[AZA 0/2]
1A.104/2000
1A.116/2000/sch

I. OEFFENTLICHRECHTLICHE ABTEILUNG
****

20. Oktober 2000

Es wirken mit: Bundesrichter Aemisegger, Präsident der
I. öffentlichrechtlichen Abteilung, Bundesrichter Aeschlimann, Ersatzrichter Seiler und Gerichtsschreiberin Tophinke.

_____

In Sachen

1A.104/2000
Einwohnergemeinde Spreitenbach, Beschwerdeführerin, vertreten durch den Gemeinderat,

gegen

1. Erbengemeinschaft X.W._____, bestehend aus:
- A.W._____,- B.W._____,- C.W._____,- D.W._____,-E.W._____,
2. Erbengemeinschaft Y.W._____, bestehend aus:
- F.W._____,- A.W._____,- B.W._____,- C.W._____,
-D.W._____,-E.W._____, Beschwerdegegner, alle vertreten durch Fürsprecher Dr. Ernst Kistler, Steinackerstrasse 7, Postfach 160, Brugg, Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, 4. Kammer,

1A.116/2000
1. Erbengemeinschaft X.W._____, bestehend aus:
- A.W._____,- B.W._____,- C.W._____,- D.W._____,-E.W._____,
2. Erbengemeinschaft Y.W._____, bestehend aus:
- F.W._____,- A.W._____,-B.W._____,-C.W._____,-D.W._____,-E.W._____, Beschwerdeführer, alle vertreten durch Fürsprecher Dr. Ernst Kistler, Steinackerstrasse 7, Postfach 160, Brugg,

gegen
Einwohnergemeinde Spreitenbach, Beschwerdegegnerin, vertreten durch den Gemeinderat, Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, 4. Kammer,

betreffend
Enteignungsentschädigung, hat sich ergeben:

A.- Die Erbengemeinschaften X.W._____ und Y.W._____ sind je hälftig Miteigentümer der Parzellen Nr. 00 (23, 84 Aren) und 01 (20, 58 Aren) in Spreitenbach.
Die Einwohnergemeinde Spreitenbach beschloss am 26. Januar 1960 eine Zonenordnung (ZO 60) samt zugehörigem Zonenplan (aZP 60). Damit wurden die Parzellen Nr. 00 und 01 in die Gemeinschaftszone (Zone G) eingewiesen, welche gemäss § 38 ZO 60 für öffentliche Bauten und Anlagen reserviert war.
Die Nutzungsplanung (ZO 60 und aZP 60) wurde am 3. März 1961 vom Regierungsrat des Kantons Aargau genehmigt. Am 11. Juni 1981 verabschiedete der Einwohnerrat Spreitenbach die gesamtrevidierte Bauordnung (BO 81) samt Zonenplan (ZP 81).
Der Grosse Rat des Kantons Aargau genehmigte die neue Ordnung am 19. Oktober 1982. Die Parzellen Nr. 00 und 01 verblieben in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Zone OE).

B.- Am 2. Dezember 1992 erhoben die Erbengemeinschaften X.W._____ und Y.W._____ bei der Schätzungskommission nach Baugesetz Klage gegen die Einwohnergemeinde Spreitenbach mit dem Begehren, ihnen wegen materieller Enteignung eine Entschädigung von Fr. 900.–/m2 abzüglich Wert für landwirtschaftliches Land zu bezahlen. Eventuell sei die Gemeinde zu verpflichten, gegen Übernahme der beiden Liegenschaften zu Eigentum den Klägern je m2 Fr. 700.– zu bezahlen.

Die Schätzungskommission stellte mit Entscheid vom 10. März 1995 fest, dass die von der Gemeinde 1960 beschlossene Nutzungsplanung eine materielle Enteignung bewirkt hatte. In Ergänzung zur materiellen Enteignung wurden die beiden Grundstücke zugunsten der Gemeinde formell enteignet.
Die Entschädigung wurde gesamthaft auf Fr. 1'529'761.– festgesetzt, verzinsbar nach Ablauf von 20 Tagen seit Rechtskraft des Entscheides. Die Höhe der Entschädigung wurde wie folgt berechnet:

