unabhängige Verkehrswertschätzung bei der B. _____ AG in Auftrag zu geben (Schreiben SKE an die Parteien vom 27. August 2024). Die Parteien äusserten keine Einwände dagegen; in der Folge wurde der Auftrag erteilt.

D.2.

Mit Datum vom 16. Oktober 2024 reichte die B. _____ AG auftragsgemäss den Kurzbericht zum Landwert von Gewerbebauland der Parzelle Nr. aaa in der Einwohnergemeinde Q. _____ ein (fortan Schätzung B. _____).

D.3.

Die Schätzung wurde den Parteien mit Schreiben vom 16. Oktober 2024 zur Kenntnis gebracht. Im gleichen Zug wurde es den Parteien freigestellt, sich dazu innert Frist bis 18. November 2024 vernehmen zu lassen.

Der Beigeladene nahm mit Schreiben vom 11. November 2024 Stellung. Die Beschwerdegegnerin äusserte sich mit Schreiben vom 12. November 2024. Der Beschwerdeführer äusserte sich mit Schreiben vom 14. November 2024.

Die Stellungnahmen wurden den Parteien mit Schreiben vom 16. Dezember 2024 übers Kreuz zugestellt.

E.

Mit Beweisanordnung vom 21. November 2024 ersuchte das Gericht das Kantonale Steueramt um eine Übersicht der in den Nachbarsgemeinden der Einwohnergemeinde Q._____ erzielten Vergleichspreise in der Arbeitszone I im Zeitraum zwischen 2016 bis September 2022. Die Vergleichspreise wurden dem Gericht am 12. Dezember 2024 übermittelt.

Die Übersicht wurde den Parteien ebenfalls mit Schreiben vom 16. Dezember 2024 in anonymisierter Form zur Kenntnis gebracht.

F.

Das Gericht hat die Streitsache am 26. Februar 2025 ohne Parteibeteiligung abschliessend beraten und das nachfolgende Urteil gefällt.

Das Gericht zieht in Erwägung:

1.

1.1.

Gegen Verfügungen des Gemeinderats, mit welchen Mehrwertabgaben festgesetzt werden, kann innert 30 Tagen seit Zustellung Einsprache erhoben werden. Einspracheentscheide können innert 30 Tagen mit Beschwerde beim SKE angefochten werden (§ 28b Abs. 3 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen [BauG; SAR 713.100] vom 19. Januar 1993 in Verbindung mit § 44 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege [VRPG; SAR 271.200] vom 4. Dezember 2007).

Der Einspracheentscheid des Gemeinderats Q._____ vom 18. April 2023 betrifft eine Mehrwertabgabe (A.3.). Das SKE ist zur Behandlung der Beschwerde sachlich zuständig.

1.2.

Der Regierungsrat wurde dem gesetzlichen Auftrag (§ 28b Abs. 4 BauG) folgend zum Verfahren beigegeben (B.2.). Er wird durch das BVU bzw. dessen Rechtsabteilung (RA BVU) vertreten (gemäss Ermächtigung in § 16a der Verordnung über die Delegation von Kompetenzen des Regierungsrats [Delegationsverordnung, DelV; SAR 153.113] vom 10. April 2013).

1.3.

Der Beschwerdeführer ist als Adressat des angefochtenen Einspracheentscheids, mit welchem er zur Leistung einer Mehrwertabgabe verpflichtet wird, ohne weiteres zur Beschwerdeführung legitimiert (§ 42 lit. a VRPG).

1.4.

Die Beschwerdegegnerin beantragt neben der Aufhebung des Einspracheentscheids des Gemeinderates die Feststellung, dass keine Mehrwertabgabe geschuldet sei (B.1.; Teilantrag Ziff. 1).

Einem Feststellungsbegehren kann nur entsprochen werden, wenn der Beschwerdeführer ein unmittelbares und aktuelles schutzwürdiges Interesse an der Feststellung des Bestehens oder Nichtbestehens eines konkreten öffentlich-rechtlichen Rechtsverhältnisses nachweisen kann und keine öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen. Negative Voraussetzung eines solchen Feststellungsanspruches ist die fehlende Möglichkeit der alternativen Geltendmachung einer vollstreckbaren Leistung oder einer Gestaltung eines Rechtsverhältnisses. Der Feststellungsentscheid ist subsidiärer Natur (Bundesgerichtsentscheid [BGE] 118 II 254, Erw. 1.b.; Verwaltungsgerichtsentscheid [VGE] WBE.2020.154 vom 18. November 2020, Erw. 2.; MICHAEL MERKER, Rechtsmittel, Klage und Normenkontrollverfahren nach dem [aufgehobenen] aargauischen Gesetz über die

Verwaltungsrechtspflege, Kommentar zu den §§ 38-72 [a]VRPG [fortan MICHAEL MERKER], § 41, N 60 ff. und § 38, N 27 ff.).

Das Feststellungsbegehren geht nicht über das hinaus, was der Beschwerdeführer mit seinem Gestaltungsantrag verlangt; an einer separaten Feststellung betreffend das Bestehen oder Nichtbestehen einer Mehrwertabgabepflicht besteht kein rechtlich geschütztes Interesse.

Auf das Feststellungsbegehren ist somit nicht einzutreten.

1.5.

Die Rechtsvertreter wurden ordnungsgemäss bevollmächtigt (Beschwerdebeilage 3; Beilage 1 zur Vernehmlassung der Beschwerdegegnerin).

1.6.

Auf die frist- und formgerechte Beschwerde ist im Übrigen einzutreten.

2.

2.1.

Der Beschwerdeführer lässt zunächst geltend machen, die Beschwerdegegnerin habe in mehrfacher Hinsicht sein rechtliches Gehör verletzt.

2.1.1.

Einerseits habe sie ihm die Schätzung des Kantonalen Steueramtes nicht zugestellt. Zwar seien ihm die Eckpunkte der Schätzung mit Schreiben vom 23. November 2022 sowie mit Verfügung vom 5. Januar 2023 mitgeteilt worden, nicht aber die Schätzung selbst. Da der Gemeinderat im angefochtenen Entscheid auf die Schätzung des Kantonalen Steueramtes abstellt, hätte diese dem Beschwerdeführer eröffnet werden müssen (Beschwerde, Rz. 47).

2.1.2.

Zum anderen habe der Beschwerdeführer mit Datum vom 19. Dezember 2022 eine ausführliche Stellungnahme zur vom Gemeinderat in Aussicht gestellten Mehrwertabgabeverfügung erstattet. Er habe darin dargestellt, dass keine Einzonung vorliege. Zudem habe er die Schätzung des Mehrwertes kritisiert. Der Gemeinderat setze sich in der Verfügung vom 5. Januar 2023 nicht mit diesen Argumenten auseinander. Dies habe der Beschwerdeführer bereits mit Einsprache vom 3. Februar 2023 kritisiert. Die Beschwerdegegnerin habe sich aber dadurch nicht beirren lassen und sei auch im angefochtenen Entscheid wiederum nicht auf die Argumentation des Beschwerdeführers eingegangen, was es diesem verunmögliche, die abweichende Auffassung der Beschwerdegegnerin nachzuvollziehen. Dadurch habe diese die Begründungspflicht und damit das rechtliche Gehör des Beschwerdeführers verletzt (Beschwerde, Rz. 48-51).

2.1.3.

Beide Gehörsverletzungen seien zumindest im Kostenentscheid zu berücksichtigen (Beschwerde, Rz. 50).

2.2.

Der Beigeladene bringt in der Vernehmlassung vom 20. Juni 2023 vor, in der Einspracheantwort vom 13. März 2023 habe das Kantonale Steueramt einlässlich Stellung zur Schätzung des Mehrwerts genommen. Diese Antwort habe der Beschwerdeführer vor dem Einspracheentscheid mit der Möglichkeit zur Stellungnahme erhalten. Davon habe er keinen Gebrauch gemacht. Zudem sei die Einspracheantwort des RA BVU auf die Argumentation des Beschwerdeführers eingegangen und diesem müsse daher klar gewesen sein, weshalb sein Standpunkt aus behördlicher Sicht unzutreffend sei. Der Beschwerdeführer sei in der Lage gewesen, seine Beschwerde in rechtsgenügender Weise zu verfassen, weshalb keine Gehörsverletzung vorliege (Beschwerdeantwort RA BVU, S. 5, Ziff. 4).

2.3.

Die Beschwerdegegnerin bringt in ihrer Vernehmlassung vom 5. Juli 2023 vor, der Einspracheentscheid vom 18. April 2023 enthalte eine ausführliche Begründung. Im Übrigen verweise diese auf die Stellungnahme des RA BVU vom 13. März 2023 und die darin enthaltene Auseinandersetzung des Kantonalen Steueramtes mit den Fragen rund um die Bewertung. Die Beschwerdegegnerin verfüge lediglich über die aktualisierte Schätzung des Kantonalen Steueramtes vom 21. November 2022 sowie über die in der Stellungnahme des RA BVU vom 13. März 2023 zitierten Aussagen des Kantonalen Steueramtes. Über dieselben Unterlagen verfüge auch der Beschwerdeführer, weshalb insgesamt keine Gehörsverletzung vorliege.

2.4.

2.4.1.

Der Anspruch auf rechtliches Gehör, welches in Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV; SR 101) vom 18. April 1999 verankert ist (vgl. auch §§ 21 f. VRPG), meint das Recht des Privaten, in einem vor einer Verwaltungs- oder Justizbehörde geführten Verfahren mit seinen Begehren angehört zu werden, Einsicht in die Akten zu erhalten und zu den für die Entscheidung wesentlichen Punkten Stellung nehmen zu können.

2.4.2.

Die Behörde hat die Vorbringen der Rechtssuchenden zu prüfen und in der Entscheidungsfindung zu berücksichtigen, woraus sich die Pflicht zur Begründung eines Entscheids ergibt. Das rechtliche Gehör dient der Sachaufklärung und ist gleichzeitig ein Mitwirkungsrecht der Parteien. Die Begründung soll die Betroffenen in die Lage versetzen, die Tragweite der Entscheidung zu beurteilen und sie in voller Kenntnis der Umstände an eine höhere

Instanz weiterzuziehen. Der Anspruch auf Begründung ist nicht bereits verletzt, wenn sich die urteilende Instanz nicht mit sämtlichen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Sie darf sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Es genügt, wenn ersichtlich ist, von welchen Überlegungen sich die Behörde leiten liess (BGE 136 I 229, Erw. 5.2; VGE [WBE.2014.143] vom 19. März 2015, Erw. 2.4.; Entscheid des SKE [SKEE 4-BE.2015.12] vom 14. August 2015, Erw. 2.2. ff.; ULRICH HÄFELIN/GEORG MÜLLER/FELIX UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Auflage, Zürich 2020, N 1001 ff. [fortan HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN]).

2.4.3.

Wurde das rechtliche Gehör verletzt, ist der angefochtene Hoheitsakt grundsätzlich aufzuheben. Der Mangel kann jedoch geheilt werden, wenn die Rechtsmittelinstanz – mit gleicher Prüfungsbefugnis wie die Vorinstanz – die unterlassene Anhörung, Akteneinsicht oder Begründung nachholt und eine Rückweisung sich als Leerlauf erweise (Urteil des Bundesgerichts [1C_349/2018] vom 8. Februar 2019, Erw. 2.2.; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, N 1039 und N 1174 ff.). In diesem Fall wird der Fehler praxisgemäss bei den Kostenfolgen berücksichtigt (SKEE [4-BE.2010.7] vom 27. Februar 2013, Erw. 4.6.1.).

Das SKE prüft mit voller Kognition (§ 53 Abs. 2 in Verbindung mit § 52 VRPG).

2.4.4.

Die Zustellung der Stellungnahmen im Verfahren an die Parteien erfolgt primär zur Kenntnisnahme, beinhaltet jedoch nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts immer auch das Recht, sich dazu äussern zu können. Dieses Recht besteht unabhängig davon, ob die Stellungnahme neue Tatsachen oder Argumente enthält und ob sie das Gericht tatsächlich zu beeinflussen vermag (Replikrecht gestützt auf Art. 29 Abs. 2 BV). Ob das Replikrecht auch in Verfahren vor nichtgerichtlichen Behörden greift, hat das Bundesgericht offengelassen (BGE 133 I 98, Erw. 2.1.).

2.4.5.

Der Geltungsbereich des VRPG umfasst das Verfahren vor den Verwaltungs- und den Verwaltungsjustizbehörden (§ 1 Abs. 1 VRPG). Behörde ist jede Stelle, die Aufgaben der öffentlichen Verwaltung wahrnimmt (§ 1 Abs. 2 VRPG).

2.5.

Zunächst ist die vom Beschwerdeführer vorgebrachte Verletzung des rechtlichen Gehörs durch die Nichteröffnung der Schätzung des Kantonalen Steueramtes zu prüfen (Erw. 2.1.1.).

2.5.1.

Gemäss Schreiben der Gemeinde Q._____ vom 24. Oktober 2022 (Vorakten, act. 10) hat das Kantonale Steueramt die Schätzung des Mehrwertes mit Datum vom 7. Juni 2017 vorgenommen und den Mehrwert auf Fr. 1'902'300.00 geschätzt, woraus eine Mehrwertabgabe von Fr. 380'460.00 resultierte. Diese beiden Werte wurden dem Beschwerdeführer mit erwähntem Schreiben mitgeteilt. Nicht vollständig klar wird, ob der Beschwerdeführer auch die Zusammenstellung des Kantonalen Steueramtes (Vorakten, act. 11) erhielt, wobei das Schreiben vom 23. November 2022 eher dagegenspricht (Vorakten, act. 9). Da die Zusammenstellung im Rahmen der Beschwerdeantwort im vorliegenden Verfahren eingereicht und dem Beschwerdeführer damit spätestens in diesem Zeitpunkt zur Kenntnis gebracht wurde, erübrigt sich eine vertiefte Auseinandersetzung. Sollte das rechtliche Gehör verletzt worden sein, kann es damit jedenfalls als geheilt betrachtet werden.

2.5.2.

Aufgrund der zwischenzeitlich teilweise stark gestiegenen Landpreise beantragte die Gemeinde Q._____ im Jahr 2022 beim Kantonalen Steueramt eine Neuschätzung. Das Resultat (unveränderte Mehrwertabgabe) wurde dem Beschwerdeführer mit Schreiben vom 23. November 2022 mitgeteilt (Vorakten, act. 9). Die Gemeinde setzte dem Beschwerdeführer eine Frist zur freiwilligen Stellungnahme, innert der sich der Beschwerdeführer durch seinen Rechtsvertreter mit Eingabe vom 19. Dezember 2022 (Vorakten, act. 8) vernehmen liess. Er verlangte keine Einsicht in die entsprechende Schätzung des Kantonalen Steueramtes. Entsprechend dieser Schätzung verfügte die Gemeinde mit Verfügung vom 5. Januar 2023 die Mehrwertabgabe (Vorakten, act. 7). Darin ist aufgrund der ausdrücklich gewährten Möglichkeit der Einsicht und Stellungnahme zweifelsohne keine Verletzung des rechtlichen Gehörs zu sehen.

2.5.3.

Gegen die Verfügung vom 5. Januar 2023 (Vorakten, act. 7) liess der Beschwerdeführer Einsprache beim Gemeinderat erheben (Vorakten, act. 6). Im Rahmen des Einspracheverfahrens wurde die Schätzung des Bodenwerts in der Landwirtschaftszone erhöht (von Fr. 10.00 auf Fr. 40.00; A.3.), woraus ein Mehrwert von Fr. 1'678'500.00 bzw. eine Mehrwertabgabe von Fr. 335'700.00 resultierte. Diese Erhöhung des Bodenwertes in der Landwirtschaftszone ergibt sich aus einer Neuschätzung und der entsprechenden Stellungnahme des Kantonalen Steueramtes, welche (mindestens) auszugsweise in der Einspracheantwort des RA BVU vom 13. März 2022 zitiert wird. Es ist dabei weder ersichtlich, wann und wie diese neuerliche Schätzung zustande kam, noch ob diese in der Einspracheantwort vollständig oder nur auszugsweise wiedergegeben wurde. Die Stellungnahme des Kantonalen Steueramtes selbst wurde weder dem Beschwerdeführer noch dem Gericht zur Einsicht vorgelegt.

2.5.4.

Das Einspracheverfahren vor dem Gemeinderat wird ohne weiteres vom Geltungsbereich des VRPG erfasst (Erw. 2.4.5.).

Vorliegend wurde bei der Begründung des Einspracheentscheides betreffend die abweichende Neufestsetzung der Mehrwertabgabe ohne weiteres auf die Einspracheantwort des RA BVU vom 13. März 2022 abgestellt (Einspracheentscheid, S. 3). Die Einspracheantwort wiederum stellt bezüglich der Schätzung des Mehrwertes nicht nur auf die Argumente aus der Stellungnahme des Kantonalen Steueramts ab, sondern zitiert vielmehr fast ausschliesslich daraus (S. 4 f.). Dabei wird nicht ersichtlich, wer die Neuschätzung vorgenommen hat und mit welchem Datum die Neuschätzung bzw. die Stellungnahme zustande kam. Ausserdem ist nicht ersichtlich, ob die gesamte Stellungnahme des Kantonalen Steueramtes wiedergegeben wurde oder nur Teile daraus.

Die Stellungnahme des Kantonalen Steueramts hätte dem Beschwerdeführer vor Erlass des Einspracheentscheids zur Einsicht vorgelegt werden müssen. Dies ist ein Mangel.

2.5.5.

Das Gericht ersuchte die Beschwerdegegnerin mit Schreiben vom 22. März 2024, das entsprechende Dokument einzureichen. Diese teilte mit Schreiben vom 30. April 2024 mit, sie sei ebenfalls nicht im Besitze des fraglichen Dokumentes (B.7.).

In der Folge verlangte das Gericht mit Beweisanordnung vom 7. Mai 2024 die Stellungnahme beim Beigeladenen ein. Dieser teilte mit Eingabe vom 13. Mai 2024 mit, die Ausführungen des Kantonalen Steueramts seien in der Einspracheantwort des RA BVU vom 13. März 2022 vollständig als Zitat wiedergegeben worden. Die Form des Zitats solle deutlich machen, dass es sich dabei um Ausführungen handle, die auf speziellem Fachwissen beruhen und nicht von der RA BVU stammten. Gleichzeitig reichte sie die entsprechende E-Mail vom 9. März 2023 ein, mit welcher die Ausführungen des Kantonalen Steueramtes im Anhang zugestellt wurden.

Bei der besagten Stellungnahme handelt es sich um ein dem E-Mail vom 9. März 2023 angehängtes Word-Dokument. Das Dokument ist weder datiert noch unterzeichnet und in diesem digitalen Format jederzeit veränderbar. Auf diese Art und Weise war für den Beschwerdeführer eine Überprüfung der der Schätzung zugrunde gelegten Umstände nicht möglich. Es konnte für ihn daher nicht ersichtlich sein, von welchen Überlegungen sich die Behörde bei der Neuschätzung leiten liess. Damit wurde das rechtliche Gehör des Beschwerdeführers verletzt.

Immerhin stimmt die besagte «Stellungnahme» bis auf wenige korrigierte Tippfehler mit dem Zitat in der Einspracheantwort des RA BVU vom 13. März 2022 überein. Damit kann der Mangel als geheilt betrachtet werden.

Der Fehler wird praxisgemäss bei der Verlegung der Verfahrenskosten berücksichtigt (Erw. 2.4. und 11.1.; vgl. dazu auch Protokoll, S. 6-9).

2.6.

2.6.1.

Weiter ist die Rüge des Beschwerdeführers zu prüfen, wonach die Beschwerdegegnerin sich nicht mit seiner Argumentation betreffend die Schätzung des Mehrwertes sowie betreffend die Vorbringen, weshalb keine Einzonung vorläge, auseinandergesetzt habe (Erw. 2.1.2.).

2.6.2.

Der Anspruch auf rechtliches Gehör garantiert den Beschwerdeführenden unter anderem, mit ihren Begehren angehört zu werden und zu den für die Entscheidung wesentlichen Punkten Stellung nehmen zu können. Die Behörde hat die Vorbringen zu prüfen und in ihrem Entscheid zu berücksichtigen. Die aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör fließende Begründungspflicht soll dem Betroffenen ermöglichen, die Begründung nachzuvollziehen und allenfalls den Rechtsweg zu beschreiten. Wie dargelegt, ist der Anspruch auf Begründung nicht bereits verletzt, wenn sich die urteilende Instanz nicht mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Sie darf sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Es genügt, wenn ersichtlich ist, von welchen Überlegungen sich die Behörde leiten liess (Erw. 2.4.).

2.6.3.

