Urteilskopf

106 Ia 369

62. Auszug aus dem Urteil der I. öffentlichrechtlichen Abteilung vom 5. November 1980 i.S. Baumberger und Mitbeteiligte gegen Einwohnergemeinde Wettingen und Verwaltungsgericht des Kantons Aargau (staatsrechtliche Beschwerde)
Regeste (de):
Eigentumsgarantie; materielle Enteignung.

Auszonung von Parzellen aus dem zusätzlichen Baugebiet und Einweisung derselben in das Land- und Forstwirtschaftsgebiet. Kriterien für die Beurteilung der Frage, ob eine materielle Enteignung vorliegt (E. 2).

Verneinung einer materiellen Enteignung, da die Beschwerdeführer im Zeitpunkt der Auszonung keinen Rechtsanspruch auf Durchführung einer Landumlegung und Erschliessung ihrer Parzellen besassen und auch nicht auf eine in absehbarer Zeit erfolgende Erschliessung des fraglichen Gebietes durch die Gemeinde vertrauen konnten (E. 3e).

Regeste (fr):
Garantie de la propriété; expropriation matérielle.

Affectation de parcelles sises en zone à bâtir complémentaire à la zone agricole et sylvicole. Critères permettant de résoudre la question de savoir s'il y a expropriation matérielle (consid. 2).

Question résolue par la négative, car, au moment du changement d'affectation, les recourants ne possédaient aucun droit à l'exécution d'un remaniement parcellaire et à l'équipement de leurs parcelles, ni ne pouvaient non plus s'attendre à ce que, dans un avenir prévisible, la commune équiperait elle-même les terrains en question (consid. 3e).

Regesto (it):
Garanzia della proprietà; espropriazione materiale.

Attribuzione alla zona agricola e silvicola di fondi ubicati nella zona edificabile complementare. Criteri per determinare se sussista un'espropriazione materiale (consid. 2).

Insussistenza di un'espropriazione materiale dato che, al momento in cui è stata modificata la destinazione dei fondi, i ricorrenti non avevano alcun diritto all'esecuzione di un raggruppamento dei terreni e all'urbanizzazione dei loro mappali, né potevano aspettarsi che il comune urbanizzasse i terreni in questione in un futuro prevedibile (consid. 3e).

Sachverhalt ab Seite 370

Klaus Baumberger und Hans-Ulrich Frei sind Miteigentümer je zur Hälfte der Parzelle Nr. 1658, Bernhard Bruggisser ist Eigentümer des Grundstücks Nr. 1643 und Dr. Beat Brühlmeier Eigentümer der Liegenschaft

Nr. 1642, alle im Gebiet "Herrenberg" und "Äussere Scharten" in der Gemeinde Wettingen. Die Parzelle Nr. 1658 grenzt im unteren Teil an die Rebbergstrasse an. Von der Vorderen Höhenstrasse, die den westlichen Teil des Gebietes "Äussere Scharten" erschliesst, sind die Parzellen rund 75m-l25m entfernt. Gemäss Zonenplan der Gemeinde Wettingen vom 4. Dezember 1959 lagen die drei Liegenschaften in der Bauzone VIII, zusätzliches Baugebiet. Art. 12 der damals geltenden Zonenordnung bestimmte hinsichtlich der Überbauung dieses Gebietes folgendes: "Die Bauzone VIII wird für die Überbauung erst freigegeben, wenn die zweckmässige Erschliessung mit Strassen-, Wasser-, Kanalisations- und elektrischen Anlagen technisch und finanziell in allen Teilen sichergestellt ist. Die Gemeinde ist zu keinen finanziellen Leistungen an die Erschliessung dieses Gebietes verpflichtet." Für die Erschliessung des Gebietes "Äussere Scharten" legte ein Überbauungsplan aus dem Jahre 1961 die Bau- und Strassenlinien

