



Schärer  
Rechtsanwälte

*Kassieren und Zahlen*

# Auszonung und Einzonung von Grundstücken

Dr. Peter Gysi



# Thema

Finanzielle Folgen für

- Landeigentümer
- Gemeinden

infolge

- Auszonung
- Einzonung

von Grundstücken

# Bauland





# Landwirtschaftsland



## Landwert

CHF 300 – 1'000/m<sup>2</sup>  
und mehr



CHF 10 – 15/m<sup>2</sup>



# Wertänderung durch

Auszonung >



< Einzonung

## **Baulandbedarf der Gemeinde**

Nur soviel Bauland, wie es – unter Berücksichtigung einer angemessenen Nutzungsdichte – in den nächsten 15 Jahren voraussichtlich benötigt wird;  
überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren (Art. 15 RPG).

## **Situation im Kanton Aargau**

Das eingezonte Bauland im Kanton insgesamt entspricht ungefähr der Bedarfsprognose.

Jedoch müssen verschiedene Gemeinden auszonen, andere Gemeinden dürfen einzonen.

Aus- und – zur Kompensation – Einzonungen sind jedoch auch in anderen Gemeinden möglich.



## **Verfahren der Aus- und Einzonung**

Aus- und Einzonungen nehmen die Gemeinden mittels Zonenplanrevision vor, welche jedoch dem kantonalen Richtplan entsprechen und vom Kanton genehmigt werden muss. Den Betroffenen stehen Rechtsmittel zur Verfügung.

## **Entschädigung für Auszonung**

Die Gemeinde muss für den Wertverlust infolge Auszonung volle Entschädigung leisten, wenn die Auszonung als (materielle) Enteignung gilt (Art. 26 Abs. 2 BV, Art. 5 Abs. 2 RPG).

## **Nicht jede Auszonung wird entschädigt (I)**

Entschädigung ist gemäss Bundesgericht nur geschuldet, «wenn dem Eigentümer der bisherige oder ein voraussehbarer künftiger Gebrauch untersagt oder in einer Weise eingeschränkt wird, die besonders schwer wiegt, weil der betroffenen Person eine wesentliche aus dem Eigentum fliessende Befugnis entzogen wird. Geht der Eingriff weniger weit, so wird gleichwohl eine materielle Enteignung angenommen, falls einzelne Personen so betroffen werden, dass ihr Opfer gegenüber der Allgemeinheit unzumutbar erschiene und es mit der Rechtsgleichheit nicht vereinbar wäre, wenn hierfür keine Entschädigung geleistet würde (sog. Sonderopfer)» (Entscheid Barret 1965).

## **Nicht jede Auszonung wird entschädigt (II)**

Konkret wird eine Entschädigung nur geschuldet, wenn eine hohe Realisierungswahrscheinlichkeit besteht, d.h. wenn das Grundstück zum Zeitpunkt der Auszonung überbaubar gewesen und mit hoher Wahrscheinlichkeit in naher Zukunft überbaut worden wäre (genügende Erschliessung, Bautätigkeit in der Umgebung).

## **Nicht jede «Auszonung» ist eine Auszonung: «Auszonung» als Nichteinzonung**

Eine «Auszonung» ist nur eine Auszonung, wenn die Gemeinde bisher über einen Zonenplan verfügt, welcher den Anforderungen des Raumplanungsgesetzes entspricht, insbesondere nicht mehr Bauland umfasst, als es für die nächsten 15 Jahre benötigt wird. Trifft dies nicht zu, ist eine «Auszonung» eine Nichteinzonung.

## Entschädigung für Nichteinzonung

Entschädigung ist gemäss Gerichtspraxis nur geschuldet, wenn zum Zeitpunkt der Nichteinzonung

- das Grundstück im weitgehend überbauten Gebiet liegt (Baulücke),
- oder wenn das Grundstück überbaubar oder erschlossen ist, vom Generellen Entwässerungsplan der Gemeinde erfasst wird und für die Erschliessung und Überbauung schon erhebliche Kosten aufgewendet wurden,
- oder wenn andere besondere Gesichtspunkte des Vertrauensschutzes für die Baulandzugehörigkeit sprechen.

## Entschädigungsberechnung bei Auszonung oder Nichteinzonung (Beispiel)

Wert des Baulandes	CHF 500/m <sup>2</sup>
./. Wert des Landwirtschaftslandes	<u>CHF 15/m<sup>2</sup></u>
Entschädigung	CHF 485/m <sup>2</sup>

## **Mehrwertausgleich bisher**

Ermächtigung der Kantone, den Mehrwert infolge Einzonung in angemessener Höhe abzuschöpfen (Art. 5 Abs. 1 RPG).

Davon haben bisher nur wenige Kantone Gebrauch gemacht.

Im Kanton Aargau Ablehnung des Mehrwertausgleichs in der Baugesetzrevision 2007/09. Seither Einführung durch einige Gemeinden kraft ihrer Autonomie.



## **Mehrwertausgleich neu**

Verpflichtung der Kantone, den Mehrwertausgleich infolge Einzonung mit mindestens 20 % abzuschöpfen (neuer Art. 5 Abs. 1 RPG); Einführung spätestens in 5 Jahren.

Der Kanton Aargau plant in einer Teilrevision des Baugesetzes die Abschöpfung von mindestens 20 oder 30 % des Mehrwertes durch die Gemeinden.

Davon soll die Hälfte an den Kanton gehen; dafür soll dieser neu für Entschädigungen aus notwendigen Auszonungen (bzw. Nichteinzonungen) aufkommen.

## Ausgleichsberechnung bei Einzonung (Beispiel)

Wert des Baulandes	CHF 500/m <sup>2</sup>
./ . Wert des Landwirtschaftslandes	<u>CHF 15/m<sup>2</sup></u>
Werterhöhung	CHF 485/m <sup>2</sup>
Davon 20 %	CHF 117/m <sup>2</sup>

## **Mehrwertausgleich bei Aufzonungen**

Gemäss Raumplanungsgesetz zulässig (z.B. Umzonung einer zwei- zu einer dreigeschossigen Zone), aber nicht zwingend. Der Kanton Aargau plant den Ausgleich auch für Aufzonungen.

## **Verwendung des Ausgleichsertrags durch Gemeinden und Kanton**

Zweckgebunden für die Finanzierung von  
Raumplanungsmassnahmen (z.B.  
Auszonungsentschädigungen, Massnahmen der  
Baulandverflüssigung)