Die Beschwerdegegnerin hat sich in ihrer Vernehmlassung mit den entscheidungswesentlichen Punkten ausführlich auseinandergesetzt und die strittigen Punkte, d.h. die Rechtsnatur der Spezialzone «XY/XZ» und die Qualifikation der neuen Zonierung als Einzonung (Beschwerdeantwort, Rz. 8 ff.), den Ausgangswert vor der neuen Zonierung (Beschwerdeantwort, Rz. 23 ff.) sowie den Mehrwert nach der neuen Zonierung (Beschwerdeantwort, Rz. 36 ff.), den Minderwert der neu der allgemeinen Landwirtschaftszone zugewiesenen Fläche (Beschwerdeantwort, Rz. 33 f.) und die Berücksichtigung der Kosten für den Rückbau (Beschwerdeantwort, Rz. 35) behandelt. Die Beschwerdegegnerin äusserte sich zudem auch zum Vorwurf der Verletzung des rechtlichen Gehörs (Beschwerdeantwort, Rz. 47 ff.) und zur Beiladung des Regierungsrates (Beschwerdeantwort, Rz. 50 ff.).

Die Beschwerdegegnerin begründet ihren Standpunkt umfassend und kommt damit ihrer Begründungspflicht zweifellos nach. Dem Beschwerdeführer war es ohne weiteres möglich, die Standpunkte der Beschwerdegegnerin nachzuvollziehen und den Rechtsweg zu beschreiten. Das rechtliche Gehör wurde insofern nicht verletzt.

3.

3.1.

Der Beschwerdeführer bringt weiter vor, der Gemeinderat habe im angefochtenen Entscheid vorgebracht, er dürfe von der Schätzung der Mehrwertabgabe durch das Kantonale Steueramt nicht abweichen (mit Verweis auf S. 3 unten). Zuständig für die Erhebung einer Mehrwertabgabe sei der Gemeinderat. Dem BVU komme keine Parteistellung und keine Mitwirkungsrechte zu. Es treffe nicht zu, dass der Kanton auch zum Einspracheverfahren beizuladen sei. Im Übrigen sei der Beschwerdeführer nie von der Beiladung in Kenntnis gesetzt worden. Der Gemeinderat habe die entsprechende Verfügung vorzulegen (Beschwerde, Rz. 52-54).

3.2.

Der Beigeladene äussert sich nicht zu den Vorbringen.

3.3.

Die Beschwerdegegnerin führt aus, dem Beschwerdeführer sei bereits die Eingabe des RA BVU vom 13. März 2023 zugestellt worden, woraus für ihn ersichtlich war, dass der Beigeladene involviert sei. Darüber hinaus sei auch die Festsetzungsverfügung vom 5. Januar 2023 dem RA BVU zur Kenntnisnahme zugestellt worden, was ebenfalls seine Mitwirkung zeige.

Darüber hinaus sei die Ansicht, wonach der Regierungsrat erst im Rahmen des Beschwerdeverfahrens gemäss § 28b Abs. 3 BauG beizuladen sei, unzutreffend und ergebe aus verfahrenstechnischer Sicht keinen Sinn. Der Kanton sei vielmehr spätestens im Einspracheverfahren beizuladen.

3.4.

3.4.1.

§ 12 Abs. 1 VRPG sieht vor, dass die instruierende Behörde Dritte von Amtes wegen oder auf Antrag zum Verfahren beiladen kann, wenn diese durch den Ausgang des Verfahrens in ihren eigenen Interessen berührt werden können. Mit der Beiladung wird der Entscheid auch für Beigeladene verbindlich (vgl. § 12 Abs. 1 und 2 VRPG). Die Beiladung bezweckt, die Rechtskraft des Urteils auf den Beigeladenen auszudehnen, damit dieser in einem später gegen ihn gerichteten Prozess das Urteil im Beiladungsprozess gegen sich gelten lassen muss. Sie dient der Rechtssicherheit sowie der Prozessökonomie und verhindert sich widersprechende Urteile (MICHAEL MERKER, § 41, N 60 ff.).

Voraussetzung für eine Beiladung ist, dass der beizuladende Dritte in seinen rechtlichen Interessen durch den Entscheid betroffen ist. Es muss eine Rückwirkung auf eine Rechtsbeziehung zwischen der Hauptpartei und dem Beigeladenen in Aussicht stehen. Es kommt weniger darauf an, dass der Beigeladene unmittelbar, als dass er rechtlich durch den Ausgang des Prozesses betroffen ist (FRITZ GYGI, Bundesverwaltungsrechtspflege, 2. Auflage, Bern 1983, S. 184; vgl. auch ALFRED KÖLZ/ISABELLE HÄNER/MARTIN BERTSCHI, Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes, 3. Auflage, Zürich 2013, Rz. 929; MICHAEL MERKER, § 41, N 60 ff.).

Die Beiladung ist eine notwendige, wenn der zu treffende Entscheid in der Sache für die Parteien und den beizuladenden Dritten nur einheitlich ergehen kann (z.B. Rechtmittelentscheid zugunsten Beschwerdeführer belastet Dritten; Feststellung eines Rechtsverhältnisses, an welchem ein Dritter beteiligt ist; Einzelner aus Rechtsgemeinschaft führt Beschwerde, Prozess-thema betrifft materiell alle; vgl. Botschaft des Regierungsrats des Kantons Aargau zum Verwaltungsrechtspflegegesetz vom 14. Februar 2007, S. 21). Eine Beiladung kommt nicht in Betracht, wenn eine Person als Hauptpartei in ein Verfahren einbezogen werden muss (Urteil des Bundesgerichts [2C_491/2009] vom 18. Mai 2011, Erw. 4.).

3.4.2.

Dem Kanton steht gemäss § 28e BauG für Einzonungen und ihnen gleichgestellte Umzonungen die Hälfte des kantonalen Mindestsatzes zu, weshalb er ein Interesse daran hat, dass die Mehrwertabgabe durch die jeweilige Gemeinde korrekt verfügt wird. Wird diese aus seiner Sicht nicht korrekt verfügt und wird der Kanton dadurch in seinen Rechten berührt, muss ihm daher auch ein Rechtsmittel zur Verfügung stehen (vgl. Botschaft des Regierungsrates an den Grossen Rat betreffend die Anpassungen an die Änderungen des Raumplanungsgesetzes des Bundes [Mehrwertausgleich, Förderung der Verfügbarkeit von Bauland und weitere Änderungen], Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen, Änderung [Bericht und Entwurf zur ersten Beratung] vom 2. Dezember 2015 [15.269; fortan Botschaft Mehrwertausgleich 15.269], zu § 28b Abs. 4, S. 21).

Daraus folgt, dass der Regierungsrat zum Verfahren beizuladen ist (§ 28b Abs. 4 BauG). Gemäss § 16a DelV wird der Regierungsrat in Mehrwertabgabeverfahren durch das BVU vertreten. Das BVU wird namentlich dazu ermächtigt, Rechtsmittel zu ergreifen.

3.4.3.

Wie ausgeführt (Erw. 2.4.5. und 2.5.3.) wird das Einspracheverfahren vor dem Gemeinderat vom Geltungsbereich des VRPG erfasst. Der Kanton hatte von Beginn weg ein Interesse daran, dass die Beschwerdegegnerin die Mehrwertabgabe korrekt verfügte, weshalb er von Anfang an zum Verfahren beizuladen war. Die Kritik des Beschwerdeführers ist unbegründet.

3.4.4.

Bezüglich der Kritik, der Beschwerdeführer sei nie von der Beiladung des Kantons in Kenntnis gesetzt worden (Erw. 3.1.), ergibt sich aus den Vorakten, dass die Gemeinde den Regierungsrat mit Schreiben vom 14. Februar 2023 zum Verfahren beigeladen hat. Dieses wurde dem Beschwerdeführer nicht zur Kenntnis zugestellt (vgl. Verteiler, Vorakten, act. 5).

Mit der Zustellung der Einspracheantwort des BVU vom 13. März 2023 und dem entsprechenden Begleitschreiben vom 14. März 2023 (Vorakten, act. 3 und 4) war der Beschwerdeführer über die Beiladung jedoch zweifellos im Bilde und wurde ausdrücklich auf die Möglichkeit hingewiesen, sich innert Frist von 20 Tagen vernehmen zu lassen (Vorakten, act. 3). Von dieser Möglichkeit machte der Beschwerdeführer mit Stellungnahme vom 6. April 2023 Gebrauch. Dabei bezog er sich ausdrücklich auf die Einspracheantwort des RA BVU, brachte aber keinerlei Vorbehalte gegen die Beiladung vor. Es kann keine Rede davon sein, dass er nie in Kenntnis gesetzt worden sei.

Spätestens mit der Einreichung der Vorakten durch die Beschwerdegegnerin im Rahmen der Vernehmlassung vom 5. Juli 2023 wurde der Beschwerdeführer auch über das Schreiben vom 14. Februar 2023 orientiert (Vorakten, act. 5). Die Kritik des Beschwerdeführers erweist sich damit als unbegründet.

3.4.5.

Bezüglich der Vorbringen betreffend die Zuständigkeit für die Erhebung der Mehrwertabgabe sei auf Erw. 6.1.4. verwiesen.

4.

4.1.

Gemäss Art. 5 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) vom 22. Juni 1979 regelt das kantonale Recht einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach dem RPG entstehen. Die Kantone sind verpflichtet, den Ausgleich zu regeln (ETIENNE POLTIER in: HEINZ AEBISEGGER/PIERRE MOOR/ALEXANDER RUCH/PIERRE TSCHANNEN [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Schulthess Zürich/Basel/Genf 2016 [fortan Praxiskommentar RPG], Art. 5, N 18). Planungsvorteile werden mit einem Satz von mindestens 20 % ausgeglichen. Der Ausgleich wird bei der Überbauung des Grundstücks oder dessen Veräusserung fällig.

Das kantonale Recht hat den Ausgleich so auszugestalten, dass mindestens Mehrwerte bei neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesenem Boden (Einzonung) ausgeglichen werden (Art. 5 Abs. 1^{bis} RPG). Die Rechtsetzungskompetenz steht den Kantonen zu (Praxiskommentar RPG, Art. 5,

N 91 ff.). Art. 5 Abs. 1 und 1^{bis} RPG stellen einen Gesetzgebungsauftrag an die Kantone dar; sie sind nicht direkt anwendbar (Praxiskommentar RPG, Art. 5, N 33 f.).

Nicht strittig ist vorliegend, dass Grundeigentümer, deren Grundstücke in eine Bauzone eingezont werden, im Grundsatz eine Mehrwertabgabe zu leisten haben.

4.2.

Gemäss § 28a Abs. 1 BauG haben Grundeigentümer, deren Grundstücke in eine Bauzone eingezont werden, eine Abgabe von 20 % des Mehrwerts zu leisten (genügende gesetzliche Grundlage für die Erhebung, VGE [WBE.2022.352] vom 17. Mai 2023, Erw. 2.3.; SKEE [4-BE.2021.2] vom 27. April 2022). Der Gemeinderat orientiert gestützt auf Schätzungen durch das Kantonale Steueramt bei der öffentlichen Auflage des Nutzungsplanentwurfs über die voraussichtliche Höhe der Abgabe. Er erlässt eine Verfügung über die definitive Höhe, sobald der Nutzungsplan genehmigt und anwendbar ist (§ 28b Abs. 1 BauG). Dies ist unbestritten.

5.

5.1.

Vorliegend umstritten ist in erster Linie, ob es sich bei der Zuweisung einer Teilfläche von ttt m² bzw. recte sss m² (vgl. A.1.) ab der Parzelle Nr. aaa von der Spezialzone «XY/XZ» in die Arbeitszone I um eine Einzonung (Beschwerdegegnerin und Beigeladener) oder um eine Umzonung in eine andere Bauzone handelt (Beschwerdeführer), mithin folglich, ob für die Zuweisung eine Mehrwertabgabe geschuldet ist.

Zunächst ist die rechtliche Qualifikation der Spezialzone «XY/XZ» zu prüfen.

5.2.

Der Beschwerdeführer begründet seinen Standpunkt einerseits mit der in der Spezialzone «XY/XZ» zulässigen Nutzung. Er betreibt auf der Parzelle Nr. aaa einen Garten- und Pflanzenbaubetrieb. Der Beschwerdeführer ist der Ansicht, der Betrieb sei bereits vor der Gesamtrevision, d.h. während der Zuweisung zur Spezialzone «XY/XZ», zonenkonform gewesen. Die Bauten und Anlagen sowie die Nutzungen seien stets als zulässig betrachtet worden. Wären sie nicht zonenkonform gewesen, hätten sie nicht bewilligt werden dürfen. Bei der Zuweisung der Teilfläche der Parzelle Nr. aaa zur Arbeitszone I handle es sich daher nicht um eine Einzonung im Sinne vom § 28a Abs. 1 BauG, sondern lediglich um eine Umzonung in eine andere Bauzone. Daher sei keine Mehrwertabgabe geschuldet.

Die fragliche Teilfläche habe sich nach der alten Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Q. _____ aus dem Jahr 1996 (fortan BNO1996) in einer Spezialzone, einer «weiteren Zone» im Sinne von Art. 18 RPG, befunden. Die Spezialzone «XY/XZ» sei gemäss § 31 BNO1996 für die bodenabhängige und bodenunabhängige Produktion im Bereich des Pflanzenbaus bestimmt gewesen (Abs. 1); Bauten und Anlagen seien gestattet gewesen, soweit sie der zulässigen Nutzung dienten und betriebsnotwendig gewesen seien (Abs. 2).

Zonen i.S.v. Art. 18 RPG dürften die raumplanerische Grundordnung nicht unterlaufen, weshalb sie immer einer Bau- oder Nichtbauzone angehörten. Sofern die Hauptbestimmung einer Zone regelmässig Bautätigkeiten zuliesse, welche weder mit bodenerhaltenden Nutzungen (vorab Landwirtschaft) verbunden, noch sonst wie von ihrer Bestimmung her auf einen bestimmten Standort angewiesen seien, so liege eine Bauzone vor. Dies treffe auf die fragliche Spezialzone zu: Bei der Zuweisung zur Landwirtschaftszone II im Jahr 1993 und bei der Zuweisung zur Spezialzone «XY/XZ» sei betont worden, dass neue Bauten für den bestehenden Gartenbaubetrieb ermöglicht werden sollten. Es sei bereits damals bekannt gewesen, dass die C. _____ AG nicht nur Pflanzen-, sondern auch Gartenbau betreibe. So bestünden im südöstlichen Teil der Parzelle mehrere Bauten und Anlagen, welche nur für den Gartenbau erstellt worden seien. Die Fläche sei dicht bebaut, wodurch der Eindruck einer Bauzone entstehe. Bauen sei in der Spezialzone «XY/XZ» demnach gerade nicht verboten gewesen, weshalb es sich um eine Bauzone gehandelt habe.

Auf der Parzelle Nr. aaa sei seit dem Jahr jiii nicht nur Pflanzenbau, sondern auch eine Gärtnerei betrieben worden, wobei dieser Gartenbaubetrieb auch den Handel mit Blumen und Gärtnereiprodukten eingeschlossen habe. Die Spezialzone «XY/XZ» sei im Jahr 1996 im Wissen um die bestehenden Bauten und Anlagen sowie der Betriebstätigkeit festgelegt worden. Die damalige Nutzung sollte weitergeführt werden können, was in der Landwirtschaftszone, welcher die Parzelle vorher zugewiesen war, nicht zulässig gewesen sei (Beschwerde, Rz. 6-15). Dadurch sei belegt, dass die Aussage des BVU in der Einspracheantwort vom 13. März 2023 (Vorakten, act. 4, S. 2 f.), wonach sich aufgrund der Planunterlagen vom tt.mm.jiii gezeigt habe, dass der ursprünglich zonenkonforme Gärtnereibetrieb sich zu einem nicht mehr zonenkonformen, rein gewerblichen Gartenbaubetrieb entwickelt habe, nicht stimme. Der Betrieb habe vielmehr bereits vor der letzten Nutzungsplanungsrevision im Jahre 1996 bestanden (Beschwerde, Rz. 21-24). Daraus folge, dass es sich bei der Spezialzone «XY/XZ» um eine Bauzone gehandelt habe. Die Zuweisung zur Arbeitszone I könne daher nicht als Einzonung im Sinne von § 28a Abs. 1 BauG qualifiziert werden; folglich sei auch keine Mehrwertabgabe geschuldet.

5.3.

Der Beigeladene bestreitet die Ansicht des Beschwerdeführers. Er bringt vor, die Zuweisungen der Parzelle Nr. aaa in den Jahren seit jfff zeigten auf, dass die Parzelle Nr. aaa sowohl formell (Kulturland) als auch materiell (Intensiv- bzw. Speziallandwirtschaftszone) vor der vorliegend umstrittenen Einzonung in die Arbeitszone I nicht in einer Bauzone gelegen habe. Zulässig sei landwirtschaftlicher Pflanzenbau gewesen, unabhängig davon, ob bodenabhängig oder bodenunabhängig. Nicht zonenkonform dagegen sei der Gartenbau gewesen, bei welchem es sich nicht mehr um landwirtschaftliche Bewirtschaftung handle, welcher also nicht produktionsorientiert sei. Soweit der Beschwerdeführer die Parzelle wie eine Bauzone für gartenbauliche Zwecke nutzte, sei dies ohne Wissen und Zustimmung der kantonalen Behörde erfolgt. Die Zuweisung in die Arbeitszone I stelle daher eine Einzonung dar und sei mehrwertabgabepflichtig (Beschwerdeantwort RA BVU, Ziff. 1, S. 1-4).

5.4.

Die Beschwerdegegnerin führt bezüglich der Rechtsnatur der Spezialzone «XY/XZ» aus, bei dieser handle es sich um eine «weitere Zone» im Sinne von Art. 18 RPG. Die Vorschriften betreffend die Landwirtschaftszonen bzw. die darin zulässigen Nutzungen und Bauten seien in Art. 16 und 16a RPG geregelt. Neben den im eigentlichen Sinne bodenabhängigen Nutzungen könnten gemäss Art. 16a Abs. 3 RPG auch Bauten und Anlagen, die über eine innere Aufstockung hinausgehen, als zonenkonform bewilligt werden, wenn sie in einem Gebiet in der Landwirtschaftszone erstellt würden, welches vom Kanton in einem Planungsverfahren dafür freigegeben werde. In diesem Gebiet seien dann auch in der Landwirtschaftszone Bauten und Anlagen zonenkonform, wenn sie der bodenabhängigen Bewirtschaftung oder der inneren Aufstockung dienten oder in den dafür vorgesehenen Gebieten gemäss Art. 16a Abs. 3 RPG für eine Bewirtschaftung benötigt würden, die über eine innere Aufstockung hinausgehe und wenn sie für die Produktion verwertbarer Erzeugnisse aus dem Pflanzenbau verwendet werde (mit Verweis auf Art. 34 Abs. 1 lit. a der Raumplanungsverordnung [RPV; SR 700.1] vom 28. Juni 2000). Zudem seien unter bestimmten Voraussetzungen auch Bauten und Anlagen zonenkonform, die der Aufbereitung, der Lagerung und dem Verkauf landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Produkte dienten.

Was mit der BNO1996 (§ 31 Abs. 1 und 2) zugelassen worden sei, ginge nicht über das hinaus, was Art. 16a Abs. 3 RPG zuliesse. Es habe sich daher bei der Spezialzone «XY/XZ» um eine Speziallandwirtschaftszone gehandelt, nicht um eine Bauzone. Massgebend sei, dass unter der Geltung von § 31 Abs. 1 und 2 BNO1996 einzig Bauten und Anlagen zulässig gewesen seien, welche der Produktion im Bereich des Pflanzenbaus dienten und betriebsnotwendig waren. Es handle sich daher bei der Zonenzuweisung im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung in die

Arbeitszone I um eine mehrwertabgabepflichtige Einzonung. Ob ein «Eindruck einer Bauzone» entstehe, sei unerheblich (Beschwerdeantwort, Rz. 8-11; 13-16; 19-21).

5.5.

Der Beschwerdeführer hält mit Replik vom 5. Oktober 2023 an seinen Standpunkten fest. Ergänzend führt er aus, der Beigeladene setze fälschlicherweise den Begriff der «bodenabhängigen und bodenunabhängigen Produktion im Bereich des Pflanzenbaus» mit dem Begriff der «Pflanzenproduktion» gleich. Der Zonenzweck sei weiter gewesen, als der Beigeladene glaubhaft machen wolle (Replik, Rz. 9-10).

Zur Beschwerdeantwort der Beschwerdegegnerin führt er ergänzend aus, dass § 31 Abs. 1 und 2 BNO1996 mehr zugelassen hätten, als in der bundesrechtlichen Landwirtschaftszone zulässig gewesen wäre. Es sei zu beachten, dass die zulässigen Nutzungen in der Landwirtschaftszone sukzessive ausgeweitet worden seien. Art. 16a RPG sei erst im Jahr 2000 in Kraft getreten; die BNO1996 sei also bereits vorher in Kraft getreten. § 31 BNO1996 habe auch bodenunabhängige Nutzungen zugelassen. Es habe sich daher um eine Bauzone gehandelt (Replik, Rz. 16).

5.6.

Die Parteien sind sich damit über die rechtliche Qualifikation der Spezialzone «XY/XZ» uneinig (Bauzone oder [Spezial-]Landwirtschaftszone; betrifft die Situation vor der Gesamtrevision der Nutzungsplanung).

5.6.1.