Enteignungsrechtliche EntschädigungGrundbetrag der materiellen
Enteignung: Fr. 65.–/m2 (Differenz Verkehrswert
Bauland/Landwirtschaftsland per
3. März 1961 [Rechtskraft enteignungsähnlicher Eingriff]) 288'730Zins von
31. Januar 1992 - 15. August 1995 61'172ergänzende formelle
Enteignung: Fr. 10.–/m2 (aktueller landwirtschaftlicher
Restwert) 44'420Subtotal 394'322Vertrauensschaden gemäss § 170 Abs. 5 des Baugesetzes vom 19. Januar 1993 (BauG) 1'135'439Total 1'529'761

Die Kosten des Verfahrens wurden der Einwohnergemeinde Spreitenbach auferlegt. Diese wurde ferner verpflichtet, den Klägern eine Parteientschädigung von Fr. 71'805. 10 zu bezahlen.

C.- Gegen den Entscheid der Schätzungskommission erhoben sowohl die Einwohnergemeinde Spreitenbach als auch die Erbengemeinschaften X.W._____ und Y.W._____ Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Aargau. Dieses vereinigte mit Urteil vom 16. November 1999 die Verfahren und hiess beide Beschwerden teilweise gut. Es erwog, gemäss § 158 Abs. 2 BauG sei die Entschädigung für materielle Enteignung vom Zeitpunkt des Inkrafttretens der Eigentumsbeschränkung an zu verzinsen, im vorliegenden Fall demnach ab dem 3. März 1961 (Genehmigung der Nutzungsplanung 1960).
Ein Zinseszins sei nicht zuzusprechen. § 170 Abs. 5 BauG sei bundesrechtswidrig, weshalb kein Vertrauensschaden zuzusprechen sei. Dementsprechend legte das Verwaltungsgericht die Entschädigung wie folgt fest:
Grundbetrag der materiellen Enteignung 288'730.–Zins von 3. März 1961 bis 15. August 1995 494'053. 10ergänzende formelle Enteignung 44'420.–Total 827'203. 10

Zusätzlich wurde auf dem Grundbetrag ein Zins für die Zeit vom 16. August 1995 bis 16. November 1999 (Urteil des Verwaltungsgerichts) von Fr. 52'332. 30, eine weitere Verzinsung des Grundbetrags ab 16. November 1999 zu 4 % sowie eine Verzinsung der Entschädigung für formelle Enteignung ab 20 Tagen seit Rechtskraft des Urteils zu 4 % zugesprochen. Ferner reduzierte das Verwaltungsgericht die an die Kläger zu bezahlende Parteientschädigung auf Fr. 45'526. 90.

D.- Die Einwohnergemeinde Spreitenbach erhob dagegen Verwaltungsgerichtsbeschwerde an das Bundesgericht mit dem Antrag, die Entschädigung auf Fr. 333'150.– (Grundbetrag für materielle Enteignung: 288'730.–; formelle Enteignung:
44'420.–) zuzüglich Zins ab 1. Februar 1992 festzusetzen.
Die Erbengemeinschaften X.W._____ und Y.W._____ erhoben Verwaltungsgerichtsbeschwerde mit dem Antrag, die Entschädigungssumme sei auf Fr. 3'109'400.– festzusetzen.
Zudem sei die vorinstanzliche Parteikostenregelung aufzuheben.

E.- Die Erbengemeinschaften X.W._____ und Y.W._____ beantragen sinngemäss, die Beschwerde der Gemeinde abzuweisen. Diese schliesst auf Abweisung der Beschwerde der Erbengemeinschaften.
F.- Das Verwaltungsgericht des Kantons Aargau und das Bundesamt für Raumentwicklung verzichten auf eine

Vernehmlassung.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1.- Die beiden Beschwerden betreffen den gleichen Sachverhalt und richten sich gegen das nämliche Urteil. Die Verfahren sind zu vereinigen (Art. 24 BZP und Art. 40 OG).