der Vorderen Höhenstrasse fest. Deren Erstellung im westlichen Teil wurde von den Grundeigentümern bereits im Jahre 1963 beschlossen. Der Einwohnerrat Wettingen beschloss am 24. Mai 1973, den noch nicht überbauten östlichen Teil der Bauzone VIII, in dem sich die drei genannten Parzellen befinden, aus dem zusätzlichen Baugebiet auszuzonen und dem Land- und Forstwirtschaftsgebiet gemäss § 129 des Baugesetzes des Kantons Aargau vom 2. Februar 1971 (BauG) zuzuweisen. Diese Änderung des Zonenplanes trat nach Ablauf der Referendumsfrist am 2. Juli 1973 in Kraft. Der Grosse Rat des Kantons Aargau erliess am 13. Dezember 1977 das Dekret zum Schutze des Landschaftsbildes der Lägern und des Geissberges (Lägernschutzdekret). Danach gehören die fraglichen Parzellen der Schutzzone an, in der nur Bauten im Sinne von § 129 Abs. 1 BauG zulässig sind. Die vier Grundeigentümer erhoben gegen die Auszonung ihrer Parzellen aus der Bauzone VIII ohne Erfolg Einsprache beim Regierungsrat des Kantons Aargau. Den Einspracheentscheid zogen sie mit einer staatsrechtlichen Beschwerde an das Bundesgericht weiter. Dieses wies die Beschwerde nach Durchführung eines Augenscheins mit Urteil vom 18. Dezember 1974 ab. Am 13. Juli 1976 machten die vier Grundeigentümer bei der Schätzungskommission des Kantons Aargau gestützt auf die §§ 212 ff. BauG eine Entschädigungsforderung von Fr. 245.– pro m2 zuzüglich Zinsen wegen materieller Enteignung geltend. Die Schätzungskommission sprach ihnen für die ausgezonten Flächen eine Entschädigung von Fr. 78.– pro m2 zulasten der Einwohnergemeinde Wettingen zu. Das Verwaltungsgericht des Kantons Aargau hiess mit Urteil vom 18. April 1979 eine Beschwerde der Einwohnergemeinde Wettingen gegen den Entscheid der Schätzungskommission im wesentlichen gut. Es erachtete eine materielle Enteignung nur mit Bezug auf einen kleineren Abschnitt der Parzelle Nr. 1658 als gegeben; hinsichtlich der übrigen ausgezonten Flächen verneinte es das Vorliegen einer materiellen Enteignung und damit eines Entschädigungsanspruchs der Grundeigentümer. Klaus Baumberger und Mitbeteiligte führen gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts staatsrechtliche Beschwerde. Das Bundesgericht weist diese ab.

Erwägungen

Aus den Erwägungen:

2. Nach Art. 22ter Abs. 3 BV ist bei Enteignungen und bei Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, volle Entschädigung zu leisten. Das Verwaltungsgericht nahm an, der hier in Frage stehende Eingriff in das Eigentum der Beschwerdeführer, die Auszonung ihrer Grundstücke aus dem zusätzlichen

Baugebiet und Einweisung derselben in das Land- und Forstwirtschaftsgebiet, komme - abgesehen von einem kleineren Abschnitt der Parzelle Nr. 1658 - keiner Enteignung gleich, da den Beschwerdeführern im massgebenden Zeitpunkt der Auszonung kein voraussehbarer, sehr wahrscheinlich in naher Zukunft realisierbarer Gebrauch der Sache untersagt worden sei. Die Beschwerdeführer machen geltend, das Verwaltungsgericht habe mit dem angefochtenen Entscheid gegen die Eigentumsgarantie (Art. 22ter BV) und gegen die Rechtsgleichheit (Art. 4 BV) verstossen. Ob ein bestimmter Eingriff in das Eigentum wie eine Enteignung wirkt und daher nur gegen Entschädigung erfolgen darf, prüft das Bundesgericht frei (BGE 101 Ia 226 E. 2a mit Hinweisen). Soweit die Beschwerdeführer dem Verwaltungsgericht in diesem Zusammenhang nicht nur eine Verletzung des Art. 22ter BV, sondern ausserdem eine Missachtung des Art. 4 BV vorwerfen, kommt der letztgenannten Rüge keine selbständige Bedeutung zu. Mit Bezug auf die Würdigung örtlicher Verhältnisse, welche die kantonalen Behörden besser kennen und überblicken als das Bundesgericht, auferlegt sich dieses trotz der freien Prüfung eine gewisse Zurückhaltung (BGE 98 Ia 384 E. 1b mit Hinweisen). a) Eine materielle Enteignung liegt nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts vor, wenn einem Eigentümer der bisherige oder ein voraussehbarer künftiger Gebrauch seiner Sache untersagt oder in einer Weise eingeschränkt wird, die besonders schwer wiegt, weil dem Eigentümer eine wesentliche, aus dem Eigentum fliessende Befugnis entzogen wird. Geht der Eingriff weniger weit, so wird gleichwohl eine materielle Enteignung angenommen, falls ein einziger oder einzelne Grundeigentümer so betroffen werden, dass ihr Opfer gegenüber der Allgemeinheit unzumutbar erschiene und es mit der Rechtsgleichheit nicht vereinbar wäre, wenn hiefür keine Entschädigung geleistet würde (BGE 105 Ia 339 E. 4a mit Hinweisen).