Art. 14 RPG schreibt die bundesrechtliche Typologie der drei allgemeinen Nutzungszonen vor, an welchen sich die Kantone zwingend orientieren müssen. Die Gemeinden sind demnach verpflichtet, in ihren Nutzungsplänen Nutzungszonen auszuscheiden. Art. 14 Abs. 2 RPG schreibt die Auscheidung von Bau-, Landwirtschafts- und Schutzzonen vor. Die weitere Differenzierung der verschiedenen Arten der Bodennutzungen in den drei Zonen erfolgt durch das kantonale und kommunale Recht (ELOI JEANNERAT/PIERRE MOOR in: Praxiskommentar RPG, Art. 14, N 36 ff.).

Gestützt auf Art. 18 RPG können die Kantone die drei bundesrechtlich umschriebenen Nutzungszonenarten unterteilen, variieren, kombinieren und ergänzen, sofern diese den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung nicht widersprechen. Insbesondere darf der Trennungsgrundsatz, wonach Bauzonen von Nichtbauzonen zu trennen und in ihrer Grösse zu begrenzen sind, nicht ausgehöhlt werden (BGE 145 II 83, Erw. 4.1.). Unterschieden werden damit gestützt auf das RPG die drei Grundtypen (Bau-, Landwirtschafts- und Schutzzonen) sowie die «weiteren Zonen» nach Art. 18 RPG. Die Kantone können nicht Landwirtschaftszonen festsetzen, deren Nutzungsvorschriften sie als Bauzonen erscheinen lassen (RUDOLF MUGGLI in:

Praxiskommentar RPG, Art. 18, N 2 ff. und ELOI JEANNERAT/PIERRE MOOR in: Praxiskommentar RPG, Art. 14, N 36).

Daraus folgt, dass auch bei Vorsehen von «weiteren Zonen» i.S.v. Art. 18 RPG der Trennungsgrundsatz einzuhalten ist. Sie sind daher entweder der Kategorie Bauzone oder der Kategorie Nichtbauzone zuzuordnen (BGE 143 II 588, Erw. 2.5.1.).

5.6.2.

Was zur Bauzone zu rechnen ist, wird in Art. 15 RPG bundesrechtlich abschliessend festgelegt (BGE 145 II 83, Erw. 4.1.). Mit Inkrafttreten des RPG auf den 1. Januar 1980 wurde der Begriff der Bauzone zum Zweck der haushälterischen Nutzung des Bodens von Bundesrechts wegen eingeführt; die Kantone sind daran gebunden und dürfen den Begriff weder enger noch weiter fassen (BGE 115 II 167, Erw. 7.b.). Auf die kantonale Bezeichnung einer Zone kann es dabei nicht ankommen.

Die Erläuterungen des Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartements, Bundesamt für Raumplanung zum RPG von 1981 (fortan EJPD/BRP Erläuterungen RPG) definieren die Bauzone wie folgt: «Lässt die Hauptbestimmung einer Zone regelmässig Bautätigkeiten zu, welche weder mit bodenerhaltenden Nutzungen (vorab der Landwirtschaft) verbunden noch sonstwie von ihrer Bestimmung her auf einen ganz bestimmten Standort angewiesen sind, so liegt von Bundesrechts wegen eine Bauzone vor, für welche die Kriterien dieses Artikels [Art. 15 RPG] gelten» (zit. EJPD/BRP Erläuterungen RPG zu Art. 15 RPG, N 5; ebenso BGE 145 II 83, Erw. 4.1.; BGE 143 II 588, Erw. 2.5.1. f.).

Die Abgrenzung zwischen Bau- und Nichtbauzonen orientiert sich demnach an der Hauptbestimmung der jeweiligen Zone. In Bauzonen dürfen Bauten und Anlagen im Grundsatz zu irgendwelchen baulichen Zwecken errichtet werden. Eine Vermischung von Regelungen einer Spezialzone im Landwirtschaftsgebiet mit den Nutzungsregeln einer Bauzone widerspricht den planungsrechtlichen Vorgaben an eine Bauzone (AGVE 2015 S. 178 ff.; vgl. auch BERNHARD WALDMANN/PETER HÄNNI, Handkommentar zum Raumplanungsgesetz, Bern 2006, zu Art. 15, N 42 [fortan WALDMANN/HÄNNI, Handkommentar RPG]).

Lässt eine Zone ihrer Hauptbestimmung nach keine Bautätigkeit zu, ist das fragliche Gebiet als Nichtbauzone zu qualifizieren, auch wenn gewisse standortspezifische Vorhaben zugelassen werden (BGE 145 II 83, Erw. 4.1.).

5.6.3.

5.6.3.1.

Landwirtschaftszonen dienen der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis des Landes, der Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraums oder dem ökologischen Ausgleich und sollen entsprechend ihren verschiedenen Funktionen von Überbauungen weitgehend freigehalten werden (Art. 16 Abs. 1 RPG). Sie umfassen Land, das sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Gartenbau eignet und zur Erfüllung der verschiedenen Aufgaben der Landwirtschaft benötigt wird (lit. a) oder im Gesamtinteresse landwirtschaftlich bewirtschaftet werden soll (lit. b). Was unter einer landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu verstehen ist, ergibt sich heute aus der Landwirtschaftsgesetzgebung. Gemäss Art. 3 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Landwirtschaft (Landwirtschaftsgesetz, LwG; SR 910.1) vom 29. April 1998 umfasst diese die Produktion verwertbarer Erzeugnisse aus Pflanzenbau und Nutztierhaltung (lit. a), die Aufbereitung, die Lagerung und den Verkauf entsprechender Erzeugnisse auf den Produktionsbetrieben (lit. b) und die Bewirtschaftung von naturnahen Flächen (lit. c; vgl. auch Art. 34 RPV).

5.6.3.2.

Zonenkonform sind in der Landwirtschaftszone nach geltendem Recht Bauten und Anlagen, die für die bodenabhängige landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind (Art. 16a Abs. 1 RPG; Art. 34 ff. RPV). Bauten und Anlagen für die bodenunabhängige landwirtschaftliche Produktion können regelmässig nur im Rahmen der inneren Aufstockung bewilligt werden (Art. 16a Abs. 2 RPG und Art. 36 f. RPV; vgl. JEANETTE KEHRLI, Agrarraumplanungsrecht in: ROLAND NORER (Hrsg.), Handbuch zum Agrarrecht, Stämpfli, Bern 2017, Rz. 18 ff. [fortan JEANETTE KEHRLI, Agrarraumplanungsrecht]). Bauten und Anlagen für die bodenunabhängige landwirtschaftliche Produktion, die über eine innere Aufstockung hinausgehen, sind nur in solchen Gebieten der Landwirtschaftszone zonenkonform, die vom Kanton in einem Planungsverfahren dafür freigegeben wurden (Art. 16a Abs. 3 RPG; sog. Spezial- oder Intensivlandwirtschaftszone). In der Regel geschieht dies im Verfahren der kantonalen Richtplanung.

5.6.3.3.

Der Terminus «Produktion verwertbarer Erzeugnisse aus dem Pflanzenbau» meint den Anbau von Nahrungs- und Genussmitteln, Rohstoffen und Tierfutter mittels des Prozesses der Photosynthese, wobei die hergestellten Produkte nicht zwingend essbar sein müssen; auch Produkte als Rohstoffe zu Dekorations- oder Zierzwecken können unter den Begriff fallen (JEANETTE KEHRLI, Agrarraumplanungsrecht, Rz. 24; vgl. auch Botschaft Agrarpolitik 2002, S. 85). «Der produzierende Gartenbau, der Zierpflanzen, Blumen, Christbäume und ähnliches hervorbringt, ist damit im Grunde nur

eine Sparte der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung» (zit. JEANETTE KEHRLI, Agrarraumplanungsrecht, Rz. 24).

5.6.3.4.

Als innere Aufstockung im Bereich des Gemüsebaus und des produzierenden Gartenbaus gilt die Errichtung von Bauten und Anlagen für den bodenunabhängigen Gemüse- und Gartenbau, wenn die bodenunabhängig bewirtschaftete Fläche 35 % der gemüse- oder gartenbaulichen Anbaufläche des Betriebs nicht übersteigt und nicht mehr als 5'000 m² beträgt. Als bodenunabhängig gilt die Bewirtschaftung, wenn kein hinreichend enger Bezug zum natürlichen Boden besteht (Art. 37 RPV). Bauten und Anlagen, die über eine solche innere Aufstockung hinausgehen, sind nach geltendem Recht nur in einer Spezial- oder Intensivlandwirtschaftszone zonenkonform (Art. 16a Abs. 3 RPG; Art. 38 RPV).

5.6.3.5.

Nicht landwirtschaftlich und damit nicht zonenkonform sind dagegen der gestaltende Gartenbau und ähnliche Handels- und Dienstleistungsbetriebe, die keine Produkte hervorbringen, sondern der Pflege und Gestaltung von Gärten und ähnlichem dienen (JEANETTE KEHRLI, Agrarraumplanungsrecht, Rz. 24; so auch ALEXANDER RUCH/RUDOLF MUGGLI, Praxis-kommentar RPG, Art. 16, N 23; AGVE 2006, S. 178 ff., Erw. 3.1.). Als Sparte der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung muss auch der produzierende Gartenbau produktionsorientiert sein; mithin ist darunter landwirtschaftlicher Pflanzenbau zu verstehen.

Nicht zonenkonform ist Gartenbau, der nicht landwirtschaftlich ist, d.h. als Teil eines Baugewerbes erscheint.

5.6.4.

Als Zwischenfazit ist – gestützt auf geltendes Recht – festzuhalten, dass die in Frage stehenden Bauten und Anlagen auf der Parzelle Nr. aaa als in der Landwirtschaftszone zonenkonform zu qualifizieren sind, sofern diese nur dem produzierenden Gartenbau im Sinne von landwirtschaftlichem Pflanzenbau dienen und dafür betrieblich notwendig sind.

Von vornherein nicht zonenkonform in der Landwirtschaftszone kann der Gartenbaubetrieb sein, insoweit dieser in der Gestaltung und Pflege von Gärten im Sinne eines Dienstleistungsbetriebes besteht. Insoweit die Produktion bodenunabhängig ist, sind die Bauten und Anlagen nur im Rahmen der inneren Aufstockung zonenkonform.

5.6.5.

Vorliegend ist die Qualifikation einer Spezialzone im Jahr 1996 von Interesse. Es ist daher nachfolgend die damals geltende Rechtsordnung zu prüfen.

5.6.6.

5.6.6.1.

Die Vorschriften bezüglich der Landwirtschaftszone sind mit den Teilrevisionen des Raumplanungsgesetzes vom 20. März 1998 (in Kraft seit 1. September 2000 [AS 2000 2042; BBl 1996 III 513]) und vom 23. März 2007 (in Kraft seit 1. September 2007 [AS 2007 3637; BBl 2005 7097]) neu gefasst worden. Mit der Teilrevision des Raumplanungsgesetzes vom 20. März 1998 ist der Begriff der Landwirtschaftszone erweitert worden (Art. 16 RPG; in Kraft seit 1. September 2000).

Mit dieser Änderung verbunden war die Abkehr von einem reinen sog. Produktionsmodell, gemäss welchem die bodenabhängige Produktionsweise das Hauptcharakteristikum der landwirtschaftlichen Nutzung darstellte, in Richtung eines sog. Produktemodells, wonach in der Landwirtschaftszone grundsätzlich auch bodenunabhängige Bewirtschaftungsformen zugelassen sind, die der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis des Landes dienen (vgl. Botschaft des Bundesrats zu einer Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Mai 1999 in: BBl 1996 III 523 f.; JEANETTE KEHRLI, Agrarraumplanungsrecht, Rz. 21 ff.).

Gemäss dem RPG in der damaligen Fassung (fortan aRPG) bzw. unter der Geltung des Produktionsmodells wurden unter landwirtschaftlicher Nutzung bzw. Bewirtschaftung demnach nur diejenigen Produktionsformen verstanden, für die der Boden als Produktionsfaktor unentbehrlich war (sog. Bodenabhängigkeit; EJPD/BRP Erläuterungen RPG zu Art. 16 RPG, Rz. 9). Die Produktionsweise war das begriffsbestimmende Element (JEANETTE KEHRLI, Agrarraumplanungsrecht, Rz. 21 ff.). «Wo landwirtschaftliche Erzeugnisse bodenunabhängig gewonnen werden, liegt für die Zonenordnung keine landwirtschaftliche Nutzung vor: Nicht auf das Produkt kommt es an, sondern auf die Art und Weise, wie es hervorgebracht wird» (zit. EJPD/BRP Erläuterungen RPG zu Art. 16 RPG, Rz. 9).

5.6.6.2.

Bauten und Anlagen waren in der Landwirtschaftszone dann zulässig, wenn zur landwirtschaftlichen Nutzung eine hinreichend enge Verbindung bestand. Sie mussten der landwirtschaftlichen Nutzung dienen, d.h. diese ermöglichen oder mindestens fördern und erleichtern. Alle Bauten und Anlagen, die darüber hinausgingen, benötigten eine Ausnahmegewilligung.

Diese Voraussetzungen wurden als nicht mehr erfüllt qualifiziert, wenn die Bodenbewirtschaftung in den Hintergrund trat und andere Nutzungen den Hauptzweck der Bauten bildeten. Betriebe, deren Produkte zwar mit der Landwirtschaft verbunden waren, aber nicht aus unmittelbarer Bodenbewirtschaftung gewonnen wurden, waren nicht zonenkonform (EJPD/BRP Erläuterungen RPG zu Art. 16, Rz. 18 ff.). Es bestand «kein Grund, sie mit

Boden einer Landwirtschaftszone zu bevorzugen; sie beanspruchen ihn ja nicht zur Bewirtschaftung» (zit. EJPD/BRP Erläuterungen RPG, zu Art. 16, Rz. 22).

5.6.6.3.

Neben der Landwirtschaftszone sah das aRPG «weitere Zonen und Gebiete» vor, mit welchen die Kantone die bundesrechtliche Regelung ausgestalten, verfeinern und ergänzen konnten (Art. 18 aRPG). Diese weiteren Zonen und Gebiete durften die Ordnung von Art. 15-17 aRPG (Bau-, Schutz- und Landwirtschaftszone) nicht unterlaufen. Mithin waren auch – entsprechend dem geltenden Recht – unter Geltung des aRPG die Zonen nach Art. 18 aRPG entweder der Bau- oder der Nichtbauzone zuzuordnen.

5.6.6.4.

Bezüglich des Gartenbaues im Besonderen führen die EJPD/BRP Erläuterungen zum RPG aus, diesem dürfe neben der «landwirtschaftlichen Nutzung» keine selbstständige Bedeutung zukommen, da er nicht in den Genuss von besonderen Vorrechten kommen solle. Der Gartenbau passte damals nur in die Landwirtschaftszone, wenn zur Bewirtschaftung des Bodens eine hinreichende Beziehung bestand (beispielsweise Freilandgärtnereien, welche Pflanzen in Bauten oder Anlagen, z.B. Treibhäusern, vorziehen und diese dann in offenes Land pflanzten). Bodenunabhängiger Gartenbau war ausgeschlossen. Betriebe, welche überwiegend mit künstlichem Klima unter ständigen, festen Abdeckungen arbeiteten, erforderten eine Ausnahmebewilligung (EJPD/BRP Erläuterungen RPG, zu Art. 16, Rz. 10; vgl. auch BGE 116 Ib 131, Erw. 3.d.; BGE 120 Ib 266, Erw. 2.a.).

5.6.6.5.

Die bundesgerichtliche Rechtsprechung stimmt damit überein: «Somit ist derjenige Gartenbau in einer Landwirtschaftszone als zonenkonform anzuerkennen, der in Arbeitsweise und Landbedarf mit der landwirtschaftlichen Nutzung vergleichbar ist und zur Bewirtschaftung freien Landes eine hinreichend enge Beziehung hat; als zonenkonform kann somit nur der überwiegend bodenabhängig produzierende Gartenbau bezeichnet werden. Bodenabhängig ist ein solcher Betrieb, wenn er bei einer gesamthaften Betrachtung seines langfristigen Bewirtschaftungskonzepts und der zu dessen Realisierung eingesetzten Mittel als Freilandbetrieb bezeichnet werden kann» (zit. BGE 120 Ib 266, Erw. 2a.). «Bei der gesamthaften Betrachtung eines Gartenbaubetriebs ist danach zu prüfen, ob für den Betrieb der gewachsene Boden als erzeugender Produktionsfaktor unentbehrlich ist» (zit. BGE 116 Ib 131, Erw. 3.d.).

5.6.6.6.

Freilandgärtnereien waren unter dem damals geltenden Recht zonenkonform, wobei die Bewirtschaftung mit Hilfe von Treibhäusern und Tunneln voraussetzte, dass diese nur dienende, der Freilandbewirtschaftung unter-

geordnete Funktionen besitzen und die Pflanzen im Wesentlichen unter natürlichen Bedingungen angebaut wurden (ERICH ZIMMERLIN, Kommentar zum [alt]Baugesetz des Kantons Aargau, 2. Auflage, Aarau 1985, § 129, Rz. 6b [fortan ZIMMERLIN, Kommentar BauG]; ebenso BGE 116 Ib 131, Erw. 3.d.). Treibhäuser und Folientunnel für den gewerblichen Gemüsebau, welcher keine Beziehung zur Freilandbewirtschaftung aufwies und damit nicht der ordentlichen Bewirtschaftung des Feldes diente, waren unter der Geltung des Produktionsmodells, wie erläutert, nicht zonenkonform und damit nur aufgrund einer Ausnahmegewilligung zulässig.

Als nicht mehr zulässig wurden Treibhäuser qualifiziert, in denen die Pflanzen von der Aussaat bis zur Ernte verblieben sowie Anlagen, in denen ein künstliches Klima geschaffen oder der natürliche Erdboden durch ein Humussubstrat ersetzt wurde. In diesen Fällen wurde der Bezug zur Freilandbewirtschaftung verneint (ZIMMERLIN, Kommentar BauG, § 129, N 6b; Bundesgerichtsentscheid vom 7. November 1979 in: Schweizerisches Zentralblatt für Staats- und Verwaltungsrecht [fortan ZBl] 1980, S. 131 ff.). Zudem konnte ein überwiegend bodenabhängiger Gartenbaubetrieb auch über Bauten verfügen, welchen eine sonstige betriebliche Hilfsfunktion zukam (z.B. Einstellräume für Bewirtschaftungsgeräte, Lagerräumlichkeiten für landwirtschaftliche Hilfsstoffe etc.).

5.6.6.7.

Letztlich war entscheidend, ob der Betrieb bei einer Gesamtbetrachtung grundsätzlich als Freilandbetrieb bezeichnet werden konnte. Produzierte ein Gartenbaubetrieb nach dieser Gesamtbetrachtung überwiegend bodenunabhängig, war er in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform (BGE 116 Ib 131, Erw. 3, insb. Erw. 3.g.).

5.6.6.8.

Die Parzelle Nr. aaa war vor der Gesamtrevision der Nutzungsplanung gemäss Kulturlandplan bbb der Spezialzone «XY/XZ» zugewiesen (§ 31 BNO1996; Vorakten act. 13). § 31 BNO1996 war systematisch unter dem Titel «Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG» aufgeführt (Ziff. 3.7) und hatte folgenden Wortlaut:

Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 31 – Spezialzone XY/XZ

Nutzung	¹ Die Spezialzone XY/XZ ist für die bodenabhängige und bodenunabhängige Produktion im Bereich des Pflanzenbaus bestimmt.
---------	---

Bauten und Anlagen	² Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen und betriebsnotwendig sind. Der Gemeinderat legt die Baumasse unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.
--------------------	---

Dass es sich bei der Spezialzone «XY/XZ» um eine Spezialzone gemäss Art. 18 RPG handelt, ist nicht umstritten. Das Gericht teilt diese Einschätzung.

Die Parzelle Nr. aaa befand sich gemäss dem Kulturlandplan bbb (Vorakten, act. 15) in der Landwirtschaftszone an der nördlichen Bauzonengrenze und war ansonsten von Landwirtschaftszone umgeben. Die Parzelle war im Zeitpunkt der Planänderung mit diversen Bauten für den Pflanzen- und Gartenbaubetrieb überbaut. Zweck der Zone bestand in der bodenabhängigen und -unabhängigen Produktion im Bereich des Pflanzenbaus. Bauten und Anlagen waren gestattet, soweit sie dieser Nutzung dienten und betriebsnotwendig waren (§ 31 BNO1996). In beschränktem Umfang waren Bautätigkeiten somit zulässig. Der Beschwerdeführer vertritt die Ansicht, dass bereits die Spezialzone «XY/XZ» nicht als Landwirtschaftszone, sondern als Bauzone zu qualifizieren war.

5.6.6.9.

Vor der Zuweisung der Parzelle Nr. aaa zur Spezialzone «XY/XZ» war die Parzelle der Landwirtschaftszone II zugewiesen (Kulturlandplan bbb).