2.- Im Streit steht die Höhe der Entschädigung für materielle Enteignung infolge raumplanerischer Massnahmen (Art. 5 Abs. 2 RPG). Gegen entsprechende Entscheide letzter kantonaler Instanzen ist die Verwaltungsgerichtsbeschwerde an das Bundesgericht zulässig (Art. 34 Abs. 1 RPG). Im Rahmen der Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist kraft Sachzusammenhangs auch die Anwendung kantonalen Rechts zu überprüfen, welches die Modalitäten der Entschädigung regelt, wobei sich aber die Kognition des Bundesgerichts nach den für die staatsrechtliche Beschwerde geltenden Grundsätzen richtet (BGE 125 II 1 E. 2a S. 5; 118 Ib 196 E. 1c S. 199; 116 Ib 235 E. 1b S. 238; 109 Ib 257 E. 1 S. 261 f.). Sowohl die betroffenen Grundeigentümer als auch das entschädigungspflichtige Gemeinwesen sind zur Beschwerde legitimiert (Art. 103 lit. a OG, Art. 34 Abs. 2 RPG). Auf die beiden Beschwerden ist einzutreten.

3.- a) Es ist nicht bestritten, dass die mit der Zonenordnung 60 erfolgte Zuweisung der fraglichen Parzellen zur Gemeinschaftszone eine materielle Enteignung darstellte. Umstritten ist einzig die Höhe der Entschädigung.
b) Die materielle Enteignung datiert aus dem Jahre 1961, mithin lange vor dem Inkrafttreten des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (1. Januar 1980). Nach ständiger Praxis des Bundesgerichts werden jedoch auch die Entschädigungen für materielle Enteignungen, die vor dem Inkrafttreten des Raumplanungsgesetzes stattfanden, nach Art. 5 Abs. 2 RPG beurteilt (BGE 113 Ib 212 E. 2c S. 216; 110 Ib 255 E. 1 S. 257; 107 Ib 229 E. 1, 380 E. 1 S. 382 f.). Das Verwaltungsgericht hat daher mit Recht die bundesrechtlichen Grundsätze gemäss Art. 5 Abs. 2 RPG angewendet und das kantonale Recht auf seine Vereinbarkeit mit diesen Grundsätzen hin überprüft.

c) Die Erbengemeinschaften W._____ machen geltend, die verfassungsrechtlich geschuldete volle Entschädigung (Art. 26 Abs. 2 BV bzw. Art. 22ter Abs. 3 aBV) bedeute, dass die Eigentümer den Verkehrswert zum Zeitpunkt der (formellen) Enteignung erhalten. Das Vorgehen des Verwaltungsgerichts verletze den Anspruch auf volle Entschädigung.
Sie hätten sich mit der Gemeinde 1992 auf einen Preis von Fr. 700.–/m2 geeinigt. Daraufhin sei eine Praxisänderung der Schätzungskommission erfolgt, wodurch der Vertrauensgrundsatz verletzt worden sei. § 170 Abs. 5 BauG sei entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichts bundesrechtskonform.
Der Zinsenlauf werde durch Aufnahme von Übernahmeverhandlungen ausgelöst. Schliesslich sei ein Zinseszins zuzusprechen.

d) Die Einwohnergemeinde Spreitenbach bringt vor, § 158 Abs. 2 Satz 2 BauG, wonach der Zinsenlauf im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Eigentumsbeschränkung beginne, sei bundesrechtswidrig. Richtigerweise sei die Entschädigung erst vom Zeitpunkt an zu verzinsen, in welchem der Anspruchsberechtigte unmissverständlich um Entschädigung nachsuche, vorliegend seit 31. Januar 1992 (Zeitpunkt, in dem die Eigentümer zum ersten Mal an die Gemeinde gelangten).
4.- a) Nach ständiger bundesgerichtlicher Rechtsprechung und einhelliger Lehre bemisst sich bei einer materiellen Enteignung die Entschädigung nach dem Minderwert, wie er im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Eigentumsbeschränkung entstanden ist (BGE 119 Ib 229 E. 3a S. 233; 111 Ib 81 E. 3 S. 82 f.; Enrico Riva, Kommentar RPG, Zürich 1999, N. 194 zu Art. 5). Wird das Grundstück später zusätzlich formell enteignet, so bemisst sich die Entschädigung für die formelle Enteignung nach dem verbleibenden Restwert des Grundstücks (Zweistufenverfahren; BGE 114 Ib 108 E. 2a S. 111, 112 E. 7a S. 122, 286 E. 5 S. 293 f.; 112 Ib 485 E. 10b S. 495; 109 Ib 257 E. 2a S. 263 f.; 108 Ib 334 E. 4c S. 338 f.; René A.
Rhinow/Beat Krähenmann, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung, Ergänzungsband, Basel/Frankfurt 1990, Nr. 128. VII.d.2 S. 403 f.; Riva, a.a.O. [1999], N. 210-213 zu Art. 5; Enrico Riva, Hauptfragen der materiellen Enteignung, Bern 1990, S. 194 ff.).