BGE 106 Ia 369 S. 373

In beiden Fällen ist die Möglichkeit einer zukünftigen besseren Nutzung der Sache indessen nur zu berücksichtigen, wenn im massgebenden Zeitpunkt anzunehmen war, sie lasse sich mit hoher Wahrscheinlichkeit in naher Zukunft verwirklichen (BGE 105 Ia 339 E. 4a mit Hinweisen). Unter besserer Nutzung eines Grundstücks ist in der Regel die Möglichkeit seiner Überbauung zu verstehen.
b) Bei der Beurteilung der Frage, ob ein Grundstück sehr wahrscheinlich in naher Zukunft besser hätte genutzt werden können, sind nach der Praxis alle rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen, welche die Überbauungschance beeinflussen können. Dazu gehören die im fraglichen Zeitpunkt geltenden kommunalen und kantonalen Bauvorschriften, die Lage und Beschaffenheit des Grundstücks, die Erschliessungsverhältnisse, der Stand der kommunalen und kantonalen Planung und die bauliche Entwicklung in der Umgebung (BGE 103 Ib 222 E. 5b; BGE 98 Ia 387). Das Grundstück braucht nach dieser Praxis nicht zu einer eigentlichen Bauzone zu gehören, damit die Möglichkeit einer besseren Nutzung bejaht werden kann (BGE 101 Ia 470 f. E. 3c; BGE 98 Ia 387). Die verschiedenen Faktoren sind zu gewichten. Dabei ist in erster Linie auf die rechtlichen Gegebenheiten abzustellen. Nur wo das Bauen rein rechtlich zulässig gewesen wäre, kann die faktische Überbaubarkeit eine Rolle spielen, und auch dies nur dann, wenn das fragliche Grundstück mit hoher Wahrscheinlichkeit in naher Zukunft hätte überbaut werden können und auch überbaut worden wäre (Urteil vom 11. Juli 1979 i.S. Rudolf Schmid, E. 6 S. 17). Ist im massgebenden Beurteilungszeitpunkt auch nach diesen Kriterien nicht zu erwarten, dass ein Grundstück in verhältnismässig kurzer Zeit überbaut worden wäre, so liegt in der die Überbauung ausschliessenden Eigentumsbeschränkung kein besonders schwerer Eingriff, der eine Entschädigungspflicht auslöst. Als Gründe dafür, dass ein Grundstück nicht in verhältnismässig kurzer Zeit überbaut werden kann, nannte das Bundesgericht im angeführten Entscheid vom 11. Juli 1979 i.S. Rudolf Schmid zum Beispiel die Voraussetzung einer Ausnahmebewilligung oder die Notwendigkeit einer Änderung in der Zonenplanung oder weitgehender Erschliessungsarbeiten. c) Für die Beurteilung der Frage, ob eine materielle Enteignung vorliege, ist grundsätzlich auf die Verhältnisse im Zeitpunkt

des Inkrafttretens der Eigentumsbeschränkung, welche angeblich enteignungsähnlich wirken soll, abzustellen (BGE 101 Ia 227; BGE 97 I 815; BGE 93 I 142 ff. E. 7a und b).

3. Die Beurteilung des vorliegenden Falles nach den dargelegten Kriterien führt zu folgenden Ergebnissen: a) Für die Prüfung der Frage, ob ein enteignungsähnlicher Eingriff gegeben sei, hat das Verwaltungsgericht mit Recht den Zeitpunkt des Inkrafttretens der vom Einwohnerrat Wettingen am 24. Mai 1973 beschlossenen Auszonung, somit den 2. Juli 1973, als massgebend bezeichnet. Mit dieser Änderung des Zonenplanes wurde den betroffenen Grundeigentümern die im zusätzlichen Baugebiet unter der Voraussetzung der einwandfreien Erschliessung bedingt gegebene Überbauungsmöglichkeit entzogen. Die geringfügige Verschärfung der Rechtslage, welche das kantonale Dekret vom 13. Dezember 1977 zum Schutze des Landschaftsbildes der Lägern brachte, fällt unter dem Gesichtspunkt der Eingriffsintensität nicht ins Gewicht. Da die Gemeindebauvorschriften mit der Annahme durch die zuständigen Gemeindeorgane in Kraft treten (§ 147 Abs. 1 in Verbindung mit § 127 Abs. 1 BauG; ERICH ZIMMERLIN, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, N. 8 zu den §§ 146/47, S. 405), vermag die nachfolgende Genehmigung der Bauvorschriften durch den Grossen Rat, welcher deklaratorische Wirkung zukommt (ERICH ZIMMERLIN, a.a.O., N. 9 zu den §§ 146/47, S. 405), ebensowenig eine Verschiebung des massgebenden Zeitpunktes zu bewirken wie die von den Beschwerdeführern gegen den Auszonungsbeschluss eingereichte staatsrechtliche Beschwerde; dieser wurde keine aufschiebende Wirkung beigelegt. Für den Ausgang der Sache ist somit entscheidend, ob am massgeblichen Stichtag, d.h. am 2. Juli 1973, nach den Umständen mit hoher Wahrscheinlichkeit zu erwarten war, die Parzellen der Beschwerdeführer würden in naher Zukunft überbaut (BGE 98 Ia 386 f. E. 3). b) Um die Wahrscheinlichkeit der Überbauung zu beurteilen, nahm das Verwaltungsgericht in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des Bundesgerichts eine retrospektive Prognose hinsichtlich der Überbauungsmöglichkeiten der Grundstücke der Beschwerdeführer im massgebenden Zeitpunkt vor. Als entscheidend bezeichnete es die Frage, ob der Private die Baureife (§ 156 BauG) sowohl tatsächlich als auch rechtlich aus