Gemäss Schreiben des Beschwerdeführers an die Beschwerdegegnerin vom 15. April 2016 (Vorakten, act. 12) übernahm der Beschwerdeführer den Betrieb von seinem Vater. Neben dem bereits bestehenden Pflanzenbau begann er mit dem Gartenbau (vor der Zuweisung der Parzelle in die Landwirtschaftszone II im Jahr 1993). Im Rahmen der Nutzungsplanung 1993 wurde die Parzelle neu der Landwirtschaftszone II zugewiesen. Das Schreiben zitiert aus dem Protokoll der Nutzungsplanungskommission vom tt.mm.jjjj, welches ausführt, in der Landwirtschaftszone II sei eine bodenunabhängige Produktion der Landwirtschaft und des produzierenden Gartenbaus sowie entsprechende Bauten und Anlagen zulässig, sofern diese betriebsnotwenig wären. Das Schreiben zitiert weiter aus dem vom Gericht beigezogenen Beschluss des Regierungsrates vom tt.mm.jjjj bzw. aus der mit dem Beschluss gutgeheissenen Botschaft des Regierungsrates an den Grossen Rat vom tt.mm.jjjj (fortan Botschaft1993, Beilage 7 zu den Beweisergänzungen).

Gemäss Protokoll der Nutzungsplanungskommission fand mit der Nutzungsplanungsrevision im Jahr 1993 die erstmalige Nutzungsplanung Kulturland statt (Botschaft1993, Ziff. 1). Der überwiegende Teil des Kulturlandes wurde in diesem Rahmen der Landwirtschaftszone I zugewiesen. Der Landwirtschaftszone II wurde einzig der Gartenbaubetrieb zugewiesen. «Die Aktuelle Nutzung dieses Gärtnereibetriebes besteht zu einem ansehnlichen Anteil aus bodenunabhängiger Produktion» (zit. Botschaft1993, Ziff. 4.2.1.).

Der Betrieb des Beschwerdeführers hat folglich bereits im Jahr 1993 (und damit vor der Zuweisung zur fraglichen Spezialzone) zu einem grossen Teil bodenunabhängig produziert.

5.6.6.10.

Die Zuweisung zur Spezialzone (im Sinne von Art. 18 aRPG und § 31 BNO1996) erfolgte im Jahr 1996. Gemäss dem Genehmigungsbeschluss des Grossen Rates vom tt.mm.jjjj (Nr. vvv) hat sich die Landwirtschaftszone II als nicht bundesrechtskonform erwiesen (Beilage 3 zu den Beweiserergänzungen, S. 5, Ziff. 4.1.2.). Aufgrund der fehlenden Bundesrechtskonformität wurde im Jahr 1996 eine Spezialzone im Sinne von Art. 18 aRPG geschaffen. Zonen nach Art. 18 aRPG waren für die zugelassene Nutzung entweder der Bau- oder der Landwirtschaftszone zuzuordnen (Erw. 5.6.6.3.).

Die in Frage stehende Spezialzone «XY/XZ» war gemäss der BNO1996 für die bodenabhängige und bodenunabhängige Produktion im Bereich des Pflanzenbaus bestimmt. Bauten und Anlagen waren gestattet, soweit sie der zulässigen Nutzung dienten und betriebsnotwendig waren. Der mit § 31 BNO1996 umschriebene Zweck der Spezialzone entsprach damit der heutigen Vorschrift von Art. 16a Abs. 3 RPG, wonach für Landwirtschaftszonen mit überwiegend bodenunabhängiger Produktion sog. Speziallandwirtschaftszonen vorzusehen sind. Betrachtet man die zulässigen Nutzungen im damaligen Zeitpunkt unter der Geltung des Produktionsmodells, wird deutlich, dass die Spezialzone «XY/XZ» geschaffen wurde, um die bodenunabhängige Produktion im Bereich des Pflanzenbaus in einer Landwirtschaftszone zu ermöglichen.

Dem Zweck entsprechend waren auch Bauten und Anlagen zulässig. Dies jedoch nur insofern sie der zulässigen Nutzung (d.h. der bodenabhängigen und bodenunabhängigen Produktion im Bereich des Pflanzenbaus) dienten und betriebsnotwendig waren. Der Hauptzweck der Zone war demnach zweifellos nicht Bautätigkeit, sondern Pflanzenbau. Die erlaubten Nutzungen gingen zwar über eine damals als rein bodenabhängig zu qualifizierende Nutzung hinaus (vgl. § 31 BNO1996, wonach auch «bodenunabhängige» Produktion zulässig war, obwohl dies unter der Geltung des Produktionsmodells nicht als landwirtschaftlich galt). Gerade deshalb ergibt die damalige Zuweisung in eine Speziallandwirtschaftszone aber Sinn. Die zulässige Bautätigkeit war strikt mit der zulässigen Nutzung (Pflanzenbau) und der Betriebsnotwendigkeit verbunden. Es kann folglich nicht davon gesprochen werden, dass die Hauptbestimmung der Spezialzone «XY/XZ» Bautätigkeiten gewesen sei. Eine derartige bauliche Einschränkung, wie § 31 BNO1996 sie vorsah, spricht zweifellos für die Qualifikation als Spezialzone im Nichtbaugebiet. Dem entspricht auch die Zuweisung der Spezialzone und damit der Parzelle Nr. aaa zum Kulturland im Zonenplan bbb.

5.6.6.11.

Als Zwischenfazit ist zusammenfassend festzuhalten, dass während der Zuweisung der Parzelle zur Landwirtschaftszone II noch das sog. Produktionsmodell galt, gemäss welchem die bodenabhängige Produktionsweise das Hauptcharakteristikum der landwirtschaftlichen Nutzung darstellte und unter landwirtschaftlicher Nutzung bzw. Bewirtschaftung demnach nur diejenigen Produktionsformen verstanden wurden, für die der Boden als Produktionsfaktor unentbehrlich war, d.h. nur bodenabhängige Produktionsformen. Wenn der Betrieb des Beschwerdeführers bereits im Jahr 1993 mehrheitlich bodenunabhängig produzierte, war diese Nutzung unter Zuweisung zur Landwirtschaftszone II aufgrund der Geltung des Produktionsmodells nicht gesetzeskonform. Es war daher sachlogisch, eine Spezialzone im Sinne von Art. 18 aRPG zu schaffen. Diese sollte die bodenunabhängige Produktion ermöglichen, nicht aber eine Bauzone schaffen.

5.6.6.12.

Ebenfalls gegen eine Qualifikation als Bauzone spricht der vom Gericht mit Beweisergänzungen (B.7.) eingeforderte Vorprüfungsbericht zur Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan sowie Bau- und Nutzungsordnung des Baudepartementes des Kantons Aarau, Abteilung Raumplanung vom tt.mm.jjjj (fortan Vorprüfungsbericht1996; Beilage 1 zu den Beweisergänzungen). Im Rahmen der Beurteilung der Planungsergebnisse führte das Baudepartement aus, die Gemeinde Q._____ verfüge über überdimensionierte Bauzonen von rund xxx ha, weshalb ein Bedarf für eine Erweiterung der Bauzone mittel- bis langfristig kaum nachweisbar sein dürfte. Im Rahmen einer anderen Zuweisung von der Gewerbezone in die Übergangszone kam es daher zum Ergebnis, diese Zuweisung könnte falsche Erwartungen wecken (Vorprüfungsbericht1996, S. 2, Ziff. 3.1; ebenso später der Genehmigungsbeschluss des Grossen Rates vom tt.mm.jjjj [Nr. vv], S. 4, Ziff. 4.1.2, Beilage 3 zu den Beweisergänzungen).

Weiter führte das Baudepartement aus, die ausgedehnte Landwirtschaftszone II sei auf den aktuellen Bedarf redimensioniert und die entsprechenden Flächen in eine Spezialzone umgezont worden (Vorprüfungsbericht1996, S. 3, Ziff. 3.3.; ebenso der Planungsbericht vom tt.mm.jjjj, Beilage 2 zu den Beweisergänzungen, S. 6).

Diese Ausführungen sprechen ebenfalls für die Qualifikation als Spezialzone im Nichtbaugebiet: Die Zuweisung von der Landwirtschaftszone II in die Spezialzone wurde ausdrücklich als Umzonung betrachtet und die Zuweisung wurde im Rahmen der Ausführungen zu den überdimensionierten Bauzonen nicht erwähnt. Die Qualifikation als Spezialzone im Nichtbaugebiet entspricht demnach auch der Absicht der Planungsbehörden.

5.6.6.13.

Für die Qualifikation als Nichtbauzone spricht sodann die Rechtsprechung des Bundesgerichts, welche in einem ähnlich gelagerten Fall unter Geltung des neuen, weniger restriktiven Rechts entschieden hat, dass Sonderzonen für den bodenunabhängigen Gartenbau, soweit sie im bisherigen Landwirtschaftsgebiet ausgewiesen sind, als Intensiv- oder Speziallandwirtschaftszonen zu qualifizieren seien. Im konkreten Fall ging es um eine Sonderbauzone für den produzierenden Gartenbau, welche die Nutzungsmöglichkeiten der Landwirtschaftszone überstieg. Die fragliche Zone wurde trotz Zulässigkeit von Bauten und Anlagen, welche für die Gewährleistung des Zonenzwecks erforderlich sind, als Landwirtschaftszone qualifiziert. Dies, obwohl die Bestimmung in der betreffenden Bau- und Nutzungsordnung sogar unter dem Titel «Bauzonen» aufgeführt war (vgl. ARNOLD MARTI in: ZBl 4/2011, S. 217 ff.). Intensivlandwirtschaftszonen zählen nach der bundesrechtlichen Systematik zu den Nichtbauzonen – trotz der im Ergebnis relativ weitgehenden Zulassung baulicher Tätigkeit.

5.6.6.14.

Der Beschwerdeführer führte in der Stellungnahme zur Nutzungsplanung vom 15. April 2016 (Vorakten, act. 12) aus, der eigentliche (landwirtschaftliche) Pflanzenbau sei im Jahr 2006 aufgegeben worden. Seither bestehe die Haupttätigkeit im Gartenbau. Mit anderen Worten wurde die (teilweise) landwirtschaftliche Nutzung nur noch während rund 10 Jahren seit der letzten Zonenplanung betrieben.

Die Zone kann nicht einzig deshalb als Bauzone qualifiziert werden, weil der Beschwerdeführer die landwirtschaftliche Bewirtschaftung aufgegeben hat.

5.6.7.

Nachdem mit der Spezialzone «XY/XZ» nichts anderes geschaffen werden sollte als eine Zone für bodenunabhängigen Pflanzenbau, ist die Zone rechtlich als Nichtbauzone zu qualifizieren, auch wenn sie in beschränktem Umfang Bautätigkeit zulässt.

Von vornherein nicht als zonenkonform kann der Gartenbaubetrieb im Sinne von Landschaftsarchitektur bzw. Gestaltung und Pflege von Gärten im Sinne eines Dienstleistungsbetriebs betrachtet werden – auch nicht in einer Speziallandwirtschaftszone (vgl. WALDMANN/HÄNNI, Handkommentar RPG, Art. 16a, N 30). Die Bewirtschaftungsform muss, trotz Intensivlandwirtschaftszone, immer noch landwirtschaftlich sein, geht aber über das in der «gewöhnlichen» Landwirtschaftszone zulässige Mass an Bodenunabhängigkeit hinaus. Auch insofern war es aus nutzungsplanerischer Sicht korrekt, die Parzelle Nr. aaa im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung einer Bauzone (Arbeitszone I) zuzuweisen.

5.7.

Der Beschwerdeführer begründet seinen Standpunkt weiter mit mehreren erteilten Baubewilligungen.

5.7.1.

Der Beschwerdeführer bringt vor, unter dem Wortlaut von § 31 BNO1996 seien Bauten und Anlagen zulässig gewesen, sofern diese dem bodenabhängigen und -unabhängigen Pflanzenbau dienten. Die Formulierung sei auslegungsbedürftig und sei stets weit ausgelegt worden. So wurde nicht nur Pflanzenbau betrieben, sondern auch eine Gärtnerei, was unter anderem den Handel mit Blumen und Gärtnereiprodukten umfasste. Unter Auflistung diverser Bauprojekte weist er darauf hin, der Gärtnereibetrieb sei stetig gewachsen bis hin zu Dienstleistungen im Bereich Landschaftsarchitektur (insbesondere auch im Auftrag der Beschwerdegegnerin). Zudem sei ein Blumenladen eröffnet worden. Die Bauten und Anlagen, welche allesamt bewilligt wurden, würden belegen, dass es sich bei der fraglichen Spezialzone um eine Bauzone gehandelt habe (Beschwerde, Rz. 15-21).

5.7.2.

Die Beschwerdegegnerin hält dem entgegen, selbst wenn im Laufe der Zeit vereinzelt Baubewilligungen erteilt worden sein sollten, die dem Zweck vom § 31 BNO1996 widersprachen, ändere dies nichts daran, dass die Spezialzone Teil des Landwirtschaftsgebietes war. Eine entgegen dem Wortlaut von § 31 BNO1996 erteilte Baubewilligung ändere nichts an der Rechtsnatur der Spezialzone.

5.7.3.

Der Beigeladene äussert sich nicht dazu.

5.7.4.

Es ist der Beschwerdegegnerin zuzustimmen, dass entgegen dem Wortlaut von § 31 BNO1996 erteilte Baubewilligungen nichts an der Rechtsnatur der Spezialzone ändern können, wobei für die Zonenkonformität in erster Linie die speziellen Zonenvorschriften zu betrachten sind (vgl. auch ARNOLD MARTI in: ZBI 4/2011, S. 221).

Dennoch könnten die Begründungen in den entsprechenden Baubewilligungen allenfalls Hinweise auf die Qualifikation der Spezialzone geben. Für die vorliegend zu beurteilende Frage der Qualifikation der Spezialzone, welcher die Parzelle ab 1996 zugewiesen war, könnten von vornherein einzig die Baubewilligungen vom tt.mm.jjjj und tt.mm.jjjj von Bedeutung sein. Diese gilt es nachfolgend zu prüfen.

5.7.5.

Unter der Zuweisung der Parzelle Nr. aaa zur Spezialzone «XY/XZ» wurde mit Datum vom tt.mm.jjjj eine Baubewilligung für den Abbruch von zwei

Plastiktunnels und den Ersatz dieser durch ein Foliengewächshaus erteilt (Beilage 5 zu den Beweisergänzungen). Eine kantonale Zustimmung wurde nicht eingeholt (vgl. Schreiben der Beschwerdegegnerin vom 29. April 2024 und Baubewilligung vom tt.mm.jjjj).

Es ergeben sich aus der Baubewilligung keine Hinweise, die auf eine abweichende Qualifikation der Spezialzone schliessen lassen würden. Allein aus der fehlenden kantonalen Zustimmung kann jedenfalls nicht abgeleitet werden, es handle sich um eine Nichtbauzone.

5.7.6.

Mit Datum vom tt.mm.jjjj wurde eine Baubewilligung für einen Anbau Erdlager und einen Zimmereinbau im Betriebsgebäude erteilt. Der Beigeladene reichte diesbezüglich die Stellungnahme vom tt.mm.jjjj des Finanzdepartementes des Kantons Aargau zur Baubewilligung vom tt.mm.jjjj ein (Beilage 4.2 Beschwerdeantwort Beigeladener). Dieser ist zu entnehmen, dass im damaligen Zeitpunkt die Zonierung von der Landwirtschaftszone II in die Spezialzone noch nicht rechtskräftig abgeschlossen war. Die Prüfung erfolgte demgemäss im Hinblick auf die Vorschriften der Landwirtschaftszone II. Daraus kann daher vorliegend nichts abgeleitet werden.

Der Zustimmung der Kantonalen Baugesuchszentrale vom tt.mm.jjjj (Beilage 4.3 Beschwerdeantwort Beigeladener) ist ergänzend zu entnehmen, dass es sich beim Betrieb des Beschwerdeführers um einen «produzierenden Gärtnereibetrieb» handelt, der «dem Gartenbauunternehmen» in R. _____ angegliedert ist. Daraus ist abzuleiten, dass mindestens die kantonalen Behörden am fraglichen Betriebsstandort auf der Parzelle Nr. aaa gerade nicht von einem Gartenbauunternehmen im Sinne eines nichtlandwirtschaftlichen Dienstleistungsbetriebs ausgegangen sind.

5.7.7.

Aus der erteilten Baubewilligung vom tt.mm.jjjj bzw. aus der Stellungnahme vom tt.mm.jjjj des Finanzdepartementes des Kantons Aargau und der Zustimmung der Kantonalen Baugesuchszentrale vom tt.mm.jjjj kann der Beschwerdeführer nichts zu seinen Gunsten ableiten.

5.8.

Der Beschwerdeführer begründet seinen Standpunkt schliesslich mit der vorhandenen Erschliessung und den dafür durch ihn getragenen Kosten.

5.8.1.

Der Beschwerdeführer bringt vor, das Areal sei für die bauliche Nutzung (Wohnen, Gewerbe) erschlossen; die Umnutzung in der Arbeitszone I bedinge keine weiteren Erschliessungsleistungen. Dies sei ein wesentlicher Unterschied zur Erschliessung von Landwirtschaftsland; da sei die Erschliessung in der Regel nicht für eine Wohn- oder Gewerbenutzung

ausgerichtet. Dies zeige, dass die Spezialzone «XY/XZ» als Bauzone zu qualifizieren sei (Beschwerde, Rz. 22).

Darüber hinaus bringt er vor, die C._____ AG habe die Erschliessungskosten tragen müssen. Als die Wohnbauten in der benachbarten Wohnzone («XY») erstellt worden seien, habe die Beschwerdegegnerin verlangt, dass sie künftig ebenfalls die neue Erschliessungsstrasse benutze; dies sei als ausreichende Erschliessung qualifiziert worden. Der Beschwerdeführer habe zudem Land abgetreten für einen öffentlichen Fussweg, der der Wohnsiedlung diene (Beschwerde, Rz. 37).

Anlässlich der Verhandlung führte der Beschwerdeführer aus, die Parzelle Nr. aaa sei vorher durch eine Strasse erschlossen gewesen, welche ab der Kantonsstrasse (K ddd) in gerader Linie zur Parzelle führte. Als das zwischen der Parzelle Nr. aaa und der Kantonsstrasse K ddd liegende Baugebiet erschlossen wurde, habe er diese Erschliessungsstrasse mitfinanzieren müssen, indem er dafür Land abgetreten habe. Ausserdem habe er auch entschädigungslos Land für den Fussweg abgetreten. Auf Nachfrage bestätigte er, dass er den Strassenbau selbst nicht mitfinanzieren musste, jedoch die eigene Erschliessung bezahlt und Land abgetreten habe (Protokoll, S. 16).

5.8.2.

Die Beschwerdegegnerin lässt diesbezüglich einzig ausführen, auch der Stand der Erschliessung ändere nichts an der Qualifikation der Spezialzone «XY/XZ», zumal Speziallandwirtschaftszonen im Sinne von Art. 16a Abs. 3 RPG ohnehin nur ausgeschieden werden dürften, wenn sie sich angemessen erschliessen liessen (Beschwerdeantwort, Rz. 18). Zudem sei nicht klar, ob die Erschliessungsstrasse durch den Beschwerdeführer bezahlt worden oder ob bloss Land abgetreten worden sei. Insgesamt bleibe völlig unklar, welche Investitionen durch den Beschwerdeführer getätigt worden seien (Rz. 29).

5.8.3.

Der Beigeladene äussert sich nicht dazu.

5.8.4.

Das Erfordernis der hinreichenden Erschliessung eines Grundstückes ergibt sich zunächst aus dem Bundesrecht (Art. 22 Abs. 2 lit. b i.V.m. Art. 19 Abs. 1 RPG). Unter der Erschliessung ist die Gesamtheit aller Einrichtungen zu verstehen, die für die zonen- und bauordnungskonforme Nutzung notwendig sind. Art. 19 RPG gilt für sämtliche Nutzungszonen – nicht bloss für die Bauzone (WALDMANN/HÄNNI, Handkommentar RPG zu Art. 19, Rz. 4, 11; EJPD/BRP Erläuterungen RPG zu Art. 19, Rz. 2). Eine Baubewilligung setzt voraus, dass die Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen und das Land erschlossen ist (Art. 22 Abs. 2 RPG;

vgl. auch EJPB/BRP Erläuterungen RPG zu Art. 19, Rz. 1). Nachdem trotz der weitergehenden Zulassung von Bautätigkeiten in der Intensivlandwirtschaftszone diese Nichtbaugelände bleibt, folgt daraus, dass das Gemeinwesen keine Erschliessungspflicht trifft (vgl. dazu auch WALDMANN/HÄNNI, Handkommentar RPG, Art. 16a, N 33; ebenso Urteil des Bundesgerichts [1P.578/2005] vom 17. Februar 2006, Erw. 4.3.).

5.8.5.

Die Parzelle Nr. aaa in der Spezialzone «XY/XZ» hatte somit zwangsläufig für die zweckmässige Nutzung gemäss BNO1996 erschlossen gewesen sein müssen, andernfalls hätten die Baubewilligungen nicht erteilt werden können (vgl. Erw. 5.7.), wobei das Gemeinwesen keine Erschliessungspflicht traf. Insofern kann auch nichts daraus abgeleitet werden, wenn der Beschwerdeführer, wie er vorbringt, die Erschliessung seiner Parzellen selbst vornehmen musste (Erw. 5.8.1.).