b) Die Beschwerdeführer bringen nichts Substanzielles vor, das diese Rechtsprechung in Frage stellen könnte. Die nach dem Zweistufenverfahren festgelegte Entschädigung ist entgegen ihren Behauptungen eine volle Entschädigung im Sinne von Art. 26 Abs. 2 BV. Mit dem Inkrafttreten des planerischen Bauverbots verliert das Grundstück seinen Wert als Bauland und weist nur noch den Wert von Landwirtschaftsland auf. Damit entsteht ein Anspruch des Eigentümers auf Abgeltung der Differenz zwischen dem Verkehrswert von Bauland und demjenigen von Landwirtschaftsland. Denn zu diesem Zeitpunkt entfällt die Möglichkeit, das Grundstück einträglicher zu nutzen oder zu einem höheren Preis zu verkaufen. Der volle Wert des Grundstücks entspricht somit nach dem Inkrafttreten der Eigentumsbeschränkung dem Verkehrswert von Landwirtschaftsland.
Nur dieser Wert kann daher massgebend sein für die Bemessung der Entschädigung für die formelle Enteignung.
c) Das Vorgehen der kantonalen Behörden für die Festsetzung der Enteignungsentschädigung entspricht den dargelegten Grundsätzen: Seit dem 3. März 1961 waren die streitbetroffenen Parzellen nur landwirtschaftlich nutzbar.
Die Entschädigung für die materielle Enteignung bemisst sich daher nach der Differenz zwischen dem Verkehrswert für Bau- und Landwirtschaftsland per 3. März 1961. Hinzu kommt eine Entschädigung des landwirtschaftlichen Restwerts im Zeitpunkt der formellen Enteignung.

5.- a) Nun hatte allerdings § 213 Abs. 1 des alten Baugesetzes vom 2. Februar 1971 (aBauG) vorgesehen, dass die Entschädigung bei Schädigungen zufolge Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen in der Regel nach den Verhältnissen im Zeitpunkt des Entscheides der Schätzungskommission zu ermitteln sei. In einem Entscheid vom 29. November 1991 hatte jedoch die Schätzungskommission entschieden, § 213 Abs. 1 aBauG sei bundesrechtswidrig und als dies aestimandi entsprechend der bundesgerichtlichen Praxis den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Eigentumsbeschränkung angenommen. Diese Regelung wurde denn auch in § 158 Abs. 2 des neuen Baugesetzes vom 19. Januar 1993 (BauG) übernommen. Als Übergangsbestimmung wurde aber § 170 Abs. 5 BauG aufgenommen, wonach diejenigen, die im Vertrauen auf § 213 Abs. 1 aBauG noch keinen Entschädigungsanspruch geltend gemacht hatten, innert zehn Jahren einen angemessenen Ausgleich für den Nachteil verlangen können, der durch die Änderung des massgeblichen Zeitpunktes entstanden ist. Die Schätzungskommission hatte diese Bestimmung als Konkretisierung des verfassungsrechtlichen Vertrauensgrundsatzes und damit als mit dem Bundesrecht vereinbar betrachtet. Die enteignungsrechtliche Entschädigung sei von der
vertrauensrechtlichen zu unterscheiden.
Da aber ein Teil des Schadens durch das Zuwarten der Grundeigentümer verursacht worden sei, dränge es sich auf, für den Regelfall die Hälfte der Wertdifferenz (Differenz zwischen der enteignungsrechtlichen Entschädigung und dem Wertverlust im Zeitpunkt des Entscheids der Schätzungskommission) als Vertrauensschaden anzunehmen. Das Verwaltungsgericht erwog demgegenüber, § 170 Abs. 5 BauG komme einer Perpetuierung der bundesrechtswidrigen Praxis gemäss § 213 Abs. 1 aBauG gleich und sei deshalb ebenfalls bundesrechtswidrig, weshalb seine Anwendung unterbleiben müsse.