eigenen Mitteln hätte herbeiführen können. Das Gericht gelangte im wesentlichen zur Verneinung dieser Frage. Es hielt dafür, die Beschwerdeführer hätten zur Zeit der Auszonung nicht damit rechnen können, ihre Grundstücke mit Ausnahme eines kleineren Abschnittes der Parzelle Nr. 1658 in naher Zukunft sehr wahrscheinlich auf eigene Kosten erschliessen und überbauen zu können. Die Gemeinde sei nicht verpflichtet gewesen, das Gebiet zu erschliessen. Auch habe aufgrund aller Umstände im Jahre 1973 objektiv kein genügender Anlass bestanden, auf eine Erschliessung durch die Gemeinde zu vertrauen.
c) Die Beschwerdeführer wenden gegenüber den Erwägungen des Verwaltungsgerichts im wesentlichen ein, ihre Grundstücke hätten den Status von Bauland getragen, was sie aus der Einweisung in das zusätzliche Baugebiet und den Erschliessungsmassnahmen im westlichen Teil des Gebietes "Äussere Scharten" herleiten. Die Einweisung ihrer Parzellen in das zusätzliche Baugebiet vermag jedoch eine Entschädigungspflicht noch nicht zu begründen. Entscheidend ist vielmehr, ob die Parzellen mit hoher Wahrscheinlichkeit in naher Zukunft hätten überbaut werden können. Bei der Gewichtung der hiefür massgebenden genannten Kriterien kommt der Möglichkeit, die Baureife der Grundstücke herbeizuführen, entscheidende Bedeutung zu, wie das Verwaltungsgericht mit Recht angenommen hat. Die Beschwerdeführer machen nicht geltend, ihre Parzellen seien bereits baureif. Gemäss § 156 Abs. 1 BauG ist ein Grundstück baureif, "a) wenn es nach Lage, Form und Beschaffenheit für die Überbauung geeignet ist, und b) wenn es erschlossen ist, d.h. wenn eine genügende Zufahrt, in Ausnahmefällen ein guter Zugang, die nötigen Anlagen für Wasser- und Energieversorgung sowie eine der Gewässerschutzgesetzgebung entsprechende Abwasserbeseitigung vorhanden sind oder mit dem Ge-

bäude erstellt werden". Im Sinne dieser Vorschrift ist nach der Auffassung des Verwaltungsgerichtes einzig für einen verhältnismässig kleinen Abschnitt der Parzelle Nr. 1658, welche an die Rebbergstrasse anstösst und deren unterer Teil sich in der Bauzone befindet, die Erschliessbarkeit von der Rebbergstrasse aus zu bejahen. Für den Entzug der Überbauungschance des entsprechenden Abschnittes dieser Parzelle nahm das Gericht daher die Möglichkeit

