

Dieses Problem stellt sich jeweils auch Mietern und Pächtern, die selber gegen einen öffentlichen Bauherrn vorgehen, weil sie nur für die Dauer bis zum nächsten ordentlichen Kündigungstermin eine Entschädigung fordern können (Wagner/Gebhardt, a.a.O., S. 7 mit Hinweis auf BGE 106 Ib 241 ff.).

70 Materielle Enteignung; vorübergehende Nutzungsbeschränkung

- **Für eine vorübergehende Nutzungsbeschränkung ist nur dann eine Entschädigung geschuldet, wenn eine bessere Nutzung über lange Zeit zurückgestellt werden muss. Dies ist anhand der konkreten Umstände zu prüfen.**

Aus dem Entscheid der Schätzungskommission nach Baugesetz vom 22. November 2006 in Sachen Erbgemeinschaft Z. gegen Einwohnergemeinde B.

Sachverhalt

Bei der Zonenplanrevision 1991/1994 wurde die Parzelle 137 der Landwirtschaftszone zugewiesen. In der Folge stellten die betroffenen Eigentümer ein Begehren um Entschädigung wegen materieller Enteignung. Mit Entscheid vom 26. November 2002 bejahte das Bundesgericht das Vorliegen einer materiellen Enteignung und wies die Schätzungskommission an, die Entschädigung festzusetzen.

Im März 2004, noch bevor die Entschädigung festgelegt war, wies die Gemeinde B. die Parzelle 137 der Bauzone zu. Daraufhin verlangten die Eigentümer eine Entschädigung für die vorübergehende Nutzungsbeschränkung. Es ist zu prüfen, ob diese einer materiellen Enteignung gleichkommt.

Aus den Erwägungen

3.2.2. Wird eine Eigentumsbeschränkung vor der definitiven Festlegung einer Entschädigung aufgehoben, besteht für eine Ent-

schädigung - mangels Schaden für den Eigentümer - grundsätzlich keine Ursache mehr. Eine Ausnahme von dieser Regel ist gerechtfertigt, wo die Zeitspanne zwischen der ersten Beschränkung und der späteren Änderung der rechtlichen Regelung besonders lang war, so dass der Eigentümer ohne die Beschränkung in der Zwischenzeit eine bessere Nutzung seines Landes hätte vornehmen können (BGE 121 II 317 in Pra 1996 S. 604 mit Hinweisen; Peter Hänni, Planungs- Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 4. Auflage, Bern 2002, S. 623). Dasselbe gilt auch bei einer Bausperre, wo die Eigentümerbefugnisse ebenfalls nur vorübergehend beschränkt werden. Sie sind entschädigungslos zu dulden, ausser ein Eigentümer wird besonders schwer getroffen, weil er ein bewilligungsfähiges Bauvorhaben auf baureifem Land während längerer Zeit zurückstellen muss. Aus der bundesgerichtlichen Rechtsprechung lässt sich keine feste zeitliche Begrenzung entnehmen, bei deren Überschreitung eine materielle Enteignung angenommen werden müsste. Massgebend sind die Umstände des Einzelfalls. In der Regel löst ein auf fünf Jahre befristetes Bauverbot keine Entschädigungspflicht aus. Ein zehn Jahre dauerndes Bauverbot auf baureifem Land kann hingegen enteignungsähnlich wirken, allenfalls unter dem Gesichtspunkt des Sonderopfers. Die Beeinträchtigung einer zukünftigen besseren Nutzung hat aber nur dann enteignungsähnliche Wirkung, wenn im massgebenden Zeitpunkt anzunehmen war, die bessere Nutzung lasse sich mit hoher Wahrscheinlichkeit in naher Zukunft verwirklichen. Auch in der Literatur wird die Auffassung vertreten, dass auf fünf bis zehn Jahre befristete Bauverbote entschädigungslos zu dulden sind (BGE 109 Ib 23 ff.).

Bei der Prüfung der konkreten Umstände eines befristeten Bauverbots ist insbesondere auf die Baureife des betroffenen Grundstücks zu achten (Ulrich Zimmerli, Die Rechtsprechung des Bundesgerichts zur materiellen Enteignung, in ZBl 1974 S. 149).

(...)