b) Der Begriff der materiellen Enteignung durch planerische Eigentumsbeschränkungen und die Höhe der dafür geschuldeten Entschädigung werden durch Bundesrecht festgelegt (Art. 5 Abs. 2 RPG). Das kantonale Recht darf nicht Entschädigungen für materielle Enteignung vorsehen, die höher sind als diejenigen, die sich nach den Grundsätzen von Art. 5 Abs. 2 RPG ergeben (BGE 114 Ib 108 E. 2b S. 111, 286 E. 5 S. 293; 113 Ib 30 E. 3c S. 33 f.; 110 Ib 29 E. 3 S. 31 f.; 109 Ib 114 E. 3 S. 115; Ulrich Häfelin/Georg Müller, Grundriss des Allgemeinen Verwaltungsrechts,
3. Aufl. , Zürich 1998, S. 424 f.; Riva, a.a.O. [1999], N. 8 und 104 zu Art. 5).

c) Von Enteignungsentschädigungen gemäss Art. 5 Abs. 2 RPG zu unterscheiden sind Entschädigungen aus Staatshaftung oder allenfalls aus anderen Titeln, die sich in den Schranken des Bundesrechts nach kantonalem Recht richten (vgl. BGE 122 I 328 E. 1 und 7). Den Kantonen steht es grundsätzlich frei, Entschädigungen vorzusehen für Schädigungen, die aus einer Verletzung von Treu und Glauben (Art. 9 BV) herrühren. Doch darf damit nicht Bundesrecht verletzt oder vereitelt werden. Dabei ist zu beachten, dass auch die enteignungsrechtliche, durch Art. 5 Abs. 2 RPG geregelte Entschädigung Aspekte des Vertrauensschutzes enthält (BGE 125 II 431 E. 6 S. 438 f.; 122 II 455 E. 4a und 6; 119 Ib 229 E. 3d S. 234; 117 Ib 497 E. 7a S. 499 f.; Walter Haller/

Peter Karlen, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, 3. Aufl. , Bd. 1, Zürich 1999, S. 135; Riva, a.a.O. [1990], S. 329 ff.) und diesen insoweit abschliessend regelt (BGE 113 Ib 212 E. 2a S. 215). Eine kantonale Regelung, welche für Fälle, die unter den bundesrechtlichen Begriff der materiellen Enteignung fallen, gestützt auf den Vertrauensschutz höhere Enteignungsentschädigungen zubilligt als sich aus den Grundsätzen von Art. 5 Abs. 2 RPG ergibt, verstösst gegen die derogatorische Kraft des
Bundesrechts (Art. 49 Abs. 1 BV).

d) Die Regelung von § 213 aBauG war - wie die kantonale Praxis seit 1991 zutreffend erkannt hatte - seit dem Inkrafttreten des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes bundesrechtswidrig.
Sie konnte dazu führen, dass erheblich höhere Entschädigungen bezahlt werden mussten, als sich aus der dargelegten bundesgerichtlichen Rechtsprechung ergeben hätte. Ein allfälliger Vertrauensschaden kann von vornherein nicht damit begründet werden, dass eine bundesrechtswidrige Enteignungsentschädigung nicht bezahlt wird, sondern nur damit, dass im berechtigten Vertrauen auf eine sich später als bundesrechtswidrig erweisende Norm auch die Geltendmachung eines bundesrechtskonformen Entschädigungsanspruchs unterblieb.
Nur in diesem Rahmen kann § 170 Abs. 5 BauG mit dem Bundesrecht vereinbar sein.

e) Bis zum Inkrafttreten des Raumplanungsgesetzes (1. Januar 1980) war § 213 Abs. 1 aBauG bundesrechtskonform.
Hätten die Grundeigentümer ihren Entschädigungsanspruch so rechtzeitig geltend gemacht, dass die Schätzungskommission vor diesem Datum ihren Entscheid gefällt hätte, so wäre für die Bemessung der Entschädigung dieser Zeitpunkt massgebend gewesen. Die Grundeigentümer hätten damit die Differenz zwischen dem Verkehrswert von Bauland und demjenigen von Landwirtschaftsland im Zeitpunkt des Entscheids erhalten. Seit dem 1. Januar 1980 bestand dieser Anspruch jedoch nicht mehr. Dies ist unmittelbar auf das Inkrafttreten des Raumplanungsgesetzes zurückzuführen. Der blosse Umstand, dass ein Anspruch, der nach der bisherigen Rechtslage bestanden hätte, wegen einer Gesetzesänderung nicht mehr besteht, kann keinen Entschädigungsanspruch begründen, soweit durch die Gesetzesänderung nicht in gesetzesbeständige wohlerworbene Rechte eingegriffen oder eine individuelle, konkrete Zusicherung verletzt wird (Riva, a.a.O. [1990], S. 327).