der enteignungsähnlichen Wirkung an. Dieses Ergebnis deckt sich mit der bundesgerichtlichen Rechtsprechung, wonach verlangt wird, dass der Entzug einer gegebenen, wenn auch sehr begrenzten baulichen Nutzungsmöglichkeit einer sorgfältigen Schätzung bedarf (BGE 102 Ia 130 f. E. 3). Zu Unrecht werfen die Beschwerdeführer dem Verwaltungsgericht wegen der sich hieraus ergebenden Ungleichbehandlung eine Verletzung der Rechtsgleichheit vor. Wenn dem Eigentümer der Parzelle Nr. 1658 wegen des Entzuges der Überbauungsmöglichkeit des erschliessbaren und auch bis zur geplanten Vorderen Höhenstrasse überbaubaren Abschnittes auf Grund einer von der ersten Instanz erst noch vorzunehmenden Schätzung eine Entschädigung zugesprochen wird, so ist dies durch den Umstand begründet, dass diesem Eigentümer im Zeitpunkt der Auszonung eine in naher Zukunft realisierbare Überbauungsmöglichkeit entzogen wurde. d) Die Überbauung des übrigen Gebietes, in dem sich die Parzellen der Beschwerdeführer befinden, setzt jedoch unbestrittenermassen dessen Erschliessung durch die Fortführung der Vorderen Höhenstrasse voraus. Im Unterschied zur Möglichkeit, eine Erschliessungsanlage auf der eigenen Parzelle Nr. 1658 zu dem noch überbaubaren Parzellenabschnitt anzulegen, können die Beschwerdeführer nicht aus eigenem Entschluss auf ihre Kosten diese Strasse erstellen. Die Erschliessung durch die Vordere Höhenstrasse setzt vielmehr eine Umlegung der Parzellen und eine entsprechende Beteiligung der übrigen Eigentümer voraus, was auch das unter anderen im Namen der Beschwerdeführer am 14. November 1973 eingereichte Begehren um Einleitung eines Umlegungsverfahrens beweist. Das Verwaltungsgericht stellt allerdings in seinem Entscheid fest, die Breite der Parzellen der Beschwerdeführer hätte zwar eine Überbauung erheblich eingeschränkt, jedoch nicht verunmöglicht; eine Landumlegung wäre daher nicht unabdingbar gewesen. Auch hätten die Beschwerdeführer ihre Parzellen mit einer Umlegung einer sinnvolleren Überbauung zugänglich machen können. Diese Ausführungen beziehen sich aber - wie sowohl aus dem Entscheid als auch aus der Vernehmlassung des Verwaltungsgerichts zur staatsrechtlichen Beschwerde hervorgeht - nicht auf die entscheidende Voraussetzung der Erschliessung der Parzellen. Das Verwaltungsgericht wollte

damit zum Ausdruck bringen, das die Grösse und Form der Parzellen für sich allein betrachtet eine Überbauungsmöglichkeit nicht ausschliessen würde. Entscheidende Voraussetzung für die Überbauung bleibt jedoch die Erschliessung. Eine privatrechtliche Umgestaltung der drei Parzellen der Beschwerdeführer hätte deren Baureife nicht herbeiführen können. e) Die entscheidende Frage lautet somit, ob die Beschwerdeführer im Zeitpunkt der Auszonung nicht nur den auch vom Bundesgericht im Entscheid vom 18. Dezember 1974 anerkannten Willen, ihre Parzellen der Überbauung zuzuführen, gehabt, sondern ob sie auch einen Rechtsanspruch auf Durchführung einer Landumlegung und Erschliessung auf Kosten der Grundeigentümer besessen haben. Dies setzt die rechtzeitige Stellung eines rechtsverbindlichen Umlegungsbegehrens voraus. aa) In diesem Zusammenhang berufen sich die Beschwerdeführer vorab auf das von Fürsprecher N. Bisegger auch in ihrem Namen am 14. November 1973 eingereichte Begehren um Einleitung des Umlegungsverfahrens. Sie beanstanden, dass das Verwaltungsgericht nicht näher auf dieses Gesuch eingegangen sei, es vielmehr als verspätet bezeichnet ha-

be. Die Einweisung ihrer Parzellen in das Landwirtschaftsgebiet sei noch keineswegs definitiv gewesen. Diese Kritik geht fehl. Aus den gleichen Erwägungen, die dazu führen, den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Auszonung als massgebenden Stichtag für die Beurteilung der enteignungsähnlichen Wirkung zu bezeichnen (E. 3a), erweist sich das Umlegungsbegehren in der Tat als verspätet. Sowohl die vor Inkrafttreten des Baugesetzes vom 2. Februar 1971 geltenden §§ 103-116 des aargauischen Einführungsgesetzes zum ZGB, zu denen der von den Beschwerdeführern angerufene § 108 EG ZGB über die Durchführung von Bodenzusammenlegungen zählt, als auch Abschnitt V der Bauordnung der Einwohnergemeinde Wettingen über Baulandumlegungen und Grenzbereinigungen beziehen sich, wie aus dem Wortlaut der Bestimmungen klar hervorgeht, auf Baugebiet, indem sie dessen zweckmässige Erschliessung und Überbauung sicherstellen wollen. Das Entsprechende gilt auch für den auf den 1. Dezember 1974 in Kraft gesetzten VII. Teil des aargauischen Baugesetzes über Landumlegung und Grenzbereinigung (§§ 172-179) sowie für das Umlegungsdekret des Grossen Rates vom 9. Oktober 1974. Da die Einweisung der Liegenschaften der Beschwerdeführer in

das Landwirtschaftsgebiet am 2. Juli 1973 in Kraft trat, konnte somit am 14. November 1973 nicht mehr in rechtsverbindlicher Weise ein Begehren um Durchführung eines Umlegungsverfahrens gestellt werden. Das Verwaltungsgericht hat daher zu Recht das Umlegungsbegehren als verspätet bezeichnet. bb) Unter diesen Umständen ist nicht entscheidend, ob die Beschwerdeführer im Falle eines rechtzeitig gestellten Begehrens einen Rechtsanspruch auf Durchführung der Umlegung und Erschliessung besessen hätten. Doch sei hiezu festgestellt, dass ein für die Gemeinde und die Grundeigentümer verbindlicher Antrag von der Mehrheit der beteiligten Eigentümer, die zugleich mehr als die Hälfte des beanspruchten Bodens besitzt, hätte gestellt werden müssen (§ 108 EG ZGB, übereinstimmend mit § 173 Abs. 2 lit. a BauG sowie mit Art. 36 der Bauordnung Wettingen). Als beteiligt gelten entsprechend dem Zweck der Baulandumlegung die Eigentümer aller Parzellen des Umlegungsgebietes; dieses soll so rationell wie möglich baulich genutzt werden können (ERICH ZIMMERLIN, a.a.O., N. 2 zu § 172, S. 496). Das Umlegungsgebiet ist daher auch in Übereinstimmung mit den Anforderungen der Ortsplanung zweckmässig zu begrenzen (ERICH ZIMMERLIN, a.a.O., N. 1 zu § 173, S. 498; HANS-RUDOLF STEINER, Die Baulandumlegung dargestellt nach schweizerischem Recht, Diss. Zürich 1968, S. 149). Soll im vorliegenden Fall entsprechend dem im Jahre 1961 festgelegten Überbauungsplan der in Frage stehende östliche Teil des Gebietes "Äussere Scharten/Herrenberg" der rationellen Überbauung zugeführt werden, so müsste das Umlegungsgebiet wohl mit der Begrenzung des zusätzlichen Baugebietes zusammenfallen, handelt es sich doch als Ganzes keineswegs um ein grosses Gebiet, dessen Unterteilung in kleinere Einheiten sich aufdrängen würde (zur Begrenzung des Umlegungsgebietes s. HANS-RUDOLF STEINER, a.a.O., S. 40 ff.). Das Verwaltungsgericht hat diese Frage im angefochtenen Entscheid zwar offen gelassen, doch führte es in seiner Vernehmlassung aus, die von den Gesuchstellern beantragte Begrenzung könne jedenfalls nicht als zweckmässig im Sinne planerischer Kriterien bezeichnet werden, und es sei daher nicht nachgewiesen, dass sich die Mehrheit der Beteiligten, die zugleich über die Mehrheit der Fläche verfüge, vor dem 2. Juli 1973 zu einer gemeinsamen Aktion hätte zusammenfinden können.

Dieser Auffassung ist zuzustimmen. Gemäss dem am 14. November 1973 gestellten Umlegungsantrag wäre die Grenze des Umlegungsgebietes mit der Grenze der Parzelle Nr. 1658 zusammengefallen. Damit hätte die Vordere Höhenstrasse ihre im Überbauungsplan vorgesehene Erschliessungsfunktion nur beschränkt erfüllen können, was als unrationell bezeichnet werden müsste und dem Grundsatz, wonach die Erschliessung von Bauland "im Rahmen eines Überbauungs- oder Gestaltungsplanes systematisch zu erfolgen hat, damit... möglichst wirtschaftliche und landsparende Lösungen erzielt werden" (§ 157 Abs. 1 BauG), widersprechen würde.

Es ist im übrigen darauf hinzuweisen, dass im Umlegungsgesuch selbst davon ausgegangen wird, die Vordere Höhenstrasse solle nicht im geplanten Sinne durchgehend ausgeführt und die frühere Bauzone VIII, zusätzliches Baugebiet, solle nicht vollständig der Überbauung zugeführt werden. Mit der beantragten Baulandumlegung sollte vielmehr eine neue klare Trennung von Bau- und Rebgebiet herbeigeführt werden, "indem der Rebbau in den östlichen Sektor des Landumlegungsgebietes verlagert werden soll" (S. 5 des Gesuches vom 14. November 1973). Damit wäre der Baulandumlegung eine Tragweite im Sinne der Entflechtung von Bauland und Land anderer Nutzung zugekommen, was wohl über den Zweck hinausginge, den das aargauische Recht mit dem Institut der Baulandumlegung verfolgt. Abgesehen davon wäre für eine rechtsverbindliche Trennung des Bau- und des Rebgebietes eine entsprechende Änderung des Zonenplanes und des Überbauungsplanes von 1961 erforderlich gewesen. Eine entsprechende Planung wäre Voraussetzung und Grundlage einer Baulandumlegung gewesen (ERICH ZIMMERLIN, a.a.O., N. 1 zu § 173, S. 498 f.). Deren Durchführung lag jedoch nicht in der Kompetenz der Grundeigentümer, sondern in jener der zuständigen Organe der Gemeinde. Im Landumlegungsbegehren vom November 1973 wird übrigens selbst angenommen, es sei ein Gestaltungsplan auszuarbeiten. Ein Gesuch um Durchführung einer Landumlegung, wie es am 14. November 1973 gestellt wurde, hätte somit, auch wenn es rechtzeitig eingereicht worden wäre, den gesetzlichen Anforderungen nicht entsprochen. Der Annahme der Beschwerdeführer, sie hätten im Zeitpunkt der Auszonung einen Rechtsanspruch auf Durchführung der Umlegung und Erschliessung der