Dass die Spezialzone «XY/XZ» besser erschlossen war, als dies für eine allgemeine Landwirtschaftszone regelmässig üblich ist, ist denn auch sachlogisch: Die Spezialzone wurde gerade geschaffen, um Nutzungen zu ermöglichen, die über die «gewöhnliche» Nutzung einer Landwirtschaftszone hinausgehen.

Der aktuelle Stand der vorhandenen Erschliessung kann im vorliegenden Fall jedenfalls nicht zu einer anderen Qualifikation der Spezialzone «XY/XZ» führen.

5.8.6.

Betreffend die Vorbringen des Beschwerdeführers, wonach die Erschliessung der Parzelle Nr. aaa im Rahmen des Landwertes zu berücksichtigen sei, sei auf Erw. 8.4. verwiesen.

5.9.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Spezialzone «XY/XZ» unter allen geprüften Aspekten als Nichtbauzone zu qualifizieren ist.

Bei der Zuweisung zur Arbeitszone I (unstrittig eine Bauzone) im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung handelt es sich daher um eine mehrwertabgabepflichtige Einzonung im Sinne von § 28a Abs. 1 BauG.

6.

Der Beschwerdeführer lässt darüber hinaus – allerdings ohne einen entsprechenden förmlichen Antrag zu stellen, «einzig aus anwaltlicher Sorgfaltspflicht» – den geschätzten Mehrwert bestreiten.

6.1.

6.1.1.

Die Mehrwertabgabe wird in der Rechtsprechung und der Literatur mehrheitlich als kostenunabhängige Kausalabgabe qualifiziert (BGE 142 I 177, Erw. 4.3.1; VGE [WBE.2022.352] vom 17. Mai 2023, Erw. 2.3.; URS EYMANN, Grundsätze zur Ermittlung des Planungsmehrwerts in: ZBI 4/2015, S. 168 [fortan URS EYMANN in: ZBI 4/2015]. Die Erhebung von Kausalabgaben setzt eine gesetzliche Grundlage voraus. Art. 5 Abs. 1^{bis} RPG ist nicht direkt anwendbar; die Norm enthält einen Gesetzgebungsauftrag an die Kantone (SKEE [4-BE.2021.2] vom 27. April 2022, Erw. 4.).

6.1.2.

Die Regelung von Kausalabgaben hat den Kreis der Abgabepflichtigen (Subjekt der Abgabe), den Gegenstand der Abgabe (den abgabebegründenden Tatbestand) und in den Grundzügen die Höhe der Abgabe (Bemessungsgrundlage) festzulegen (BGE 126 I 183; BGE 132 II 374; vgl. auch Art. 127 Abs. 1 BV, der analog auf andere Geldleistungen anwendbar ist [BGE 134 I 180], HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, N 2762). Diese Vorgaben wurden für die Abgabenbemessung (Höhe der Abgabe) bei gewissen Arten von Kausalabgaben gelockert. Die niedrigeren Anforderungen greifen dort, wo das Mass der (Kausal-)Abgabe durch überprüfbare verfassungsrechtliche Prinzipien (Kostendeckungsprinzip und Äquivalenzprinzip) begrenzt wird und nicht allein der Gesetzesvorbehalt diese Schutzfunktion erfüllt. Insbesondere kann es – auch bei kostenunabhängigen Kausalabgaben – bereits genügen, dass das formelle Gesetz die maximale Höhe der Abgabe im Sinne einer Obergrenze festlegt (BGE 126 I 180, Erw. 2.a. und bb.; Urteil des Bundesgerichts [2C_973/2019] vom 27. Januar 2020, Erw. 2.2.1.). Bei kostenunabhängigen Abgaben sollte das Gesetz entweder den Betrag der Abgabe oder einen an bestimmbare Grössen anknüpfenden Berechnungsmodus festlegen, zumindest aber einen Rahmen oder den Maximalbetrag der Abgabe bestimmen. Das gilt u.a. auch für die Mehrwertabschöpfung (ADRIAN HUNGERBÜHLER, Grundsätze des Kausalabgabenrechts in: ZBI 104/2003, S. 516 ff.).

6.1.3.

Das kantonale Recht schreibt in § 28a Abs. 1 BauG Mehrwertabgaben für Einzonungen im Umfang von 20 % des Mehrwerts vor (vgl. auch Erw. 4). Die Festsetzung der Mehrwertabgabe beruht gemäss § 28b Abs. 1 BauG auf einer Schätzung des Verkehrswerts des Grundstücks vor und nach der Planungsmassnahme. Die Wertdifferenz ist der Mehrwert, mithin die Differenz zwischen dem Verkehrswert des Bodens unmittelbar vor und nach der rechtskräftigen Zuweisung zu einer Bauzone (Botschaft Mehrwertausgleich 15.269, S. 19; VGE [WBE.2022.352] vom 17. Mai 2023, Erw. 2.3.).

6.1.4.

Das Kantonale Steueramt sollte als Fachbehörde (mit Fachkompetenzen im Bereich der Grundstücksabgaben und -steuern und damit der entsprechenden Expertise im Bereich der Schätzungen von Mehrwerten aus Planungsmassnahmen) die massgebenden Verkehrswerte anhand der namentlich vom Bundesgericht favorisierten Vergleichs- oder statistischen Methode schätzen (vgl. § 28b Abs. 1 BauG; VGE [WBE.2022.349] vom 28. März 2023, Erw. 4.5.1.; SKEE [4-BE.2021.2] vom 27. April 2022, Erw. 4.4.3.2.; Botschaft Mehrwertausgleich 15.269, S. 20).

Für die Festsetzung der Mehrwertabgabe ist der Gemeinderat verantwortlich, weshalb die Schätzung des Steueramts für diesen nicht bindend ist (§ 28a Abs. 1 BauG; VGE [WBE.2022.349] vom 28. März 2023, Erw. 4.5.1). Dieser darf von der Verkehrs- und Mehrwertschätzung abweichen, allerdings nur aus triftigen Gründen, respektive nur dann, wenn die Schätzung nicht schlüssig ist und nach Rücksprache mit dem Steueramt nicht bereinigt werden kann (Botschaft Mehrwertausgleich 15.269, S. 19; VGE [WBE.2022.352] vom 17. Mai 2023, Erw. 2.3.).

Die Regelung der Mehrwertabgabe im Kanton Aargau ist zwar wenig detailliert, sieht aber immerhin einen fixen Abgabesatz vor.

Die Schätzung der Mehrwertabgabe wurde einer kantonalen Fachbehörde übertragen, um grundsätzlich ein gesamtkantonal einheitliches Vorgehen bei der Bewertung zu sichern. Selbst wenn ein Gemeinderat im Einzelfall zulässigerweise davon abweicht, verändert dies die angewendeten, bedarfsfalls den konkreten Umständen angepassten Schätzmethoden nicht. Diese wiederum basieren auf den in Literatur und Rechtsprechung zum Enteignungsrecht über Jahrzehnte entwickelten Grundsätzen (vgl. SKEE [4-BE.2021.2] vom 27. April 2022, Erw. 4.4.4.).

6.1.5.

Im Enteignungsrecht wird zur Ermittlung des Verkehrswerts in erster Linie auf die statistische Methode bzw. Vergleichsmethode abgestellt. Von Preisen, die in letzter Zeit in der nahen Umgebung für gleichartiges und gleichwertiges Land bezahlt wurden, kann auf den Verkehrswert des enteigneten Grundstücks geschlossen werden (BGE 114 Ib 286, Erw. 7; HEINZ HESS/HEINRICH WEIBEL, Das Enteignungsrecht des Bundes, Bern 1986, Band II, Art. 19 EntG, N 80). Massgebend sind nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts grundsätzlich die in den letzten beiden Jahren vor dem Stichtag realisierten Preise (AGVE 2004, S. 207 ff.; VGE [WBE.2015.488] vom 24. Oktober 2016, Erw. 1.4.). Dieser Rahmen kann je nach den konkreten Verhältnissen ausgedehnt werden (VGE [WBE.2019.148] vom 12. März 2020, Erw. 2.2.2.).

Die statistische Methode führt nur zu richtigen Resultaten, wenn Vergleichspreise in genügender Zahl für Objekte ähnlicher Beschaffenheit zur Verfügung stehen. Wo es keine oder nicht genügend Vergleichspreise gibt, werden alternativ andere aus der Immobilienbewertung bekannte Modelle angewendet (Lageklassenmethode, Rückwärtsrechnung oder Mittelwert aus Real- und Ertragswert). Es kommen also bedarfsfalls mehrere Schätzungsmethoden zur Anwendung (vgl. z.B. SKEE [4-EV.2020.10] vom 2. Dezember 2021, Erw. 4.3.1.; ebenso VGE [WBE.2022.352] vom 17. Mai 2023, Erw. 2.3.).

Die verschiedenen Methoden zur Immobilienbewertung, die im Enteignungsrecht jeweils zum Zuge kommen, sind auch bei der Schätzung des Mehrwertes anzuwenden (VGE [WBE.2022.352] vom 17. Mai 2023, Erw. 2.3.).

6.1.6.

Vom primär geschätzten Landwert sind die Gestehungskosten abzuziehen. Dies sind die Kosten, welche von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern aufgebracht werden müssen, damit der Planungsmehrwert auch tatsächlich realisiert werden kann (Erschliessungskosten, Kosten der Sanierung von Altlasten – wenn diese infolge der Planungsmassnahme sanierungsbedürftig werden – oder Abbruchkosten von Altbauten; zum Ganzen: URS EYMANN in: ZBI 4/2015, S. 168 und S. 172 ff.). Die abzugsfähigen Kosten werden im BauG nicht aufgelistet. Das wäre auch nur dann notwendig, wenn bei der Verkehrswertschätzung im Rahmen der Mehrwertabgabefestsetzung Sonderabzüge zu machen wären, die über die erwähnten Gestehungskosten hinausgingen. Dem ist jedoch nicht so. Es werden lediglich jene bereits entstandenen und absehbar in Zukunft entstehenden Kosten berücksichtigt, die auch ein Käufer des abgabebelasteten Grundstücks einrechnen würde. Als einzigen solchen «Sonderabzug» schreibt schon das RPG den Abzug der Kosten für die Beschaffung von landwirtschaftlichen Ersatzbauten vom Mehrwert vor (vgl. Art. 5 Abs. 1^{quater} RPG) sowie auf kantonaler Ebene § 2 der Verordnung über die Mehrwertabgabe (Mehrwertabgabeverordnung, MWAV, SAR 713.116) vom 15. März 2017, was vorliegend nicht in Betracht fällt.

6.1.7.

Bei der Kontrolle des festgesetzten Mehrwertausgleichs stellt sich dem Gericht die prozessuale Vorfrage, ob es sich eher an den Massstäben von Beschwerdeverfahren oder eher an jenen von Enteignungsverfahren zu orientieren hat (zum Unterschied vgl. VGE [WBE.2015.12] vom 8. Juli 2015, Erw. 4.1.). Der formale Weg mit einer anfechtbaren kommunalen Abgabeverfügung würde auf ersteres hindeuten (vgl. § 28a ff. BauG). Materiell ist der Mehrwertausgleich indessen die andere Seite des Anspruchs auf Enteignungsentschädigung. Für die Übertragung der Rechtsschutzaufgabe an das SKE spielte denn auch dessen einschlägiges Fachwissen in der

Bewertung von Immobilien eine ausschlaggebende Rolle. Insofern sind bei der Beurteilung der sich stellenden Fragen beide Elemente zu berücksichtigen.

6.1.8.

Der Mehrwertausgleich errechnet sich aus der Differenz der Verkehrswerte vor und nach der planungsrechtlichen Veränderung (Erw. 6.1.). Die beiden Werte sind unabhängig vom tatsächlich realisierten Mehrwert zu schätzen (§ 28b BauG). Die verfügende Gemeinde erhält damit – wie auch das Gericht als Rechtsmittelinstanz – Vorgehensvorgaben, welche stark an das Vorgehen bei der Festsetzung von Enteignungsentschädigungen erinnern. Dort listet das Gesetz (§ 143 Abs. 1 BauG) die einzelnen Entschädigungselemente auf, welche in ihrer Gesamtheit die verfassungsrechtlich garantierte «volle Entschädigung» (Art. 26 Abs. 2 BV; Art. 5 Abs. 2 RPG) gewährleisten sollen.

Massgeblich sind nicht die einzelnen Elemente, sondern die Entschädigung als Ganzes, die materiell und formell eine Einheit bildet (BGE 129 II 420, Erw. 3.2.1., in: Die Praxis [Pra] 2005, S. 280; HEINZ HESS/HEINRICH WEIBEL, Das Enteignungsrecht des Bundes, Bern 1986, Band I, zu Art. 19 EntG, N 13; RALPH VAN DEN BERGH in: ANDREAS BAUMANN/RALPH VAN DEN BERGH/MARTIN GOSSWEILER/CHRISTIAN HÄUPTLI/ERIKA HÄUPTLI-SCHWALLER/VERENA SOMMERHALDER FORESTIER (Hrsg.), Kommentar zum Baugebiet des Kantons Aargau, Bern 2013, §§ 143-145, N 13 f.).

6.1.9.

Analoges muss nach Überzeugung des Gerichts für den Mehrwertausgleich gelten. Wesentlich ist daher, dass dieser als Ganzes stimmt bzw. als angemessen zu erachten ist. Das kantonale Verwaltungsgericht hat diesbezüglich festgehalten, dass entsprechend der Rechtsprechung des SKE die Berechnung der Mehrwertabgabe unter umgekehrten Vorzeichen mit der Berechnung der Enteignungsentschädigung (bei Teilenteignungen und materiellen Enteignungen) vergleichbar ist. Es sind die verschiedenen Methoden zur Immobilienbewertung, die im Enteignungsrecht jeweils zum Zuge kommen, auch bei der Schätzung des Mehrwerts von ein- oder aufgezontem Land anzuwenden (VGE [WBE.2022.352] vom 17. Mai 2023, Erw. 2.3.).

6.1.10.

Verkehrswertschätzungen ist naturgemäss eine gewisse Ungenauigkeit immanent (vgl. Das Schweizerische Schätzerhandbuch, SVKG, SEK/SVIT, 5. Auflage, Aarau 2019, S. 83 [fortan Schätzerhandbuch]). Angesichts der in der Schweiz gängigen, notorischen Wertdifferenzen zwischen Bauland und Nichtbauland liegt es auf der Hand, dass sich prozentuale Abweichungen beim Bauland nominal weit stärker auswirken als beim Nichtbauland.

6.1.11.

Zusammenfassend hat das Gericht den Mehrwertausgleich materiell analog der enteignungsrechtlichen Massstäben zu prüfen. Der Ausgleich wird jedoch von der Vorinstanz im Unterschied zum Enteignungsverfahren verfügungsweise festgelegt. Das SKE ist an die Beschwerdebegehren gebunden (§ 48 Abs. 2 VRPG) und darf daher die Abgabe nicht originär festlegen. Auch wenn es also zur Auffassung käme, dass die Abgabe zu tief geschätzt wurde, fällt eine nachträgliche Erhöhung ausser Betracht (SKEE [4-DV.2015.3] vom 17. August 2016, Erw. 5.3.; SKEE [4-BE.2021.2] vom 27. April 2022, Erw. 8.1.).

6.1.12.

Gemäss § 28b Abs. 1 BauG ist für die Festlegung der Höhe der Abgabe und die Bestimmung der abgabepflichtigen Person der Zeitpunkt der Genehmigung der Nutzungsplanung massgebend. Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde vom Gemeinderat am tt.mm.jjjj beschlossen und vom Regierungsrat am tt.mm.jjjj genehmigt (A.1.). Der Stichtag ist somit der tt.mm.jjjj.

6.2.

6.2.1.

Der Gemeinderat hat sich für die Festsetzung der Mehrwertabgabe an die Schätzung des Kantonalen Steueramtes gehalten (vgl. Vorakten, act. 7). Dieses hat den Landwert der Spezialzone «XY/XZ» auf Fr. 10.00/m² geschätzt. Im Rahmen des Einspracheverfahrens hat das Kantonale Steueramt die Schätzung angepasst. Der Gemeinderat ist der angepassten Schätzung im Einspracheentscheid gefolgt (Vorakten, act. 2; vgl. auch A2, A3).

Das Kantonale Steueramt hat das Land in der Spezialzone «XY/XZ» entsprechend der Kategorie Landwirtschaftsland bewertet. Es legt dar, dass aufgrund der Qualifikation als Intensivlandwirtschaftszone ein zwei- bis dreifacher Bodenwert für «gewöhnliches» Landwirtschaftsland angemessen sei. Der Boden sei daher mit Fr. 30.00/m² zu bewerten. Des Weiteren müsste der Aspekt des Bestandesschutzes berücksichtigt werden. Flächen, auf welchen zonenfremde Bauten mit Bestandesschutz stehen, seien so hoch wie der Bodenwert der erforderlichen Zone zu bewerten. Dies treffe auf die Gebäude Nr. ccc (Bodenfläche 62 m²) und Nr. ggg (Bodenfläche 176 m²) zu. Diese total 238 m² seien daher zu bewerten wie Land in der Arbeitszone I (Fr. 280.00/m²). Dies führe zu einem Mischwert von rund Fr. 40.00/m² (Vorakten, act. 4; vgl. auch Protokoll, S. 18).

6.2.2.

Bezüglich der Bewertung des Landes in der Arbeitszone I führt das Kantonale Steueramt aus, die Bewertung mit Fr. 280.00/m² sei vorsichtig. Die Parzellenform für ein über rrr m² grosses Areal sei von sekundärer

Bedeutung, wobei die fragliche Teilparzelle eine gute Parzellenform aufweise (rechteckig und nicht schmal). Dieser Hinweis bezieht sich auf die Einsprache des Beschwerdeführers (Vorakten, act. 6), in welcher der Beschwerdeführer vorbrachte, der Wert von Fr. 280.00/m² möge für gut gelegene und für die gewerbliche und industrielle Nutzung gut erschlossenes Land korrekt sein; die Parzellenform erlaube indes keine effiziente Bebauung, weil sie schmal sei und auf allen Seiten der Kulturlandabstand einzuhalten sei.

Das Kantonale Steueramt führt weiter aus, es liege ein entsprechender Vergleichspreis eines gewerblichen Grundstücks in der Arbeitszone II vor, welches eine dreieckige Form von kleinerer Fläche aufweise und welches im Februar 2018 zu einem Preis von Fr. 275.00/m² gehandelt worden sei. Die baulichen Nutzungen seien in der Arbeitszone I grösser als in der Arbeitszone II, weshalb es naheliege, Land in der Arbeitszone I höher zu bewerten. Zudem stamme der Vergleichspreis aus dem Jahr 2018, im Hinblick auf die positive Entwicklung der Baulandpreise in Gewerbezone liege der Wert eher noch höher. Zusammengefasst sei die Bewertung daher als vorsichtig zu betrachten (Vorakten, act. 4).

6.3.

Die in Frage stehende, der Arbeitszone I zugewiesene Teilfläche von sss m² ist beinahe rechteckig und auf der gesamten Länge (rund X m auf östlicher Länge bzw. rund X m auf westlicher Länge) zwischen rund X und X m breit. Lediglich an der südlichen Grenze besteht ein rund X m langer Streifen, welcher nur rund X m breit ist (gemäss dem Aargauischen Geografischen Informationssystem, AGIS).

Auf dieser Teilfläche von sss m² stehen sieben Gebäude. Im Gebäude Nr. ggg befindet sich eine Werkstatt, ein Büroraum, ein Aufenthaltsraum inkl. Duschen. Im oberen Stock befindet sich eine kleine Wohnung. Es ist das einzige Gebäude mit Wohnnutzung (vgl. Protokoll, S. 3). Beim Gebäude Nr. ccc handelt es sich um einen Schopf (vgl. Protokoll, S. 3). Bei den Gebäuden Nr. jjj und kkk handelt es sich um Hallen/Gewächshäuser; beim Gebäude Nr. iii handelt es sich um einen Schopf mit Gewächshaus (vgl. Protokoll, S. 4). Zwei weitere Bauten verfügen über keine amtlichen Gebäudenummern. Auch dabei handelt es sich um Gewächshäuser (Augenschein; AGIS; Eidgenössisches Gebäude- und Wohnungsregister).

Allgemein kann gestützt darauf den Ausführungen gefolgt werden, wonach die Parzellenform bei einem über rrr m² grossen Grundstück von sekundärer Bedeutung für die Bebauungsmöglichkeiten ist. Es kann jedenfalls keine Rede davon sein, dass die Teilparzelle zu schmal und nicht effizient bebaubar sei. Es ist festzuhalten, dass der Beschwerdeführer dies im Rahmen des Beschwerdeverfahrens auch nicht mehr vorgebracht hat.

7.

Nachfolgend ist zunächst der geschätzte Landwert vor der Planungsmassnahme (Spezialzone «XY/XZ»; Erw. 8.); anschliessend der geschätzte Landwert nach der Planungsmassnahme (Arbeitszone I; Erw. 9.) zu prüfen.

8.

Zunächst ist der Landwert in der Spezialzone «XY/XZ», d.h. vor der planungsrechtlichen Massnahme, zu prüfen.

8.1.

Das Kantonale Steueramt hat in seine Bewertung für den Wert vor der planungsrechtlichen Massnahme unterschiedliche Landwerte einbezogen: Unter dem Aspekt des Bestandesschutzes hat es Flächen, auf welchen «zonenfremde Bauten mit Bestandesschutz» stehen – konkret eine Bodenfläche von 62 m² von Gebäude Nr. ccc und eine Bodenfläche von 176 m² von Gebäude Nr. ggg – höher bewertet. Diese Teilfläche von total 238 m² wurde entsprechend Land in der Arbeitszone I bewertet (Fr. 280.00/m²; Erw. 6.2.).

Die Beschwerdegegnerin hat der Mehrwertabgabeverfügung den daraus resultierenden Mischwert von Fr. 40.00/m² zugrunde gelegt, gleichzeitig aber im Rahmen des Beschwerdeverfahrens darauf hingewiesen, dass sie diese Höherbewertung von Gebäudeflächen für systemwidrig hält (Beschwerdeantwort, Rz. 25).

8.2.

Der Planungsmehrwert entspricht der Differenz zwischen den beiden Verkehrswerten der Parzelle unmittelbar vor und nach der raumplanerischen Massnahme. Dabei interessiert grundsätzlich nur der Wert des Bodens. Die sich auf einer Parzelle allenfalls schon befindlichen Bauten und Anlagen sind für die Ermittlung des Planungswertes irrelevant; relevant ist einzig die Steigerung des Landwertes (URS EYMANN in: ZBl 4/2015, S. 172; so auch Botschaft Mehrwertausgleich 15.269, S. 20).

8.3.

8.3.1.

Die Beschwerdegegnerin bringt vor, die Spezialzone «XY/XZ» habe dem Geltungsbereich des Bäuerlichen Bodenrecht unterlegen und damit auch der Preisvorschrift von Art. 66 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (SR 211.412.11, BGBB) vom 4. Oktober 1991. Da Art. 66 BGBB zwingendes Recht sei, dürften die Behörden nicht frei über den Verkehrswert entscheiden (mit Verweis auf Art. 70 BGBB). Der Schätzwert von Fr. 30.00/m² (Wert ohne die höher bewerteten Flächen der Gebäude) liege damit schon am obersten Ende des Zulässigen. Die darüber hinausgehende Ansicht des Kantonalen Steueramtes, wonach die

Grundflächen der Gebäude höher bewertet wurde (was zum schlussendlichen Mischwert von Fr. 40.00/m² führte) sei im Hinblick auf Art. 66 BGG im Grunde unzulässig. Dennoch stützt sie sich schlussendlich auf diese Schätzung.

8.3.2.

8.3.2.1.

Der Geltungsbereich des BGG umfasst landwirtschaftliche Gewerbe und Grundstücke, die ausserhalb einer Bauzone liegen und für welche die landwirtschaftliche Nutzung zulässig ist (Art. 2 Abs. 1 BGG). Mindestens nach geltendem Recht fallen auch Intensivlandwirtschaftszonen unter den Geltungsbereich des BGG (Botschaft Agrarpolitik 2007, BBl 2002 4721, S. 4941).

8.3.2.2.

Der Erwerb eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstückes unter dem Geltungsbereich des BGG bedarf grundsätzlich einer Bewilligung (Art. 61 Abs. 1 BGG). Diese wird erteilt, sofern kein Verweigerungsgrund vorliegt (Art. 61 Abs. 2 i.V.m. Art. 63 BGG). Ein solcher besteht gemäss Art. 63 Abs. 1 lit. b BGG unter anderem in der Vereinbarung eines übersetzten Preises. Der Erwerbspreis gilt als übersetzt, wenn er die Preise für vergleichbare landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstücke in der betreffenden Gegend im Mittel der letzten fünf Jahre um mehr als 5 % übersteigt (Art. 66 Abs. 1 BGG).

Keiner Bewilligung bedarf der Erwerb im Rahmen einer Enteignung, bei der eine Behörde mitwirkt (Art. 62 lit. e BGG).

8.3.2.3.

Die Vorschriften zum übersetzten Erwerbspreis sollen sicherstellen, dass der Zugang zu landwirtschaftlichem Boden für Selbstbewirtschafter und Familienmitglieder des Eigentümers erleichtert und für Personen, die andere als landwirtschaftliche Ziele verfolgen, erschwert bzw. verhindert wird. Damit soll dem starken Druck auf landwirtschaftlichen Boden begegnet werden (Botschaft zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht [BGG] vom 19. Oktober 1988, BBl 1988 III 953, S. 1035).

8.3.2.4.

Art. 66 BGG bezweckt, übersetzte Preise für landwirtschaftlichen Boden zu verhindern, was im Falle der Enteignung keine Rolle spielt. Dieser Umstand ist jedoch mit Blick auf die Höhe der Entschädigung nicht massgeblich. Ausschlaggebend ist vielmehr, dass Art. 66 BGG sich auf den Verkehrswert bezieht; den Wert also, den der Verkäufer von einem Käufer erhalten würde. Der nach Art. 66 BGG zulässige Preis unterscheidet sich vom Verkehrswert insofern, als er einerseits auf das Mittel der letzten fünf Jahre abstellt und andererseits einen Zuschlag von 5 % bzw. maximal 15 %

vorsieht. Höher als der nach Art. 66 BGG bestimnte Preis kann der Verkehrswert somit nicht sein. Der Verkehrswert kann jedoch tiefer liegen als der zulässige Preis, wenn nämlich die Preise sinken (EDUARD HOFER in: Das bäuerliche Bodenrecht – Kommentar zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991, 2. Auflage 2011, Art. 10, N 24).

8.3.2.5.

Gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zum Enteignungsrecht hat die Absicht des enteignenden Gemeinwesens, wie das enteignete Land verwendet werden soll (insb. landwirtschaftsfremde Zwecke), keinen Einfluss auf die Höhe der Entschädigung. Entscheidend ist, dass das Land dem Eigentümer nur für landwirtschaftliche Zwecke zur Verfügung steht (Urteil des Bundesgerichts [1C_246/2011] vom 26. Oktober 2011, Erw. 6.).

8.3.3.

Wenn die Mehrwertabgabe analog den Massstäben des Enteignungsrechts zu prüfen ist (Erw. 6.1.7.-6.1.11.), sind auch die Preisvorschriften des BGG nach enteignungsrechtlichen Massstäben anzuwenden. Entscheidend ist im vorliegenden Fall demnach, wie der Eigentümer das Land vor der Revision der Nutzungsplanung, d.h. unter der Zuweisung zur Speziallandwirtschaftszone «XY/XZ», verwenden konnte. Dabei sind selbstredend die über die zulässige Nutzung in der allgemeinen Landwirtschaftszone hinausgehenden erlaubten Nutzungsmöglichkeiten zu berücksichtigen.

8.4.

8.4.1.

Der Beschwerdeführer bringt sodann vor, auch die Erschliessung spreche für einen höheren Wert. Zudem habe das Unternehmen des Beschwerdeführers die Kosten für die Erschliessung getragen, Land für einen öffentlichen Fussweg abgetreten und allgemein erheblich in die Erschliessung investiert und dafür auch Anschlussgebühren bezahlt. Eine derartige Erschliessung werte das Land auf. Im Jahr 1994 sei darüber hinaus der Anschluss an die Kanalisation erfolgt. Dieser Anschluss sei ebenfalls durch den Beschwerdeführer erfolgt. Die Eigenleistungen seien im Rahmen der Mehrwertfestlegung zu berücksichtigen (Beschwerde, Rz. 26 ff.; vgl. zur Erschliessung auch Erw. 5.8.).

8.4.2.

Die Beschwerdegegnerin führt aus, es sei nicht klar, ob die bestehende Erschliessungsstrasse vom Beschwerdeführer finanziert worden sei oder ob er nur Land abgetreten habe und zu welchen Konditionen. Insgesamt sei völlig unklar, welche Investitionen der Beschwerdeführer getätigt habe. Die Investitionen für die Kanalisation und die Anschlussgebühren seien unerheblich für die Frage der Bewertung (Beschwerdeantwort, Rz. 23 ff.).

8.4.3.

Der Beschwerdeführer möchte also zudem die Aufwendungen für den Kanalisationsanschluss an den Landwert anrechnen (Erw. 8.4.1.).

8.4.3.1.

Art. 11 Abs. 1 und 2 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG, SR 814.20) vom 24. Januar 1991 statuiert eine Anschlusspflicht. Im Bereich öffentlicher Kanalisationen muss verschmutztes Abwasser in die Kanalisation eingeleitet werden (Abs. 1). Dieser Bereich umfasst gemäss Abs. 2 die Bauzonen (lit. a), weitere Gebiete, sobald für die eine Kanalisation erstellt wurde (lit. b) und weitere Gebiete in welchen der Anschluss an die Kanalisation zweckmässig und zumutbar ist (lit. c). Diese Vorschriften gelten demnach auch für Gebiete in Nichtbauzonen. Die Ausnahme für Landwirtschaftsbetriebe nach Art. 12 Abs. 4 GSchG (erheblicher Rindvieh- und Schweinebestand) ist vorliegend nicht einschlägig (vgl. dazu auch Beilage 4.2 Beschwerdeantwort Beigeladener).

Die Kosten trägt gemäss dem gewässerschutzrechtlichen Verursacherprinzip der Verursacher (Art. 3a GSchG und § 23 des Einführungsgesetzes zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässer [EG UWR; SAR 781.200] vom 4. September 2007). Gemäss Art. 60a GSchG sind die Kosten für Bau, Betrieb, Unterhalt, Sanierung und Ersatz der Abwasseranlagen mit Gebühren oder anderen Abgaben den Verursachern zu überbinden. Der Kanton Aargau ermächtigt die Gemeinden, von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern Beiträge an die Kosten der Erstellung, Änderung und Erneuerung von Anlagen der Abwasserbeseitigung zu erheben. Er verpflichtet die Gemeinden, für nicht gedeckte Kosten sowie für den Betrieb der Anlagen Gebühren zu erheben. Die Gemeinden haben auch die erforderlichen Vorschriften zu erlassen, soweit keine kantonalen Vorschriften existieren (§ 34 Abs. 3 BauG).

Der Anschluss an die Kanalisation war somit für den Beschwerdeführer verpflichtend (insbesondere auch um eine genügende Erschliessung zu gewährleisten, um die Voraussetzungen für die Erteilung der Baubewilligungen zu erfüllen; vgl. dazu Erw. 5.8.4.). Die Kosten für den Kanalisationsanschluss sind ohne weiteres und unabhängig von der Zonenzuweisung vom Beschwerdeführer als Verursacher zu tragen. Diese sind nicht zu berücksichtigen.

8.5.

Das Kantonale Steueramt hat den Landwert vor der Planungsmassnahme (Spezialzone «XY/XZ») auf Fr. 40.00/m² geschätzt (Mischwert).

Die Abteilung Landwirtschaft des Departements Finanzen und Ressourcen (DFR) stellt eine Bewertung des Landwirtschaftslandes im Kanton Aargau

zur Verfügung («Bewertung Landwirtschaftsland im Kanton Aargau» der Abteilung Landwirtschaft des DFR vom 1. Januar 2021; www.ag.ch › DFR › Landwirtschaft › Boden- & Pachtrecht › Bodenrecht › Landkauf/-verkauf).

Landwirtschaftsland in der Region S._____ wird folgendermassen bewertet:

Schlechtes Land	Fr. 2.00/m ² bis Fr. 4.00/m ²
Mittleres Land	Fr. 5.00/m ² bis Fr. 7.00/m ²
Gutes Land	Fr. 8.00/m ² bis Fr. 10.00/m ²

Gemäss Auskunft der Abteilung Landwirtschaft (Felix Peter, Leiter Boden- und Pachtrecht) vom 12. Februar 2025 ist der Handel von Grundstücken, die Speziallandwirtschaftszonen zugewiesen sind, selten, weshalb kaum Daten verfügbar sind. Die gemeinsame Praxis der Abteilung Landwirtschaft und des kantonalen Steueramtes besteht seit dem Inkrafttreten des BGBB (1991) in der Annahme, dass der Landwert solcher Zonen dem zwei- bis dreifachen Landwert von «gewöhnlichem» Landwirtschaftsland entspricht. Die Landwerte befinden sich gewöhnlich zwischen Fr. 20.00/m² und Fr. 30.00/m². Da derartige Handänderungen nicht systematisch erhoben werden, gibt es keine entsprechende Datenbank.

Vorliegend schätzte das Kantonale Steueramt den Landwert auf Fr. 30.00/m², erhöhte diesen jedoch aufgrund einer Mischrechnung (Erw. 6.2.1.). Eine Auseinandersetzung mit der Bewertungsmethode des kantonalen Steueramtes erübrigt sich vorliegend. Ein Landwert von Fr. 40.00/m² erscheint dem Gericht unter Betrachtung sämtlicher Umstände zumindest vertretbar.

9.

Nachfolgend ist der Landwert in der Arbeitszone I, d.h. nach der planungsrechtlichen Massnahme, zu prüfen.

9.1.

9.1.1.

Das Kantonale Steueramt ist für seine Schätzung von Fr. 280.00/m² von einem Vergleichswert eines gewerblichen Grundstücks in der Arbeitszone II ausgegangen, welches im Februar 2018 zu Fr. 275.00/m² gehandelt wurde (vgl. Erw. 6.2.).

9.1.2.

§ 12 Abs. 1 und 2 der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Q._____ vom tt.mm.jjjj (vgl. A.1.; fortan BNO) regelt die zulässige Nutzung in der Arbeitszone I und lautet wie folgt:

[...]

Gemäss Abs. 5 und 6 ist der Verkauf von Lebensmitteln nicht zulässig; ausgenommen sind kleinere Verkaufsgeschäfte für den örtlichen Bedarf bis maximal 250 m². Verkaufsflächen (ohne Lebensmittel) sind nur im Zusammenhang mit der Produktion oder Dienstleistung vor Ort zulässig. Verkaufsflächen pro Betrieb über 500 m² sind mit Ausnahme von Ausstellungsflächen nicht zulässig. Für reine Ausstellungsflächen von vor Ort produzierenden Gewerbebetrieben kann die Verkaufsfläche pro Betrieb auf maximal 3'000 m² erhöht werden.

9.1.3.

Die zulässige Nutzung in Arbeitszone II lautet gemäss § 13 Abs. 1 BNO wie folgt:

[...]

Abs. 2 der Bestimmung ist identisch mit § 12 Abs. 2 BNO. Die Vorschriften betreffend die Verkaufsgeschäfte (Abs. 5 und 6; Erw. 9.1.2.) stimmen mit den Nutzungsbestimmungen der Arbeitszone I überein.

9.1.4.

Daraus folgt, dass die zulässigen Nutzungen in beiden Zonen vergleichbar sind, wobei in der Arbeitszone II anders als in der Arbeitszone I auch stark störende Betriebe zulässig sind. In der Arbeitszone II gilt dementsprechend die Lärmempfindlichkeitsstufe IV, in Arbeitszone I die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Die Vorschriften betreffend Ausnützungsziffer, Höhe und Grenzabstände stimmen überein (§ 7 Abs. 1 BNO; vgl. auch Art. 43 Abs. 1 der Lärmschutz-Verordnung [LSV; SR 814.41] vom 15. Dezember 1986).

Eine Höherbewertung der Arbeitszone I ist damit nachvollziehbar.

9.2.

9.2.1.

Die Schätzung des Landwertes in der Arbeitszone I (Landwert nach Planungsmassnahme) des Kantonalen Steueramtes stellte auf einen einzigen Vergleichswert aus dem Jahr 2018 in der Arbeitszone II ab (Erw. 6.2.2.). Im Rahmen der Beratung kam das Gericht zum Schluss, dass die konkrete, lediglich auf einem Vergleichspreis basierende Schätzung nicht ausreicht. Hinzu kommt, dass der entsprechende Vergleichspreis nicht aus derselben Zone und darüber hinaus aus dem Jahr 2018 stammt; d.h. ausserhalb des gemäss Rechtsprechung nach der Vergleichsmethode massgebenden Zeitrahmens der letzten beiden Jahren vor dem Stichtag. Eine Ausdehnung dieses Rahmens ist zwar gerade bei wenigen Vergleichspreisen nicht ausgeschlossen (Erw. 6.1.5.), dennoch ist ein einzelner Vergleichspreis ausserhalb des Rahmens und eine andere Zone betreffend aus Sicht des

Gerichts eine zu dünne Grundlage zur Festlegung der Mehrwertabgabe in der vorliegenden Höhe.

9.2.2.

Das Gericht fasste daher den Beschluss, eine unabhängige Verkehrswertschätzung bei einer mit Bewertungen von Gewerbeland vertrauten Schätzerin in Auftrag zu geben. Mit Schreiben vom 27. August 2024 teilte das Gericht den Parteien die Absicht mit, eine unabhängige Schätzung bei der B._____ AG, T._____, in Auftrag zu geben. Dagegen gab es keine Einwendungen der Parteien (D.1.).

Die B._____ AG bietet unter anderem Schätzungen von Gewerbebauten, Produktionsanlagen, Lager- und Logistikbauten, Umschlagsgebäude sowie Industrieanlagen an. Auf Anfrage bestätigte D._____, Partner, dass die B._____ AG mit der Bewertung von Gewerbeland vertraut sei. In der Folge beauftragte das Gericht die B._____ AG zur Ermittlung des aktuellen Landwertes der Teilfläche der Parzelle Nr. aaa, welche der Arbeitszone I zugewiesen ist (D.1.).

9.2.3.

Die Schätzung B._____ legt dar, dass «wenige Vergleichspreise von ähnlichen Grundstücken in vergleichbaren Gemeinden im Kanton Aargau in der Arbeitszone I» ermittelt werden konnten (zit. Schätzung B._____, S. 3). Aus diesem Grund griff die B._____ AG auf die Residualwert- oder Rückwärtsmethode zurück. Dabei wird der Wert von nicht oder nur mit Abbruchobjekten bebauten Parzellen auf Grundlage einer hypothetischen, den Ausnutzungsbestimmungen entsprechenden Neuüberbauung berechnet, indem die Anlagekosten vom Ertragswert, der anhand von Marktmietwerten bestimmt werden kann, abgezogen werden. Der sich daraus ergebende Wert entspricht dem Bodenwert. Dabei ist nicht in jedem Falle von einem Bauobjekt auszugehen, das den nach geltender Bauordnung höchst zulässigen Baukubus aufweise, sondern von einer Überbauung, die unter den gegebenen Verhältnissen am Ort wahrscheinlich erstellt werden kann. In der Regel werden Industrie- bzw. grosse Gewerbegrundstücke nicht mehr als zu 50 % überbaut. Die restliche Fläche wird für Umschlag, Infrastruktur und ähnliches genutzt. Die Residualmethode beruht auf Annahmen und weist eine hohe Sensitivität auf (Schätzung B._____, S. 3).

Die Schätzung B._____ ermittelt mittels Residualwertmethode einen Landwert von Fr. 237.00/m². Dabei weist diese insbesondere auf die schwierige Erschliessungssituation hin und kalkuliert einen Gewinn- und Risikozuschlag von 12 % auf die Neubaukosten sowie eine Wartefrist von zwei Jahren (Schätzung B._____, S. 4 f.).

9.2.4.

Der Beigeladene ist zunächst der Ansicht, die der Schätzung B. _____ zugrunde gelegte Teilfläche (Zuweisung in die Arbeitszone I, sss m²) sei korrekt. Die der Mehrwertabgabeverfügung zugrunde gelegte Fläche von ttt m² habe die Einwohnergemeinde angegeben. Eine Korrektur der Flächengrösse sei allerdings nur angezeigt, wenn das Gericht die im Streit liegende Höhe der Mehrwertabgabe nach unten zu korrigieren beabsichtige. Einer Korrektur nach oben stehe der Grundspatz des Verbotes der reformatio in peius gemäss § 48 Abs. 2 VRPG entgegen (Stellungnahme vom 11. November 2024, S. 1).

Betreffend die eigentliche Schätzung B. _____ verweist der Beigeladene auf das Schreiben des Kantonalen Steueramtes vom 11. November 2024 (Beilage 1 zur Stellungnahme vom 11. November 2024). Das Kantonale Steueramt führt darin aus, es sei ihm keine Faustregel bekannt, wonach Industrie- oder grosse Gewerbegrundstücke nur zu maximal 50 % der Fläche überbaut werden dürften. Die Annahmen zum Anteil der Gebäudegrundfläche sollte daher aus Sicht des Kantonalen Steueramtes deutlich höher angesetzt werden. Sodann sei der Gewinn- und Risikozuschlag auf die Neubaukosten von 12 % nicht begründet und die Wartefrist von zwei Jahren sei fragwürdig und ebenfalls nicht begründet. In der Folge fokussiere sich das Kantonale Steueramt auf die Parameter, die das Ergebnis am meisten beeinflussen und daher aus dessen Sicht entscheidender seien. Einerseits sei dies die Verzugszinsrate von 3.5 %, andererseits die zugrunde gelegte Nutzungsdauer von 100 Jahren. Das Kantonale Steueramt bringt dazu Berechnungsbeispiele mit leicht abweichenden Parametern vor (Stellungnahme des Kantonalen Steueramtes vom 11. November 2024, S. 3-7). Daraus schliesst dieses, die Residualwertmethode sei als Schätzverfahren für den Verkehrswert von Bauland ungeeignet, was auch das Bundesgericht mehrfach bestätigt habe. Aus Gründen der Transparenz müsse die Wertspanne, die durch minimale Änderung der Bewertungsparameter entstehe, offengelegt werden. Daraus würde sich ein Landwert im Bereich von -Fr. 199.00/m² bis Fr. 400.00/m² ergeben. Der durch das Kantonale Steueramt geschätzte Landwert von Fr. 280.00/m² falle damit in den Unsicherheitsbereich der Residualwertmethode. Bei einer realistischen Nutzungsdauer von 75 Jahren und einer Verzinsung von 3.29 % ergebe sich nach der Residualwertmethode ebenfalls ein Landwert von Fr. 280.00/m², was im Umfeld des aktuellen Niedrigzinsumfeldes vertretbar sei. Bei einer Nutzungsdauer von 100 Jahren und einer Verzinsung von 3.45 % ergebe sich ebenfalls ein Landwert von Fr. 280.00/m². Folglich sei der Landwert von Fr. 280.00/m² plausibel (Stellungnahme des Kantonalen Steueramtes vom 11. November 2024, S. 2). Der Beigeladene schliesst aus den Ausführungen des Kantonalen Steueramtes, dass die behördliche Schätzung korrekt und die Beschwerde folglich abzuweisen sei. Jedenfalls seien keine triftigen Gründe auszumachen, welche ein Abweichen von der fachlichen Beurteilung des nach Gesetz zuständigen

Kantonalen Steueramtes erlauben würden (Stellungnahme vom 11. November 2024, S. 2).

9.2.4.1.

Die Beschwerdegegnerin stellt sich mit Stellungnahme vom 12. November 2024 auf den Standpunkt, in erster Linie sei für die Schätzung von Landwerten auf Vergleichspreise abzustellen. Nur wenn überhaupt keine Vergleichspreise vorhanden seien, dürfe auf Methoden zurückgegriffen werden, die auf blossen Hypothesen abstellen, welche auf heute nicht mehr durchwegs geltenden Rentabilitätsüberlegungen beruhen und bei denen das Ergebnis selbst durch kleinere Erhöhungen oder Reduktionen der Ausgangswerte fast beliebig verändert werden kann. Dazu gehöre auch die Residualwertmethode, die der Schätzung B._____ zugrunde liege. Es bleibe dabei ungeklärt, weshalb diese Methode und nicht die offenbar zur Verfügung stehenden Vergleichswerte zur Anwendung kämen. Dazu verweist sie auf die S. 4 der Schätzung B._____ (zit.; Hervorhebung durch die Beschwerdegegnerin hinzugefügt): «Aufgrund der Unsicherheit in Bezug auf die Erschliessungsstrasse, der zulässigen Masse der Überbauung und da noch kein bewilligtes Projekt vorliegt, schätzen wir den Landwert tiefer *als die Vergleichspreise* für die Arbeitszone I ein». Die Residualwertmethode sei für Landbewertungen grundsätzlich ungeeignet. Der Verkehrswert von Land müsse die Marktverhältnisse (Nachfrage, Angebot, bezahlte Preise etc.) berücksichtigen. Wenn aber bei der Residualwertmethode als Ausgangsbasis auf eine hypothetische Überbauung abgestellt werde, würden die Marktverhältnisse von überbauten Liegenschaften übernommen, statt jene von nichtüberbautem Land. Es könne also gar kein marktorientierter Landwert resultieren. Hinzu komme, dass bei der Residualwertmethode die Erstellungskosten subtrahiert würden, d.h. der Landwert wäre direkt abhängig von den Baukosten und die Methode reagiere sensibel auf Veränderungen in den Annahmen, weshalb eine Plausibilisierung des Ergebnisses unabdingbar wäre (Stellungnahme vom 12. November 2024, S. 1-3).

Der Schätzung B._____ lägen insbesondere folgende Annahmen zu Grunde, die nicht nachvollziehbar seien: Erstens sei ein Gewinn- und Risikozuschlag von 12 % viel zu hoch und nicht ausreichend begründet. Eine geringe Reduktion habe massive Auswirkungen. Dies zeige, weshalb die Residualwertmethode grundsätzlich nicht zu verlässlichen Resultaten führen könne. Zweitens werde nicht begründet, weshalb eine Unsicherheit bezüglich der Erschliessung bestehen sollte. Die bestehende Erschliessung müsste dazu gestützt auf die massgebenden VSS-Normen (Normen des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute) bewertet werden. Eine solche Bewertung fehle. Zudem seien die Ausführungen über eine Auskunft der Bauverwaltung Q._____, die fragliche Parzelle Nr. aaa könne über die nördlich gelegenen Wergparzellen Nr. hhh und Nr. iii in der Landwirtschaftszone erschlossen werden, unzutreffend. Eine

derartige Auskunft sei nie erfolgt. Es sei offensichtlich, dass eine Erschliessung der Arbeitszone I über die Landwirtschaftszone unzulässig sei.

Drittens sei nicht nachvollziehbar, weshalb die offene Umschreibung der zulässigen Volumen einer Überbauung in der Arbeitszone I einen Abzug von Vergleichspreisen der Arbeitszone I rechtfertige. Es sei bereits unklar, welche Vergleichspreise hier berücksichtigt würden. In der Arbeitszone I gelte immer § 7 Abs. 1 BNO. Die Umschreibung der zugelassenen Bauvolumen sei für sämtliche Parzellen in der Arbeitszone I gleich. Zudem würden der Schätzung Baumassen zu Grunde gelegt, wobei nicht nachvollziehbar sein, ob diese trotzdem als unzutreffend betrachtet würden. Die Ausführungen seien nicht nachvollziehbar. Gesamthaft könne die Schätzung B._____ nicht zu einer Abänderung der verfügten Mehrwertabgabe führen. Die Methode sei grundsätzlich untauglich, die zugrunde gelegten Annahmen seien nicht objektivierbar und geringfügige Abweichungen führten zu völlig anderen Verkehrswerten. Die Schätzung gehe sodann vom Vorhandensein von Vergleichspreisen aus, weshalb nicht nachvollziehbar sei, weshalb nicht diese der Bewertung zugrunde gelegt worden seien (Stellungnahme vom 12. November 2024, S. 3-4).

9.2.4.2.

Mit Stellungnahme vom 14. November 2024 hält der Beschwerdeführer daran fest, dass keine Mehrwertabgabe geschuldet sei. Die Schätzung B._____ sei im Grundsatz nachvollziehbar. Einerseits gehe die Schätzung jedoch davon aus, dass in der Arbeitszone drei Geschosse mit einer Gesamthöhe von 13 m realisierbar seien. Dies sei zweifelhaft, da die Arbeitszone an die Wohnzone I anschliesse, in welcher eine Gesamthöhe von lediglich 11.5 m zulässig sei. Einem Gebäudevolumen, wie es der Schätzung B._____ zugrunde liege, würde erhebliche Opposition aus dem Quartier erwachsen. Das zugrunde gelegte Gebäudevolumen sei daher zu gross. Ausserdem gehe die Schätzung B._____ davon aus, dass die Zufahrt über die Parzellen Nr. eee und Nr. iii erfolgen dürfe. Eine solche Erschliessung sei unzulässig; die Arbeitszone dürfe nicht über die Landwirtschaftszone erschlossen werden. Daher sei der geschätzte Landwert von Fr. 237.00/m² zu hoch.

9.2.5.

Wie ausgeführt ist gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung zur Ermittlung des Verkehrswerts in erster Linie auf die Vergleichsmethode abzustellen. Von Preisen, die in letzter Zeit in der nahen Umgebung für gleichartiges und gleichwertiges Land bezahlt wurden, kann auf den Verkehrswert des enteigneten Grundstücks geschlossen werden (Erw. 6.1.5.). «Was eine unbestimmte Vielzahl von Kaufinteressenten auf dem freien Markt für das enteignete Grundstück bezahlt hätte, lässt sich am zuverlässigsten aufgrund der tatsächlich gehandelten Preise für vergleichbare Liegenschaften

ermitteln» (zit. Urteil des Bundesgerichts [1P.520/2003] vom 9. März 2004, Erw. 7.3.; BGE 114 Ib 286, Erw. 7; BGE 115 Ib 408, Erw. 2.c.).

Die statistische Methode führt dabei nur zu richtigen Resultaten, wenn genügend Vergleichspreise zur Verfügung stehen. Wo keine oder nicht genügend Vergleichspreise vorhanden sind, werden alternativ andere aus der Immobilienbewertung bekannte Modelle angewendet (Erw. 6.1.5.): Die «Vergleichs- oder statistische Methode [geniesst] (bei unüberbauten Grundstücken) [...] weiterhin Vorrang gegenüber alternativen Schätzungsmethoden, wobei mangels repräsentativer Vergleichsobjekte in genügender Anzahl zuweilen auf andere Schätzungsmethoden zurückgegriffen werden muss» (zit. VGE [WBE.2022.352] vom 17. Mai 2023, Erw. 2.3.). Nur wenn überhaupt keine Vergleichspreise vorhanden sind, dürfen sich die Schätzungsbehörden auf die ausschliessliche Anwendung von Methoden beschränken, die wie die Methode der Rückwärtsrechnung auf blossen Hypothesen abstellen, auf heute nicht mehr durchwegs geltenden Rentabilitätsüberlegungen beruhen und bei denen das Ergebnis selbst durch kleinere Erhöhungen oder Reduktionen der Ausgangswerte fast beliebig verändert werden kann (Erw. 6.1.5.).

Die statistische Methode ist insbesondere auch zulässig, wenn nur ein einziges Vergleichsobjekt besteht. Vorausgesetzt ist aber, dass die Vergleichbarkeit besonders kritisch untersucht wird (Urteil des Bundesgerichts [1C_266/2011] vom 20. Oktober 2011, Erw. 4.2.). Unterschieden der Vergleichsgrundstücke kann durch Preiszuschläge oder -abzüge Rechnung getragen werden (BGE 122 I 168, Erw. 3.a.).

9.2.6.

Das Kantonale Steueramt stellte für die Schätzung der fraglichen Teilfläche der Parzelle Nr. aaa auf einen einzelnen Vergleichswert aus dem Jahr 2018 in der Arbeitszone II ab (Erw. 6.2.2.). Ein einzelner herangezogener Vergleichswert aus dem Jahr 2018, der aus einem Verkauf in der Arbeitszone II hervorging – mithin nicht einmal dieselbe Zone betreffend – und in keiner Weise erkennbar kritisch geprüft wurde, ist nicht ausreichend, um der betreffenden Schätzung gutachterliche Qualität zuzuerkennen. Vielmehr wurde damit lediglich ein ungefährender Wert ermittelt, der auf einer einzigen Veräusserung in der Arbeitszone II beruht. Unter diesen Umständen kann nicht davon ausgegangen werden, dass mit der Schätzung des Kantonalen Steueramts eine fachliche Stellungnahme mit der Qualität eines Gutachtens vorlag. Bezüglich der Form dieser Schätzung sei auf Erw. 2.5. verwiesen (vgl. auch Protokoll, S. 6 ff.).

9.2.7.

Vorliegend liegen keine Vergleichszahlen aus der Gemeinde Q._____ in der Arbeitszone I aus den letzten zwei Jahren vor dem Stichtag vor. Aufgrund fehlender Vergleichspreise für die Arbeitszone I entschied das

Gericht, dass eine individuelle Schätzung erforderlich sei. Aufgrund des beträchtlichen Streitwertes von Fr. 335'700.00 rechtfertigte sich der damit verbundene Aufwand ohne weiteres (vgl. VGE [WBE 2022.349] vom 28. März 2023, Erw. 6.3.). Das Gericht hat daher die B._____ AG mit einer individuellen Bewertung beauftragt.

Die B._____ AG ist zweifellos fachkundig. Die Parteien bestreiten denn auch nicht, dass diese über das nötige Fachwissen verfüge. Sie kritisieren lediglich die von dieser angewendete Residualwertmethode.

9.2.8.

9.2.8.1.

«Bei der Methode der Rückwärtsrechnung [Residualwertmethode] wird der Wert von nicht überbauten oder nur mit Abbruchobjekten bebauten Parzellen auf Grund einer hypothetischen, den Ausnutzungsbestimmungen entsprechenden Neuüberbauung berechnet, indem die Anlagekosten vom Ertragswert, der anhand bekannter Mietpreise bestimmt werden kann, abgezogen werden; die sich ergebende Summe entspricht dem Bodenwert. Die Rückwärtsrechnung beruht auf der Überlegung, dass bei Neuüberbauungen der Verkehrswert, der Sachwert und der Ertragswert ungefähr gleich gross sind, da die Mietzinse auf Grund der Baukosten berechnet werden [...]. Bei Anwendung dieser Methode ist jedoch zu beachten, dass die einzelnen Annahmen mit besonderer Sorgfalt und unter Berücksichtigung der konkreten Verhältnisse getroffen werden müssen. Zudem sind die einzelnen Faktoren in eine vernünftige Beziehung zueinander zu stellen. So ist nicht in jedem Falle von einem Bauprojekt auszugehen, das den nach geltender Bauordnung höchst zulässigen Baukubus aufweist, sondern von einer Überbauung, die unter den gegebenen Verhältnissen an Ort – je nach Raumbedarf – wahrscheinlich erstellt worden wäre. Bei der Berechnung des Mietertrages ist der wirtschaftliche Zweck des projektierten Gebäudes festzulegen und dafür abzuklären, ob und in welchem Umfange es aus Läden und Büros bestehen könnte oder ob es sich beispielsweise schon von seiner Lage her nur für Wohnungen eignen würde. Die Festsetzung der Baukosten hat im Weiteren nicht nur nach den üblichen Baupreisen, sondern unter Berücksichtigung der regionalen und sogar örtlichen Verhältnisse auf dem Baumarkt zu erfolgen; ausserdem ist der Bauweise und der Art des Ausbaus Rechnung zu tragen. Schliesslich ist in Betracht zu ziehen, dass je nach Projekt, Art und Höhe der Investition vom Bauherrn unterschiedliche Anforderungen an die Rentabilität gestellt werden: wer für den Eigengebrauch oder zum Zwecke einer langfristigen Kapitalanlage baut, will erfahrungsgemäss nicht die gleiche Rendite erzielen wie jener, der ein Gebäude für den sofortigen Weiterverkauf erstellt. Nur wenn bei der Festsetzung der verschiedenen Faktoren allen diesen Umständen die nötige Aufmerksamkeit geschenkt wird, führt die Rückwärtsrechnung zu brauchbaren Ergebnissen, da auf Grund der Berechnungsformel selbst ziffernmässig geringe Differenzen in den einzelnen Annahmen erhebliche

Resultat-Streuungen entstehen lassen. Birgt somit diese Methode einen relativ hohen Unsicherheitsfaktor in sich, ist sie [...] lediglich zur Kontrolle der anhand der statistischen Methode gefundenen Werte oder nur dann anzuwenden, wenn geeignete Vergleichspreise fehlen» (zit. BGE 102 Ib 353, Erw. 2.).

Schätzungen sind nach allen anerkannten Methoden der Immobilienbewertung mit gewissen Unsicherheiten und Unschärfen behaftet. Streitigkeiten um die korrekte Ermittlung des Planungsmehrwerts ergeben sich in der Praxis häufig daraus, nach welcher der anerkannten Schätzungsmethoden in einem konkreten Fall vorzugehen ist und ob diese korrekt angewandt wurde, beispielsweise durch den Preisvergleich mit vergleichbaren Objekten im Rahmen der statistischen Methode. Eine gewisse Unbestimmtheit der Bemessungsgrundlage ist daher beim Mehrwertausgleich systemimmanent (VGE [WBE.2022.352] vom 17. Mai 2023, Erw. 2.3.).

9.2.8.2.

Im vorliegenden Fall erachtet das Gericht die Schätzung mittels Residualwertmethode zur Kontrolle der anhand der statistischen Methode ermittelten Vergleichswerte als geeignet, zumal die Vergleichspreise allesamt aus den Nachbargemeinden stammen und im weiter zurückreichenden Zeitraum zwischen 2016 bis 2020 erzielt wurden (vgl. dazu nachfolgend, Erw. 9.2.9.). Sie sind damit nicht ohne Weiteres vergleichbar, weshalb sich eine Plausibilisierung anhand der Residualwertmethode aufdrängte.

9.2.8.3.

Aus Sicht der im Bereich Immobilienschätzung versierten Fachrichter ist die Schätzung B._____ in keiner Weise derart aus der Luft gegriffen, wie die Beschwerdegegnerin und der Beigeladene vorbringen. Aus ihrer Sicht ist der eruierte Landwert handelbar und markttransparent – zum geschätzten Preis kann ein Investor gefunden werden. Aus Sicht der Fachrichter gibt es lediglich zwei Auffälligkeiten, die das Gericht im Sinne eines obiter dictum nachfolgend festhält.

Erstens weist die Schätzung B._____ einen Mietwert von über Fr. 1.5 Mio. aus. Aus der Sicht der Fachrichter hätte entsprechend dem Schätzerhandbuch eine ortsübliche Leerstandsquote beachtet werden müssen. Bei einer Zugrundelegung eines Mietzinses gemäss der Schätzung B._____ (Fr. 170.00/m²) hätte eine Leerstandsquote von mindestens 8 % beachtet werden müssen. Die Schätzung B._____ geht dagegen davon aus, dass Flächen sofort vermietet werden können. Bei diesem Mietzins ist dies am entsprechenden Ort wohl nicht realistisch.

Zweitens geht die Schätzung B._____ von einem Investitionsvolumen von über Fr. 25 Mio. aus und macht eine Diskontierung über zwei Jahre. Aus Sicht der Fachrichter dauert schon nur die Projektausarbeitung am

spezifischen Ort mindestens zwei Jahre. Bis die Baubewilligung vorliegt, dauert es ebenfalls schätzungsweise zwei Jahre; bis zum Bauende noch einmal mindestens ein Jahr. Aus dieser Sicht hätte eine Frist von mindestens 5 Jahren zugrunde gelegt werden müssen.

Daraus folgt, dass der geschätzte Landwert von Fr. 237.00/m² aus der Sicht der Fachrichter tendenziell eher zu hoch als zu niedrig angesetzt ist.

9.2.8.4.

Das Gericht war sich sodann einig, dass die Erschliessungssituation für die Schätzung des Landwertes so zugrunde gelegt werden muss, wie sie gegenwärtig besteht. Die strassenmässige Erschliessung erfolgt mitten durch ein Wohnquartier (Tempo 30). Die Strasse verfügt über mehrere sehr enge Kurven, wodurch eine Zufahrt mit grösseren Fahrzeugen erschwert ist. Dies war im Rahmen der Zufahrt zum Augenschein für sämtliche Verfahrensbeteiligten ersichtlich.

Die Schätzung B._____ führt diesbezüglich aus: «Der Parzellenteil liegt am nordwestlichen Dorfrand von Q._____ zwischen der Wohnzone und der Landwirtschaftszone. Die Hauptstrasse Richtung U._____ ist schnell erreicht. Die heutige Erschliessungsstrasse führt mitten durch das Wohnquartier und verfügt über enge Kurven, so dass die Zufahrt mit grösseren Fahrzeugen erschwert wäre. Nach Auskunft der Bauverwaltung Q._____, könnte das Gewerbegrundstück jedoch auch über die Gemeindestrasse (Parzelle Kat. Nr. eee, Eigentum Einwohnergemeinde Q._____) und der darauffolgenden Erschliessungsstrasse im Gesamteigentum (Parzelle Kat. Nr. fff) erschlossen werden. Diese Strasse Kat. Nr. fff befindet sich im Gesamteigentum von mehreren Parteien und dient der Erschliessung der Landwirtschaftspartellen von der Hauptstrasse her. Die Zufahrt zum Grundstück Nr. aaa sollte auch nach der Zuweisung in die Arbeitszone weiterhin möglich sein».

Die Beschwerdegegnerin bestreitet, dass eine solche Auskunft erteilt wurde. Unabhängig davon ist festzuhalten, dass die Parzelle Nr. eee im Eigentum der Einwohnergemeinde der Landwirtschaftszone zugewiesen ist. Die Parzelle Nr. fff ist ebenfalls der Landwirtschaftszone zugewiesen und steht im Eigentum mehrerer privater Eigentümer.

Die Erschliessung der Bauzone kann in der Regel nicht über die Landwirtschaftszone erfolgen (ELOI JEANNERAT in: Praxiskommentar RPG, Art. 19, N 34). Eine Erschliessungsstrasse ist ausserhalb der Bauzone nicht standortgebunden, wenn sie über die Bauzone geführt werden kann. Eine Strasse, welche die Funktion hat, Land in der Bauzone zu erschliessen, soll grundsätzlich durch das Siedlungsgebiet führen und nicht Land im übrigen Gemeindegebiet bzw. in der Landwirtschaftszone beanspruchen (ELOI

JEANNERAT in: Praxiskommentar RPG, Art. 19, N 56; ebenso Urteil des Bundesgerichts [1A.49/2006] vom 19. Juli 2006, Erw. 3.).

Darüber hinaus wäre die Erschliessung ohnehin nicht sichergestellt, zumal entsprechende Wegrechte fehlen. Land gilt als erschlossen, wenn die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht und die erforderlichen Wasser-, Energie- sowie Abwasserleitungen so nahe heranzuführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist (Art. 19 RPG). Gemäss § 32 Abs. 1 lit. b BauG ist ein Grundstück erschlossen, wenn eine Zufahrt, die dem Zweck der Baute genügt, die nötigen Anlagen für Trinkwasser-, Löschwasser- und Energieversorgung sowie für eine vorschriftsgemässe Abwasserbeseitigung vorhanden sind oder mit dem Gebäude erstellt werden. Groberschliessung bedeutet die Versorgung eines zu überbauenden Gebiets mit den Hauptsträngen der Erschliessungsanlagen (CHRISTIAN HÄUPTLI in: Baugesetzkommentar, § 32, N 16). § 32 Abs. 1 BauG verlangt für die Bejahung der Baureife eines Grundstücks regelmässig eine dauerhafte Erschliessung. Eine über fremden Grund verlaufende Erschliessung ist grundsätzlich möglich, ist jedoch im Hinblick auf die verlangte Dauerhaftigkeit der Erschliessung mittels im Grundbuch eingetragener Dienstbarkeit sicherzustellen (vgl. CHRISTIAN HÄUPTLI in: Baugesetzkommentar zu § 32, N 30; AGVE 2003 S. 492).

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die strassenmässige Erschliessungssituation zugrunde zu legen ist, wie sie aktuell besteht.

9.2.9.

9.2.9.1.

Das Gericht hat bei der Sektion Grundstückschätzung des Kantonalen Steueramtes die Vergleichszahlen für den Zeitraum 2018 bis 2024 in den Nachbargemeinden von Q._____ für die Arbeitszone I abgefragt (E.).

In den Einwohnergemeinden Q._____, V._____, W._____, X._____ und Y._____ wurden für die kantonalen Arbeitszonen I und II Preise zwischen Fr. 110.00/m² und Fr. 320.00/m² realisiert.

EG	Zeitraum	Kant. Zone	Fläche	Realisierter Preis pro m ²	Hinweise
V._____	Juli 2016	A1	6'760 m ²	Fr. 296.00	Nicht baureif
W._____	Mai 2017	A2	4'822 m ²	Fr. 285.00	Teilfläche: Hochbauverbot im Waldabstand
Q._____	Feb. 2018	A2	3'705 m ²	Fr. 275.00	
X._____	Sept. 2018	A1	24 m ²	Fr. 110.00	Zukauf Teilfläche Nachbarsparzelle
V._____	Nov. 2019	A1	2'864 m ²	Fr. 250.00	Kauf/Verkauf durch Staat; nicht baureif
V._____	Nov. 2019	A1	2'865 m ²	Fr. 250.00	
V._____	Nov. 2019	A1	2'865 m ²	Fr. 250.00	
V._____	Nov. 2019	A1	2'865 m ²	Fr. 250.00	
V._____	Nov. 2019	A1	2'866 m ²	Fr. 250.00	
Y._____	Dez. 2020	A2	3'401 m ²	Fr. 320.00	
Mittelwert				Fr. 254.00	

Gestützt auf die Vergleichszahlen ergäbe sich ein absoluter Landwert von Fr. 254.00/m².

9.2.9.2.

Ins Auge springt der Vergleichswert von Fr. 110.00/m², welcher deutlich unter den anderen Vergleichswerten liegt. Dieser Ausreisser stammt aus einem Zukauf einer Kleinstfläche von 24 m² ab einer Nachbarsparzelle. Bei diesem Vergleichswert ist folglich von unüblichen Verhältnissen auszugehen, weshalb er für die Festlegung des Landwertes ausser Acht zu lassen ist.

Ohne Berücksichtigung des realisierten Preises von Fr. 110.00/m² ergäbe sich ein Landwert von Fr. 270.00/m².

9.2.9.3.

Wegen der für eine Industriezone aussergewöhnlich schlechten strassenmässigen Erschliessungssituation ist der Landwert von Fr. 270.00/m² aus Sicht der Fachrichter für die betroffene Fläche eindeutig zu hoch angesetzt.

9.2.10.

Gestützt auf die Vergleichspreise aus den Nachbargemeinden und unter Verifizierung jener anhand der Residualwertschätzung sowie der Berücksichtigung der aussergewöhnlich schlechten Erschliessungssituation hält das Gericht einen Landwert (vor Abzug der Gestehungskosten, Erw. 9.3.) von Fr. 237.00/m² entsprechend der Schätzung als angemessen. Es liegen für das Gericht keine triftigen Gründe vor, vom Gutachten abzuweichen.

9.3.

Vom primär geschätzten Landwert sind die Gestehungskosten abzuziehen (Erw. 6.1.6.).

9.3.1.

Das Kantonale Steueramt hat vom primär geschätzten Landwert Gestehungskosten von Fr. 15.00/m² abgezogen (Erw. 6.1.). Die geschätzten Abbruchkosten seien angemessen unter Berücksichtigung der Tatsache, dass viele Bauten leicht zurückzubauen seien (z.B. Folientunnel).

9.3.2.

Der Beschwerdeführer bringt diesbezüglich vor, dass das Kantonale Steueramt zwar Fr. 15.00/m² für das Land in Abzug gebracht hat, welches der Arbeitszone I zugeteilt wurde. Nicht berücksichtigt habe es jedoch fälschlicherweise, dass sich der Beschwerdeführer verpflichtet habe, auf der übrigen Fläche von mmm m², welche der Landwirtschaftszone zugeteilt wurde, Bauten zurückzubauen. Dafür sei ebenfalls ein Wert von Fr. 15.00/m² einzusetzen. Dies führe zu einem Abzug von Fr. nnn [recte: Fr. 000 = mmm m² x Fr. 15.00/m², vgl. Protokoll, S. 19; Beschwerde, Rz. 41). Bezüglich des Minderwertes der Fläche, die der allgemeinen Landwirtschaftszone zugewiesen wurde, sei auf Erw. 10. verwiesen.

9.3.3.

Die Beschwerdegegnerin bringt vor, auf der Fläche, welche der Landwirtschaftszone zugeteilt wurden, seien gemäss AGIS-Karten bloss ein nicht versichertes Gebäude, ansonsten nur Abstell- und Lagerflächen erkennbar. Es bliebe daher unklar, weshalb hier Abbruchkosten von Fr. 15.00/m² gerechnet werden sollen (Beschwerdeantwort, Rz. 35).

9.3.4.

Der Beigeladene bringt vor, Abbruchkosten durch die Zuweisung der Teilfläche von mmm m² zur Landwirtschaftszone müssten im Rahmen eines separaten Verfahrens betreffend materielle Enteignung verlangt werden. Diese könnten nicht verrechnungsweise geltend gemacht werden (Beschwerdeantwort, S. 4, Ziff. 2). Im Rahmen der Verhandlung stellte sich der Beigeladene auf den Standpunkt, es seien keine Gestehungskosten relevant (Protokoll, S. 19).

9.3.5.

Aus Sicht der Fachrichter sind die zugrunde gelegten Gestehungskosten (Abbruchkosten) angemessen.

9.4.

Wesentlich ist, dass der Ausgleich als Ganzes als angemessen erscheint (Erw. 6.1.8.). Unter Berücksichtigung aller Komponenten und nach Abzug der Gestehungskosten von Fr. 15.00/m² erscheint ein Landwert von Fr. 40.00/m² für die Spezialzone «XY/XZ» und ein Wert von Fr. 222.00/m² (Fr. 237.00/m² minus Fr. 15.00/m²) für die Arbeitszone I als angemessen.

Das Gericht stellt zudem auf die vom Einspracheentscheid abweichende, sich aus dem ÖREB-Kataster ergebende, von der Einzonung betroffene Fläche von sss m² ab, was von den Parteien nicht bestritten wird (Erw. 9.2.4.).

Die verfügte Mehrwertabgabe von Fr. 335'700.00 ist infolgedessen auf Fr. 272'454.00 zu reduzieren.

10.

10.1.

Der Beschwerdeführer bringt schliesslich vor, der übrige Teil der Parzelle Nr. aaa (Fläche von mmm m²) sei der allgemeinen Landwirtschaftszone zugewiesen worden. Angesichts der Tatsache, dass Mehrwertabgabe einerseits und Entschädigung aus materieller Enteignung andererseits einander gleichwertig gegenüberstehen würden, müsse die Entwertung des ausgezonten Parzellenteils an die Mehrwertabgabe angerechnet werden (mit Verweis auf § 1 Abs. 2 MWAV; Beschwerde, Rz. 39; Replik, Rz. 11). Zudem weist er auch in diesem Zusammenhang auf die Gestehungskosten hin (Berücksichtigung von Abbruchkosten von Fr. 15.00/m² für die eingezonte Fläche, nicht aber für die Fläche, die der Landwirtschaftszone zugewiesen wurde; vgl. Erw. 9.3.2.).

10.2.

Die Beschwerdegegnerin bringt vor, wenn Aus- und Einzonungen auf demselben Grundstück im Rahmen derselben Änderung der Nutzungsplanung erfolgen, werde eine Mehrwertabgabe nur erhoben, soweit sich die der Bauzone zugewiesene Grundstücksfläche gesamthaft vergrössert habe (mit Verweis auf § 1 Abs. 2 MWAV). Da es sich bei der Spezialzone «XY/XZ» nicht um eine Bauzone gehandelt habe, könne die Zuweisung der Teilparzelle zur allgemeinen Landwirtschaftszone auch nicht als Auszonung im Sinne von § 1 Abs. 2 MWAV qualifiziert werden (Beschwerdeantwort, Rz. 33 f.). Gestehungskosten seien nicht abzuziehen, da sich auf dem neu der allgemeinen Landwirtschaftszone zugeteilten Teil der Parzelle nur ein Gebäude und ansonsten lediglich Abstell- und Lagerflächen befänden.

10.3.

Der Beigeladene bringt vor, soweit der Beschwerdeführer für die Zuweisung einer Teilfläche aus der Spezialzone in die Landwirtschaftszone Forderungen aus materieller Enteignung stellt, müsse er diese vor dem SKE einklagen. Ein möglicher Anspruch mindere nicht die Höhe der zweckgebundenen Mehrwertabgabe und könne daher nicht verrechnungsweise geltend gemacht werden (mit Verweis auf Art. 125 Ziff. 3 OR). Gleiches gelte in Bezug auf Abbruchkosten durch Zuweisung der Teilfläche von der Spezialzone in die Landwirtschaftszone (Beschwerdeantwort, S. 4, Ziff. 2).

10.4.

10.4.1.

Wie dargelegt hat das kantonale Recht den Ausgleich von Planungsvorteilen mindestens bei Einzonungen auszugleichen. Andere raumplanerische Massnahmen können zwar ebenfalls einen Mehrwert generieren (bspw. Erhöhung der Nutzungsintensität); diese sind jedoch nicht Gegenstand der Mindestvorschriften (Art. 5 Abs. 1^{bis} RPG; ETIENNE POLTIER in: Praxiskommentar RPG, Art. 5, N 51 ff. und N 77 ff.).

Die MWAV regelt zum interessierenden Thema einzig, dass, wenn Aus- und Einzonungen auf demselben Grundstück und in derselben Änderung der Nutzungsplanung erfolgen, eine Mehrwertabgabe nur erhoben wird, soweit sich die der Bauzone zugewiesene Grundstücksfläche gesamthaft vergrössert hat (§ 1 Abs. 2 MWAV). Nur bei gleichzeitiger Aus- und Einzonung auf demselben Grundstück und innerhalb derselben Nutzungsplanänderung kann somit eine derartige «Verrechnung» stattfinden, wie sie der Beschwerdeführer verlangt.

10.4.2.

Im vorliegenden Fall wurden die neuen Zuweisungen (Spezialzone – Arbeitszone I und Spezialzone – allgemeine Landwirtschaftszone) innerhalb derselben Nutzungsplanung vorgenommen. Darüber hinaus hat sich zwar die der Bauzone zugewiesene Grundstücksfläche insgesamt vergrössert. Es liegt jedoch – entgegen der Voraussetzung der Bestimmung – keine Auszonung von einer Bauzone in eine Nichtbauzone vor, sondern lediglich eine Zuweisung aus der Spezialzone in die allgemeine Landwirtschaftszone. § 1 Abs. 2 MWAV ist vorliegend nicht anwendbar. Dies wird auch durch den Umstand bestätigt, dass e contrario eine Zuweisung von der allgemeinen Landwirtschaftszone in die Spezialzone nicht mehrwertabgabepflichtig wäre – dies, obwohl die Zuweisung aufgrund der erhöhten Nutzungsintensität ebenfalls einen Mehrwert generieren würde (vgl. Erw. 10.4.1.).

An der erhobenen Mehrwertabgabe vermag die Zuweisung von der Spezialzone in die allgemeine Landwirtschaftszone jedenfalls nichts zu ändern.

11.

11.1.

Abschliessend sind die Verfahrenskosten zu verlegen. Sie werden den Parteien in der Regel nach Ausgang des Verfahrens auferlegt (§ 31 Abs. 2 VRPG).

Materiell unterliegt der Beschwerdeführer zu rund 81 % (Reduktion der Mehrwertabgabe von Fr. 335'700.00 auf Fr. 272'454.00). Mit der Rüge der Verletzung des rechtlichen Gehörs ist er jedoch durchgedrungen. Dieser Umstand ist bei der Kostenverlegung zu berücksichtigen (Erw. 2.4. ff.). Mit

Blick auf die Schwere der Gehörsverletzung rechtfertigt es sich, dem Beschwerdeführer eine pauschale Kostenreduktion von 20 % zu gewähren.

Der Beschwerdeführer obsiegt folglich zu rund 39 %; er hat 61 % der Verfahrenskosten zu tragen. Die Verletzung des rechtlichen Gehörs erfolgte durch den Kanton, weshalb diese 20 % vollumfänglich ihm auferlegt werden. Die Beschwerdegegnerin unterläge somit nur zu rund 9.5 %. Aufgrund ihres Unterliegens von weniger als 10 % rechtfertigt es sich, den Rest der Verfahrenskosten von 39 % dem beigeladenen Kanton aufzuerlegen.

Der vom Beschwerdeführer geleistete Kostenvorschuss im Umfang von Fr. 10'000.00 (Verfügung vom 23. Mai 2023) wird angerechnet.

11.2.

11.2.1.

Der Rahmen für die Staatsgebühr in Verfahren vor dem Spezialverwaltungsgericht geht ordentlicherweise von Fr. 200.00 bis Fr. 15'000.00 (§ 22 Abs. 1 lit. b des Dekrets über die Verfahrenskosten [Verfahrenskostendekret, VKD; SAR 221.150] vom 24. November 1987). Das Gericht legt die Gebühr nach dem Zeitaufwand und der Bedeutung der Sache fest. In ausserordentlich zeitraubenden Fällen kann die Staatsgebühr bis auf das Doppelte des vorgesehenen Höchstbetrags erhöht werden (§ 3 Abs. 1 und 2 VKD).

Bei hohen Streitwerten wird das Verfahren praxisgemäss in der Fünferbesetzung beurteilt (§ 3 Abs. 5 des Gerichtsorganisationsgesetzes [GOG; SAR 155.200] vom 6. Dezember 2011). Ein Streitwert über Fr. 100'000.00 gilt nach der Praxis des Gerichts stets als hoch (SKEE [4-SV.2015.5] vom 14. Juni 2017, Erw. 14.2.3.; AGVE 2013 S. 484).

Seit dem 1. Juli 2024 wurde das VKD durch das Allgemeine Gebührengesetz (GebührG; SAR 662.100) abgelöst. Gemäss § 24 Abs. 1 GebührG werden Gebühren und Auslagen für Vorgänge, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bereits begonnen haben, nach altem Recht erhoben und bezogen. Die Gebühr ist nach altem Recht festzusetzen.

11.2.2.

Der Streitwert liegt vorliegend bei Fr. 335'700.00. Das Verfahren hat dem Gericht einen mittleren bis hohen Aufwand verursacht (Fünferbesetzung, Beweisergänzungen, Einholung eines externen Gutachtens); der Fall war indessen nicht ausserordentlich zeitraubend, weshalb die Staatsgebühr nicht erhöht wird. Die Staatsgebühr wird auf Fr. 12'500.00 festgesetzt.

11.3.

11.3.1.

Die Parteikosten werden in der Regel nach demselben Schlüssel verteilt wie die Verfahrenskosten (§ 32 Abs. 2 VRPG).

Bei teilweisem Obsiegen sind die Anteile des Obsiegens/Unterliegens, also die Quoten, miteinander zu verrechnen (VGE [WBE.2011.325] vom 18. Juni 2012 in: AGVE 2012 S. 223 ff.). Der Beschwerdeführer hat der Beschwerdegegnerin daher einen Parteikostenersatz zu bezahlen.

Der Beschwerdeführer unterliegt zu rund 61 %. Er hat der Beschwerdegegnerin einen Parteikostenersatz von 22 % zu bezahlen (61 %-39 %). Der Beigeladene ist nicht anwaltlich vertreten, weshalb ihm kein Parteikostenersatz zusteht (VGE [WBE.2009.215] vom 12. Mai 2010, Erw. 4.2.; AGVE 2007 S. 223).

11.3.2.

Die Entschädigung richtet sich nach dem Pauschalrahmentarif im Dekret über die Entschädigung der Anwälte (Anwaltstarif, AnwT, SAR 291.150) vom 10. November 1987. Innerhalb des vorgesehenen Rahmens richtet sich die Entschädigung nach dem mutmasslichen Aufwand des Anwalts sowie der Bedeutung und Schwierigkeit des Falls (§ 8a Abs. 1 lit. a und Abs. 2 AnwT). Davon kann in Ausnahmefällen (besonderes hoher Aufwand oder Missverhältnis zwischen Entschädigung und tatsächlich geleisteter Arbeit) abgewichen werden (§ 8b AnwT). Die Entschädigung wird als Gesamtbetrag, inklusive Auslagen und MWST festgelegt (§ 8c AnwT).

11.3.3.

Der Streitwert beträgt vorliegend Fr. 335'700.00. Für Streitwerte zwischen Fr. 100'000.00 bis Fr. 500'000.00 geht der Rahmen für die Entschädigung von Fr. 5'000.00 bis Fr. 15'000.00 (§ 8a Abs. 1 lit. a Ziff. 4 AnwT). Der massgebende Aufwand sowie die Schwierigkeit werden im vorliegenden Verfahren als mittel beurteilt. Für das vollständig durchgeführte Verfahren wäre eine Parteientschädigung von Fr. 9'600.00 angemessen. Davon hat der Beschwerdeführer der Beschwerdegegnerin 22 %, somit Fr. 2'100.00 (inkl. MWST und Auslagen) zu bezahlen (AGVE 2012 S. 223 ff.).

Das Gericht erkennt:

1.

Auf den Teilantrag Ziff. 1 (Feststellungsbegehren) betreffend Feststellung des Nichtbestehens einer Mehrwertabgabepflicht wird nicht eingetreten.

2.

Das rechtliche Gehör des Beschwerdeführers wurde verletzt.

3.

In teilweiser Gutheissung der Beschwerde wird die Mehrwertabgabe auf Fr. 272'454.00 reduziert.

4.

4.1.

Die Verfahrenskosten, bestehend aus der Staatsgebühr von Fr. 12'500.00, der Kanzleigebühr von Fr. 820.00 und den Auslagen (inklusive Expertenkosten) von Fr. 3'900.00, zusammen Fr. 17'220.00, werden zu 61 % dem Beschwerdeführer und zu 39 % dem Beigeladenen auferlegt.

Nach Anrechnung des Kostenvorschusses von Fr. 10'000.00 hat der Beschwerdeführer noch Fr. 504.20 zu bezahlen.

Der Beigeladene hat Fr. 6'715.80 zu bezahlen.

4.2.

Der Beschwerdeführer wird verpflichtet, der Beschwerdegegnerin einen pauschalen Parteikostenersatz von Fr. 2'100.00 (inklusive Auslagen und MWST) zu bezahlen.

Zustellung

- Vertreter des Beschwerdeführers (2)
- Vertreter der Beschwerdegegnerin (2)
- Beigeladener (1)

Mitteilung

- Mitwirkende Fachrichter
- Gerichtskasse (intern)

Rechtsmittelbelehrung Verwaltungsgerichtsbeschwerde

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen seit der Zustellung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5001 Aarau, angefochten werden. Die Frist steht still vom 7. Tag vor bis und mit dem 7. Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit dem 15. August und vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar. Die unterzeichnete Beschwerdeschrift muss einen Antrag, wie der Entscheid zu ändern sei, sowie eine Begründung enthalten. Beweismittel sind anzugeben. Der angefochtene Entscheid und als Beweismittel angerufene Urkunden sind beizulegen (§§ 28 und 43 f. des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege [VRPG; SAR 271.200] vom 4. Dezember 2007] in Verbindung mit Art. 145 Abs. 1 der Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO; SR 272] vom 19. Dezember 2008).

Aarau, 26. Februar 2025

Spezialverwaltungsgericht

Kausalabgaben und Enteignungen

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

B. Wehrli

L. Käser