f) Nun wurde freilich die Bundesrechtswidrigkeit von § 213 Abs. 1 aBauG nicht sogleich erkannt. Vielmehr wendete die kantonale Praxis noch bis 1991 diese Bestimmung an. Demzufolge gingen Grundeigentümer wie Behörden davon aus, dass in einem Fall wie dem vorliegenden die Entschädigung nach dem Verkehrswert im Zeitpunkt des Entscheides der Schätzungskommission zu bemessen sei. Die Eigentümer konnten sich daher veranlasst sehen, mit der Geltendmachung der Entschädigungsforderung zulässigerweise zuzuwarten in der Hoffnung, der Verkehrswert werde sich erhöhen. Doch kann dies jedenfalls mangels verbindlicher individueller Zusicherungen von vornherein nicht zur Folge haben, dass eine bundesrechtswidrige Entschädigung zu bezahlen wäre. Wenn Eigentümer durch unzutreffende Regelungen in der kantonalen Gesetzgebung und Praxis veranlasst wurden, mit der Geltendmachung ihrer Entschädigung zuzuwarten, ist dem nicht durch Änderung des dies aestimandi, sondern durch Zusprechung von Zinsen Rechnung zu tragen (BGE 114 Ib 108 E. 2a S. 111; 111 Ib 81 E. 3b S. 83 f.; Rhinow/Krähenmann, a.a.O., Nr. 130. V. S. 415; Riva, a.a.O.
[1990], S. 189). Das ist sogleich zu prüfen.

6.- a) Nach § 158 Abs. 2 Satz 2 BauG ist die Entschädigung für materielle Enteignung vom Zeitpunkt des Inkrafttretens der Eigentumsbeschränkung an zu verzinsen. Die Gemeinde Spreitenbach bestreitet, dass diese Regelung bundesrechtskonform sei.
b) Da die Entschädigung für materielle Enteignung bundesrechtlich geregelt ist, ist auch die Verzinsung dieser Vergütung Teil des bundesrechtlichen Entschädigungsanspruchs (BGE 125 II 1 E. 1a S. 4). Mit der Verzinsung der Entschädigung wird der Schaden abgegolten, der dem Grundeigentümer dadurch entsteht, dass er im Zeitpunkt des Eigentumseingriffs nicht sofort entschädigt wird und die Vergütung ertragbringend anlegen kann (BGE 125 II 1 E. 3b S. 7). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung beginnt der Zinsenlauf jedoch grundsätzlich erst im Zeitpunkt, in dem der betroffene Grundeigentümer unmissverständlich um Vergütung für den Eingriff ersucht (BGE 120 Ib 465 E. 5d S. 472; 114 Ib 174 E. 4 S. 178, 283 E. 2a S. 284 f.; 113 Ib 30 E. 3c S. 33 f.; 112 Ib 496 E. 4 S. 511 f.; 108 Ib 334 E. 7b S. 344; 97 I 809 E. 3a S. 818; Riva, a.a.O. [1999], N. 201 zu Art. 5). Das Bundesgericht begründet diese Regelung in BGE 114 Ib 283 damit, dass die auferleg-