ihnen neu zuzuteilenden Grundstücke besessen, kann deshalb nicht gefolgt werden, auch wenn das Bundesgericht im Entscheid vom 18. Dezember 1974 (E. 5c S. 15), festgestellt hat, die weitere Erschliessung des Gebietes sei ohne grosse Schwierigkeiten möglich. Es ist unbestritten, dass technisch die Vordere Höhenstrasse im Sinne des Überbauungsplanes aus dem Jahre 1961 mit freilich verhältnismässig hohem Aufwand weitergeführt werden könnte. Diese bautechnische Möglichkeit vermag jedoch nichts daran zu ändern, dass die Beschwerdeführer rechtlich keine Möglichkeit besassen, die Strasse auf ihre Kosten zu erstellen oder die Gemeinde zur Erstellung zu nötigen, um die Baureife ihrer Grundstücke herbeizuführen. cc) Bei dieser Sach- und Rechtslage könnte nur dann angenommen werden, die Grundstücke der Beschwerdeführer hätten im Zeitpunkt der Auszonung mit hoher Wahrscheinlichkeit in naher Zukunft überbaut werden können, wenn die Beschwerdeführer darauf hätten vertrauen dürfen, die Erschliessung des in Frage stehenden Gebietes würde durch die Gemeinde in absehbarer Zeit vorgenommen. Für einen entsprechenden erschliessungspolitischen Willen fehlt jedoch jeder Anhaltspunkt. Die Gemeinde hat an den als Stichstrasse im westlichen Teil des Gebietes "Äussere Scharten" erstellten Teil der Vorderen Höhenstrasse entgegen den ursprünglichen Erwartungen keinen Beitrag geleistet. Sie hat sodann als Abschluss der Stichstrasse einen Kehrplatz verlangt, und die Erschliessungsstränge wurden entgegen der früheren Absicht dem überbauten westlichen Teil des Gebietes entlang abwärts in die Rebbergstrasse geführt. Diese Umstände sprechen, wie das Verwaltungsgericht zutreffend angenommen hat, gegen einen Willen der Gemeinde, die Vordere Höhenstrasse weiterzuführen. Entscheidend ist sodann, dass die Bezeichnung des in Frage stehenden Areals als "zusätzliches Baugebiet", das für die Überbauung erst freigegeben wird, "wenn die zweckmässige Erschliessung... technisch und finanziell in allen Teilen sichergestellt ist", deutlich erkennen lässt, dass die Gemeinde von sich aus keine Anstrengungen für die Herbeiführung der Baureife der in diesem Gebiet gelegenen Grundstücke zu unternehmen gedenkt. Die Ungewissheit über den Zeitpunkt der Realisierung der nur bedingt zugesicherten und noch nicht durch Zonenvorschriften oder einen Gestaltungsplan näher präzisierten Überbauungsmöglichkeit ist bei dieser Rechtslage derart

gross, dass nicht davon gesprochen werden kann, im Falle einer Auszonung werde den Beschwerdeführern eine in naher Zukunft sehr wahrscheinlich realisierbare Überbauungschance entzogen. Was die Beschwerdeführer gegen die sorgfältigen Erwägungen des Verwaltungsgerichts über den Erschliessungsstand, die bauliche Entwicklung der Gemeinde und das Fehlen von Handänderungen in dem in Frage stehenden Gebiet vortragen, vermag zu keinem abweichenden Ergebnis zu führen. Die Tatsache, dass die Vordere Höhenstrasse im westlichen Teil des Gebietes "Äussere Scharten" zu Lasten der Eigentümer bereits so dimensioniert wurde, dass auch der östliche Teil hätte angeschlossen werden können, ist unerheblich. Diese Dimensionierung befreit die Eigentümer nicht von der Erfüllung der Erschliessungsvoraussetzung, und sie verpflichtet - was die Beschwerdeführer mit Recht auch nicht geltend machen - die Gemeinde zu keinen finanziellen oder sonstigen Leistungen. Auch der Umstand, dass Gründe des Landschaftsschutzes die Auszonung rechtfertigen, wie das Bundesgericht in seinem Entscheid vom 18. Dezember 1974 festgestellt hat, führt zu keiner andern Beurteilung der Entschädigungsfrage. Ob eine in naher Zukunft mit hoher Wahrscheinlichkeit gegebene bauliche Nutzugschance entzogen wird, ist unabhängig vom jeweiligen öffentlichen Interesse, das Änderungen des Nutzungsplanes begründet, zu beurteilen.
Dieses Ergebnis entspricht der bundesgerichtlichen Praxis, wonach für die Beurteilung der Überbauungschance primär auf die rechtlichen Gegebenheiten abgestellt wird. So hat das Bundesgericht im Entscheid vom 21. Oktober 1977 i.S. Kanton Neuchâtel c. Florence Borioli und Konsorten (E. 4 S. 15) festgestellt, dass die Möglichkeit, noch nicht erschlossenes Land in naher Zukunft sehr wahrscheinlich zu überbauen, davon abhänge, ob die Eigentümer die Erschliessung selbst leicht ausführen könnten oder ob das Gemeinwesen zur Erschliessung verpflichtet sei. Im vorliegenden Falle trifft - wie dargelegt - keine dieser beiden Voraussetzungen zu. Auch die in BGE 105 Ia 338 E. 3d erwähnte Möglichkeit, dass die Eigentümer baureifen oder grob erschlossenen Landes für die Erschliessung und Überbauung bereits erhebliche Kosten aufgewendet haben, was im Falle einer Auszonung zur Annahme einer enteignungsähnlichen Wirkung führen könnte, ist im vorliegenden

Falle nicht erfüllt, haben doch die Beschwerdeführer ihre Grundstücke in den Jahren 1938, 1952 und 1960 zu Preisen von Fr. 0.50, 2.75 und 8.– pro m2 erworben und bisher keine erheblichen Kosten aufgewendet, um sie baureif zu machen. In diesen Umständen liegen auch die wesentlichen Unterschiede gegenüber dem in BGE 103 Ib 210 ff. beurteilten Falle, in dem eine Überbauung, welche die Eigentümer hätten realisieren können und für welche sie bereits erhebliche Planungskosten aufgewendet hatten, durch Einweisung des Landes in eine Grünzone verunmöglicht wurde. Ähnlich verhielt es sich in der angeführten Sache Neuchâtel c. Borioli (Urteil vom 21. Oktober 1977, E. 4, S. 14 ff., insb. S. 18). In der Sache William Chollet und Hélène de Mestral, in der eine materielle Enteignung ebenfalls bejaht wurde, ging es um die Auszonung voll erschlossener Bauparzellen in der Gemeinde Féchy, für welche auch die übrigen Voraussetzungen einer Überbauung in naher Zukunft, namentlich eine entsprechende bauliche Entwicklung, gegeben waren (Urteil vom 23. Februar 1977, E. 3 und 4, S. 8 ff.). In den Fällen Paul Coderey und Robert Crot c. Gemeinde Lutry wurde hingegen trotz teilweise vorhandener Erschliessung die enteignungsähnliche Wirkung der Einweisung von bisher gemäss dem Baureglement der Gemeinde mit Einfamilienhäusern beschränkt überbaubaren Rebparzellen in eine Grünzone wegen Fehlens der erforderlichen baulichen Entwicklung verneint (Urteile vom 21. März 1978, E. 5, S. 20 ff. und vom 5. Dezember 1978, E. 5, S. 19 ff.). Auch in der vorliegenden Sache spricht die vom Bundesgericht in den Fällen Coderey und Crot hervorgehobene Tatsache, dass die Eigentümer während langer Zeit - hier seit Bestehen des zusätzlichen Baugebietes im östlichen Teil des Gebietes "Äussere Scharten" - vor der Auszonung keine entschlossenen Anstrengungen unternommen hatten, um von der grundsätzlich gegebenen Überbauungsmöglichkeit Gebrauch zu machen, eher gegen die Annahme einer enteignungsähnlichen Wirkung der durch den neuen Zonenplan nun aufgehobenen Baumöglichkeit (Urteile vom 21. März 1978, E. 4c, S. 19, und vom 5. Dezember 1978, E. 4c, S. 18). Es braucht jedoch darauf sowie auf die Frage der baulichen Entwicklung der Gemeinde Wettingen angesichts des entscheidenden Kriteriums der fehlenden Erschliessung der Parzellen und

der Verneinung der rechtzeitigen Erschliessbarkeit derselben durch die Beschwerdeführer nicht weiter eingegangen zu werden.

Nach dem Gesagten verletzt der angefochtene Entscheid Art. 22ter BV nicht, und die Beschwerde erweist sich somit als unbegründet.