3.3.1. In der Zeit vom 18. Januar 1994 (grossrätliche Genehmigung der Zuweisung zur Landwirtschaftszone) bis am 3. März 2004 (Beschluss des Regierungsrats über Zuweisung zur Zone W2) war die Parzelle 137 einer baulichen Nutzung entzogen. Die Eigentums-

beschränkung dauerte 10 Jahre und 2 Monate (...). In dieser Zeit wurden andererseits die Erschliessungsanlagen soweit ergänzt, dass das Grundstück bei der Einzonung im 2004 erschliessbar war (...).

3.3.2. Gemäss der angeführten Rechtsprechung liegt hier ein Grenzfall vor. Es ist anhand der konkreten Umstände zu entscheiden, ob die Intensität des Eingriffs eine Entschädigungspflicht begründet. Dabei hat die Baureife des Grundstücks besonderes Gewicht (...).

3.3.2.1. Ein Grundstück ist baureif, wenn es sich für die Überbauung eignet (nach Form, Lage, Beschaffenheit) und erschlossen ist (vgl. § 32 BauG). Baureif ist Land, das nach seiner rechtlichen und tatsächlichen Qualität überbaubar ist (Hänni, a.a.O., S. 237). Die Gesuchsgegnerin bestreitet, dass die Parzelle 137 im fraglichen Zeitpunkt baureif gewesen sei (...).

Das Bundesgericht hat im Entscheid vom 26. November 2002 (...) festgestellt, dass die Erschliessung im massgeblichen Zeitpunkt nicht in allen Teilen vorhanden war. Es bejahte die Einzonungspflicht trotzdem, weil die Parzelle 137 eine Baulücke bildet. Das Gericht stellte weiter fest, das Grundstück hätte innert zwei bis drei Jahren (1996/1997) erschlossen und danach überbaut werden können (...). Es bejahte die Realisierungswahrscheinlichkeit in diesem erweiterten Rahmen. Die Ausführungen der Parteien zu diesem Thema sind daher unerheblich. Es ist davon auszugehen, dass die Parzelle (frühestens) ab 1996 überbaubar war.

Die Intensität des Eingriffs hängt ab von der Dauer der Beschränkung, während der hätte gebaut werden können und auch gebaut worden wäre (Bernische Verwaltungsrechtsprechung [BVR] 2003, S. 79). (...)

Es ist offensichtlich, dass die Gesuchsteller von der zeitweiligen Nutzungsbeschränkung weniger stark betroffen waren als ein Grundeigentümer, der voll erschlossenes, sofort überbaubares Land hat. Die am Stichtag bestehenden Erschliessungsprobleme sind als ein den Eigentumseingriff mildernder Umstand zu berücksichtigen. Die allein der Zuweisung zur Landwirtschaftszone zuzurechnende Nutzungsbeschränkung dauerte rund sieben bis acht Jahre (1996/1997 bis März 2004).

3.3.2.2. Eine befristete Nutzungsbeschränkung wirkt sich dann besonders stark aus, wenn sie baureifes Land beschlägt, für das ein bewilligungsfähiges Bauprojekt zurückgestellt werden muss. Die Gesuchsgegnerin bestreitet, dass je ein bewilligungsfähiges Bauprojekt eingereicht worden sei, und dass überhaupt ein Überbauungswille bestehe (...).

(...)

Nach den eingereichten Unterlagen (Kaufrechtverträge, Baugesuch, Lärmgutachten, Kostenvoranschläge) waren die Gesuchsteller zweifellos willens, die Parzelle 137 zu verkaufen oder zu überbauen. Aus den Akten geht eindeutig hervor, dass sie versucht haben, das Land ökonomisch zu verwerten. Der Misserfolg kann unter den besonderen Umständen (schwierige Erschliessungssituation infolge Lage an der Gemeindegrenze) nicht als mangelnder Wille ausgelegt werden.

Dieser Eindruck wird allerdings relativiert durch die Untätigkeit der Gesuchsteller seit der Einzonung des Grundstücks im 2004. Das Land ist - auch nach Darstellung der Gesuchsteller - heute erschliessbar. Die vorgetragenen Gründe für die fehlenden Bemühungen (laufendes Verfahren, Baustelle für Autobahnzubringer in rund 700 m Distanz, Angst vor Einsprachen – dazu nachstehend) haben jedenfalls nichts mit der kommunalen Planung zu tun und sind nicht von der Gemeinde zu vertreten (...).

3.3.2.3. Die Nutzungsbeschränkung war vorliegend nicht von Anfang an befristet. Der Erbgemeinschaft war daher eine vorbereitende Planung auf das Ende der Frist hin erschwert.

Nach Ansicht der Gesuchsteller werden Kaufinteressenten vom laufenden Verfahren und der Baustelle für den Autobahnzubringer abgeschreckt (...). Die Grundstücksbewertung des Hauseigentümerverbandes vom 25. Februar 2004 beschreibt die Parzelle 137 als an einem Hang mit schöner Aussicht liegend, mit Wohnlage für exklusive Einfamilienhäuser, im Nahbereich öffentlicher Verkehrsmittel und in der Nähe von B.. Strassen- und Zuglärm werden als preismindernde Faktoren aufgeführt. Das Grundstück ist nach diesem Bericht mit sämtlichen Werkleitungen erschlossen, die Zufahrt erfolge über die S.-Strasse (...). An der Verhandlung vom 5. September 2006 be-

stätigten die Gemeindevertreter, dass die Parzelle 137 heute erschlossen werden könne (...).

Aufgrund dieser Beschreibung sollte mit keinen besonderen Schwierigkeiten beim Verkauf zu rechnen sein. Das laufende Verfahren betrifft Kaufinteressenten nicht. Die vorübergehende Belästigung durch die Baustelle (in immerhin 700 m Distanz) dürfte auf das Kaufinteresse für ein noch unbebautes Grundstück kaum Einfluss haben. Es ist auch zu beachten, dass die Verkaufschancen sich dank der zwischenzeitlich vervollständigten Erschliessung verbessert haben. Insgesamt hat sich die erst nachträgliche Befristung demnach kaum ausgewirkt.

3.3.2.4. Die Gesuchsteller machen geltend, ihr Vertrauen in die Zusagen der Gemeinden B. und Z. sei zu schützen (...). Nach Ansicht der Gesuchsgegner spielen Vertrauensgesichtspunkte nach der rechtskräftigen Einzonung der Parzelle 137 keine Rolle mehr (...).

(...)

Eine (...) vertrauensbildende, bedingungslose Zusicherung der Überbaubarkeit der Parzelle 137 lässt sich in den Akten nicht finden. Das an der Gemeindegrenze liegende Grundstück war für die Erschliessung auch auf Anschlussbewilligungen der Nachbargemeinde Z. angewiesen. Zusicherungen der beiden Gemeinden, B. und Z., wurden jeweils an die Bedingung geknüpft, dass die Parzelle 137 vollständig erschlossen werde (...). Zudem wurden keine Dispositionen getroffen, die nicht ohne Nachteil rückgängig gemacht werden könnten. Die Auslagen für die Planung wurden von den Kaufrechtlern getragen. Hätte die Planung ein bewilligungsfähiges Projekt hervorgebracht, könnte es nun realisiert werden. Ein Vertrauensschaden ist den Gesuchstellern nicht entstanden.

3.3.3. Als weiterer Anhaltspunkt für die erforderliche Schwere eines entschädigungspflichtigen Eigentumseingriffs ist die Rechtsprechung zu den unbefristeten sachlichen Teilnutzungsbeschränkungen (z.B. Abzonung, Umzonung) vergleichsweise heranzuziehen. Hier gilt der Grundsatz, dass eine Entschädigung als Folge einer Planänderung nur geschuldet ist, wenn auf dem betroffenen Grundstück keine bestimmungsgemässe, wirtschaftlich gute Nutzung mehr möglich ist (BVR 1995 S. 172 mit Hinweisen; BGE 114 Ib 121; 111

Ib 265). Das Bundesgericht hat z.B. eine Reduktion der baulichen Ausnützung auf einen Drittel in Folge einer Bauzonenänderung nicht als materielle Enteignung anerkannt (BGE 97 I 632 ff.). Sogar bei einer Herabsetzung der Ausnützung um drei Viertel hat das Bundesgericht unter Hinweis auf die verbleibenden Baumöglichkeiten nicht auf eine Entschädigung erkannt (BGE vom 21. November 1984, in ZBl 1985 S. 211 ff.). Ebenfalls nicht als materielle Enteignung wurden Teilbauverbote auf einem Drittel bzw. zwei Fünftel eines Grundstücks beurteilt (BGE vom 14. Dezember 1983, in ZBl 1984 S. 366 ff.; BVR 1995 S. 172). Das Verwaltungsgericht des Kantons Aargau hat in einem Entscheid vom 20. Dezember 1996 für die Halbierung der Ausnützungsziffer und die gleichzeitige Herabsetzung der zulässigen Geschosshöhe keine Entschädigung gesprochen (AGVE 1996 S. 186). Ebenso hat es keine materielle Enteignung in der Einbusse von rund 30 % der nutzbaren Fläche gesehen (AGVE 1988 S. 130 und 135).

Diese Eingriffe waren unbefristet zu dulden. Den Gesuchstellern war die bauliche Nutzung während sieben bis acht Jahren (...) faktisch entzogen. Sie können das Grundstück seit der Einzonung aber unbeschränkt nutzen. Im Vergleich zu den teilweise doch recht einschneidenden permanenten Nutzungsbeschränkungen wiegt die hier in Frage stehende "Bausperre" jedenfalls nicht schwerer.

3.3.4. Andere Gründe, die auf die Intensität des Eingriffs Einfluss hatten, wurden nicht angeführt und sind auch nicht ersichtlich. Die 10 Jahre und 2 Monate dauernde Nutzungsbeschränkung wurde vorliegend durch den Umstand gemildert, dass das Grundstück wegen der unvollständigen Erschliessung erst mit einer Verzögerung von 2-3 Jahren hätte überbaut werden können (...). Die Erschliessungsanlagen wurden in der Zwischenzeit ergänzt, so dass die Parzelle 137 bei der Einzonung 2004 erschliessbar war. Die nicht von Anfang an absehbare Befristung des Eingriffs wirkte sich nicht übermässig aus (...). Der Wille, das Grundstück ökonomisch zu verwerten, wird zwar anerkannt, durch die Untätigkeit der Gesuchsteller seit der Einzonung aber relativiert. Es lag auch nie ein bewilligungsfähiges Bauprojekt vor (...). Auf Vertrauensschutz können sich die Gesuchsteller nicht berufen (...). Im Vergleich mit der Rechtsprechung

zu dauernden Nutzungsbeschränkungen, die ohne Entschädigung zu dulden sind, wiegt der vorliegende Eingriff nicht schwerer (...). An dieser Stelle sei auch daran erinnert, dass eine bereits ausbezahlte Entschädigung nach Aufhebung der Nutzungsbeschränkung (Einzonung) samt Zins zurückbezahlt werden müsste (vgl. § 141 Abs. 1 BauG), allerdings ohne Inkonvenienzen (Ernst Kistler/René Müller, Baugesetz des Kantons Aargau, 2. Auflage, Lenzburg 2002, § 141 N 4).

Unter Würdigung all dieser Umstände kommt das Gericht übereinstimmend zum Schluss, dass die zeitlich befristete Nutzungsbeschränkung vorliegend nicht so schwer wiegt, dass dafür eine Entschädigung aus materieller Enteignung geschuldet wäre.

II. Erschliessungsabgaben

71 Ursprünglicher Beitragsplan nach §§ 34/35 BauG

- Der Wechsel von einer privaten zu einer öffentlichen Leitung erfordert entweder eine anfechtbare Übernahmeverfügung oder zumindest objektive Anhaltspunkte, die eindeutig auf eine konkludente Übernahme der Privatleitung durch das Gemeinwesen schliessen lassen (Erw. 3.1.2.4.2.)
- Grundsätzlich ist eine pauschale Kostenverteilung von 50-70 % zulasten der Schmutzwasserleitung und von 30-50 % zulasten der Sauberwasserleitung zulässig (Erw. 3.2.4.)

Aus dem Entscheid der Schätzungskommission nach Baugesetz vom 5. September 2006 in Sachen D., B. und B. gegen Einwohnergemeinde O.

Aus den Erwägungen

3.1.2.4.2. (...) zu unterscheiden ist die Frage, ob für eine privat erstellte Abwasserleitung, an die mehrere Liegenschaften angeschlossen sind, eine Übernahmepflicht der Gemeinde besteht. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer (...) bewirkt der Anschluss mehrerer Liegenschaften nicht, dass aus einem privaten Hausanschluss eo ipso eine öffentliche Leitung wird. Erforderlich sind in jedem Fall entweder eine anfechtbare Übernahmeverfügung der Gemeinde oder zumindest objektive Anhaltspunkte, die eindeutig auf eine konkludente Übernahme der Privatleitung durch das Gemeinwesen schliessen lassen. Eine solche Übernahmeverfügung fehlt und eine konkludente Übernahme ist nicht erkennbar. Daran vermag auch der Hinweis auf den Ordner Siedlungsentwässerung der Abteilung für Umwelt des Departements Bau, Verkehr und Umwelt nichts zu ändern. Dort wird zwar für das Baugebiet festgehalten, dass ab dem Anschluss von zwei Gebäuden die Abwasserleitungen als