te Eigentumsbeschränkung in manchen Fällen weder die bestehende Nutzung noch das aus dem Grundstück fliessende Einkommen beschneide. Die nachteiligen Folgen der Eigentumsbeschränkung wirkten sich erst bei einem zukünftigen Gebrauch der Liegenschaft aus.
Unter Umständen habe der Grundeigentümer auch Anlass, mit der Geltendmachung seiner Rechte zuzuwarten, insbesondere wenn auf die Planungsmassnahme ein formelles Expropriationsverfahren folgen müsse. Weil eine Planungsmassnahme sehr verschiedene Sachlagen betreffen und unterschiedliche Folgen auslösen könne, sei es gerechtfertigt, vom Eigentümer eine eindeutige Willenserklärung, wonach er die Entschädigungsforderung geltend mache, zu verlangen. Hinzu komme die Überlegung, dass das Gemeinwesen ein hohes Interesse daran habe, Gewissheit zu erhalten über die von den Eigentümern gestellten Ansprüche, damit die Kostenfolge der Planungsmassnahmen abgeschätzt und deren Finanzierung geklärt werden könnten (BGE 114 Ib 283 E. 2a S. 284 f. mit Hinweisen; vgl. auch BGE 97 I 809 E. 3a S. 818). Ausnahmsweise ist nach der bundesgerichtlichen Praxis allerdings eine Verzinsung der Enteignungsentschädigung ab Inkrafttreten der Eigentumsbeschränkung geschuldet, wenn der Grundeigentümer ohne eigenes Verschulden daran gehindert wurde, von Anfang an eine Entschädigungsforderung geltend zu machen (BGE 121 II 305 E. 4c S. 306 f.; 114 Ib 108 E. 2a S. 111; 113 Ib 30 E. 3a S. 33; 112 Ib 496 E. 4 S. 512; 111 Ib 81 E. 3b und 4b S. 83 ff.; Urteil des
Bundesgerichts vom 6. Juni 1995, RDAT 1996 I Nr. 46 S. 130, E. 8b). Da das Bundesrecht somit Ausnahmen von der Regel zulässt, dass der Zins erst von dem Tage an geschuldet ist, an dem der Grundeigentümer unmissverständlich seine Entschädigungsforderung geltend macht, erweist sich § 158 Abs. 2 Satz 2 BauG nicht generell als bundesrechtswidrig.
Das Bundesgericht hat bisweilen selber festgehalten, das kantonale Recht könne abweichende Regelungen aufstellen, sofern es die aus der Verfassung und Art. 5 Abs. 2 RPG folgenden Prinzipien beachte (BGE 109 Ib 257 E. 2a S. 263; vgl. auch BGE 113 Ib 30 E. 3c S. 33 und 125 II 1 E. 3b/bb S. 8). Im vorliegenden Fall ist zu prüfen, ob die Eigentümer ohne eigenes Verschulden davon abgehalten wurden, früher eine Entschädigungsforderung zu stellen.

c) Die privaten Beschwerdeführer bzw. ihre Rechtsvorgänger hatten zumindest bis zum Inkrafttreten des Raumplanungsgesetzes keine Veranlassung, ein Entschädigungsbegehren zu stellen, da sie gemäss § 213 Abs. 1 aBauG in je- dem Fall damit rechnen konnten, eine Entschädigung auf der Grundlage des Verkehrswertes im Zeitpunkt des Entscheides der Schätzungskommission zu erhalten. Auch nach dem Inkrafttreten des Raumplanungsgesetzes wurde die Bundesrechtswidrigkeit dieser Regelung lange Zeit von allen Beteiligten im Kanton, eingeschlossen Gesetzgeber und Behörden, nicht erkannt (vorne E. 5f). Die Bundesrechtswidrigkeit war auch objektiv nicht sofort erkennbar. Das RPG enthält keine ausdrücklichen Regeln über die Festsetzung des dies aestimandi.
Dass das Bundesgericht die vor dem Inkrafttreten des RPG als verfassungsrechtliche Minimalansprüche entwickelten Grundsätze zugleich als bundesrechtliche Maximalansprüche betrachten würde, wurde erst im Laufe der Zeit ersichtlich.
Zudem war anfänglich nicht ohne weiteres damit zu rechnen, dass das Bundesgericht die Entschädigungsgrundsätze von Art. 5 Abs. 2 RPG auch auf materielle Enteignungen anwenden würde, die vor dem Inkrafttreten des RPG erfolgten (vorne E. 3b). Wäre den Eigentümern bzw. ihren Rechtsvorgängern die Rechtslage bewusst gewesen, hätten sie wohl früher ein Entschädigungsbegehren gestellt und damit den Beginn des Zinsenlaufs veranlasst. Es kann jedoch vom Bürger nicht verlangt werden, dass er die Rechtslage besser erkennt als die Behörden. Die privaten Beschwerdeführer bzw. ihre Rechtsvorgänger wurden durch die kantonale Gesetzgebung und Praxis davon abgehalten, ihr Entschädigungsbegehren früher zu stellen. Unter diesen Umständen sind die privaten Beschwerdeführer in ihrem Vertrauen zu schützen und es rechtfertigt sich, ausnahmsweise ab Inkrafttreten der Eigentumsbeschränkung einen Zins zuzusprechen (vgl. auch das Urteil des Bundesgerichts vom 6. Juni 1995, RDAT 1996 I Nr. 46 S. 130, E. 8c/bb).

7.- a) Die Erbengemeinschaften W._____ beanstanden schliesslich, dass das Verwaltungsgericht keinen Zinseszins zugesprochen hat.

b) Das Raumplanungsgesetz äussert sich nicht zur Frage, ob nebst Zins auch Zinseszinsen zuzusprechen seien. Mangels einer ausdrücklichen Regelung sind die gesetzlichen Regelungen in anderen Erlassen für verwandte Ansprüche heranzuziehen. Dabei ist in erster Linie auf die Ordnung zurückzugreifen, die das öffentliche Recht

für verwandte Fälle aufgestellt hat. Beim Fehlen entsprechender Vorschriften ist die Lücke nach allgemeinen Grundsätzen zu füllen (BGE 112 Ia 260 E. 5 S. 263), wobei subsidiär auch privatrechtliche Regelungen herangezogen werden können (Max Imboden/René A. Rhinow, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung, 5. Aufl. , Basel 1976, Nr. 34.B.III S. 202).

c) Das öffentliche Recht enthält keine Regelung, wonach für Entschädigungszahlungen Zinseszinsen zu entrichten sind. Im Privatrecht ist ein Zinseszins in der Regel ausgeschlossen (Art. 105 Abs. 3 OR; BGE 122 III 53 E. 4c S. 56 f.) bzw. nur bei kaufmännischen Zinsberechnungen überhaupt zulässig (Art. 314 Abs. 3 OR). Das Verwaltungsgericht hat somit richtigerweise keinen Zinseszins zugesprochen.

8.- Die Verwaltungsgerichtsbeschwerden erweisen sich somit als unbegründet. Demnach ist auch die vorinstanzliche Kostenregelung nicht zu beanstanden. Dies umso weniger, als die privaten Beschwerdeführer nicht näher begründen, weshalb das Verwaltungsgericht die Kosten falsch verlegt haben soll.
Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die bundesgerichtlichen Kosten je hälftig den Erbengemeinschaften X.W._____ und Y.W._____ (unter sich unter solidarischer Haftung) und der Einwohnergemeinde Spreitenbach, um deren Vermögensinteressen es geht, aufzuerlegen (Art. 156 Abs. 1, 2 und 7 OG). Die Einwohnergemeinde Spreitenbach hat den Erbengemeinschaften W._____ eine Parteikostenentschädigung zu entrichten; sie hat selber keinen Anspruch auf Parteikostenentschädigung (Art. 159 Abs. 2 OG).
Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.- Die Verfahren 1A.104/2000 und 1A.116/2000 werden vereinigt.

2.- Die Verwaltungsgerichtsbeschwerden werden abgewiesen.

3.- Die Gerichtsgebühr von insgesamt Fr. 10'000.– wird je hälftig, d.h. zu je Fr. 5'000.– den Erbengemeinschaften X.W._____ und Y.W._____ (unter sich unter solidarischer Haftung) und der Einwohnergemeinde Spreitenbach auferlegt.

4.- Die Einwohnergemeinde Spreitenbach hat die Erbengemeinschaften X.W._____ und Y.W._____ für das bundesgerichtliche Verfahren mit insgesamt Fr. 10'000.– zu entschädigen.

5.- Dieses Urteil wird den Parteien und dem Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, 4. Kammer, sowie dem Bundesamt für Raumentwicklung schriftlich mitgeteilt.

_____
Lausanne, 20. Oktober 2000

Im Namen der I. öffentlichrechtlichen Abteilung
des SCHWEIZERISCHEN BUNDESGERICHTS
Der Präsident: Die Gerichtsschreiberin: