

**Schätzungskommission**

**Urteil** vom 30. Januar 2018

Es wirken mit:

Präsident: Frey  
Richter: Ingold, Nadig  
Aktuar: Hatzinger

In Sachen **SKENT.2016.5**

**A,**  
v.d. ...

gegen

**EG X,**  
v.d. ...

betreffend **materielle Enteignung**

hat die Schätzungskommission **den Akten entnommen**:

1. Mit Entschädigungsbegehren vom 21. Dezember 2016 gegen die EG X gelangte der Vertreter von A (Gesuchsteller) an die Kantonale Schätzungskommission betreffend teilweise Auszonung der Parzelle GB Nr. 00, Ortsteil Y, materielle Enteignung. Der Gesuchsteller beantragte, (1.) es sei festzustellen, dass es sich bei der anlässlich der Ortsplanungsrevision 2007 der EG Y, heute EG X, beschlossen am 3. April 2007, erfolgten Umzonung der Parzelle GB Nr. 00 im Umfang von ca. 900 m<sup>2</sup> um eine entschädigungspflichtige Auszonung und somit um eine materielle Enteignung handle. (2.) Zudem sei dem Gesuchsteller zulasten der EG X für die ausgezonten Flächen im Bereich der genannten Parzelle eine Entschädigung von mind. CHF 247'500, zuzüglich Zins zu 3 ½ % ab 25. August 2016 zuzusprechen. (3.) Ausserdem sei dem Gesuchsteller zulasten der EG X für eine weitere Fläche der Parzelle GB Nr. 00 von 400 m<sup>2</sup> eine Entschädigung von mind. CHF 56'000, zuzüglich Zins zu 3 ½ % ab 25. August 2016 zuzusprechen; (4.) alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich MWST. Zur Begründung wurde zuerst zum Formellen im Wesentlichen ausgeführt, der Gesuchsteller sei infolge Erbgangs seit Juni 2016 Eigentümer der von der geltend gemachten Auszonung betroffenen Parzelle GB Nr. 00 in der EG X und damit aktivlegitimiert. Die fusionierte EG X sei Rechtsnachfolgerin der EG Y und damit passivlegitimiert. Die Verjährungsfrist habe nicht vor dem 3. April 2007 zu laufen begonnen, so dass das Entschädigungsbegehren rechtzeitig erfolgt sei. Zuständig zur Beurteilung des Begehrens sei die Schätzungskommission. Eine gütliche Einigung habe mit der Gemeinde nicht gefunden werden können. Sodann wurde zum Materiellen vorab festgehalten, dass die teilweise Auszonung der Parzelle Nr. 00 im Rahmen der Bauzonenplanung 2007 eine entschädigungspflichtige materielle Enteignung darstelle. Weiter sei der Zonenplan 1990 formell und materiell bundesrechtskonform gewesen. Zudem sei die Bauzone gemäss Ortsplanung 1990 nicht überdimensioniert gewesen. Ausserdem seien die raumplanerischen Ziele und Grundsätze von Art. 1 und 3 RPG bereits im Jahr 1990 erfüllt gewesen. Folglich gehe es vorliegend um eine Auszonung, die grundsätzlich entschädigungspflichtig sei. Rechtlich seien keine Hindernisse ersichtlich, welche die künftige Überbaubarkeit der Parzelle hätten beeinflussen können. Auch die Erschliessung der Parzelle sei unproblematisch gewesen; die Parzelle sei denn erschlossen gewesen. Für eine in naher Zukunft sehr wahrscheinlich realisierbare bauliche Nutzung hätten demnach weder rechtliche noch tatsächliche Hindernisse bestanden. Der der Bauzone bzw. der Kernzone zugewiesene Teil der Parzelle Nr. 00 von ehemals rund 2'500 m<sup>2</sup> (1990) sei erheblich reduziert und eine wesentliche Fläche von rund 900 m<sup>2</sup> neu der Landwirtschaftszone zugewiesen worden (2007). Es bestehe keine Möglichkeit mehr einer weiteren Überbauung, was vor der Auszonung des Parzellenteils noch möglich gewesen wäre. Folglich sei der Gesuchsteller in seinen Eigentumsrechten besonders schwerwiegend eingeschränkt worden. Die Auszonung sei zudem ohne jeglichen Grund erfolgt. Der vormalige Eigentümer der Parzelle habe von dieser Umzonung ausserdem gar nicht gewusst. Die Eigentumsbeschränkung sei voll zu entschädigen. Der Wertverlust durch die Auszonung betrage für die ca. 900 m<sup>2</sup> grosse ausgezonte Fläche CHF 247'500, ausgehend von einem Quadratmeterpreis von mind. CHF 280 in der Bauzone und CHF 5 in der Landwirtschaftszone. Hinzu komme, dass mit der Auszonung der rund 900 m<sup>2</sup> die separate Bebaubarkeit der gesamten zweiten Bautiefe der ursprünglich eingezonten Fläche der Parzelle Nr. 00 vernichtet worden sei. Mithin sei von einer weitgehenden Entwertung von zusätzlichen rund 400 m<sup>2</sup> auszugehen im Betrag von mind. CHF 56'000 bzw. der Hälfte des absoluten Landwertes (CHF 280/m<sup>2</sup>). Der Gesuchsteller habe am 25. August 2016 die volle Entschädigung verlangt, so dass noch ab diesem Zeitpunkt ein Zins gemäss entsprechender Tabelle des Bundesgerichts geschuldet sei. Schliesslich habe die Gemeinde die gesamten Prozesskosten zu tragen.

2. Mit Verfügung vom 5. April 2017 wurde das Verfahren auf beidseitigen Antrag der Parteien hin bis 29. Mai 2017 sistiert. Die Sistierung wurde mit Verfügung vom 1. Juni 2017 wieder aufgehoben.

3. Mit Vernehmlassung vom 13. September 2017 beantragte der Vertreter der EG X (Gesuchsgegnerin), (1.) auf das Entschädigungsbegehren sei nicht einzutreten. (2.) Eventualiter sei festzustellen, dass die anlässlich der Ortsplanungsrevision 2007 der EG Y (heute X) erfolgte Zuteilung eines Teils von GB Nr. 00 zur Landwirtschaftszone keine materielle Enteignung darstelle. Zudem sei eventuell das Entschädigungsbegehren vom 21. Dezember 2016 abzuweisen; (3.) unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten des Gesuchstellers. Zur Begründung wurde zuerst zum Formellen v.a. angeführt, mangels direkter Betroffenheit des Gesuchstellers sei das Entschädigungsbegehren unzulässig. Zudem frage sich, ob der Entschädigungsanspruch nicht der Erbgemeinschaft zugestanden hätte. Der Gesuchsteller hätte nachzuweisen, dass ihm ein allfälliger Anspruch abgetreten worden ist. Mangels Aktivlegitimation wäre auf das Gesuch nicht einzutreten. Ausserdem sei erheblich, zu welchen Bedingungen der Gesuchsteller das Grundstück GB Nr. 00 erworben habe. Sodann wurde zum Materiellen im Wesentlichen festgehalten, dass die beiden betroffenen Gebäude seit über 40 Jahren nicht mehr genutzt würden. Der Gesuchsteller sei aufzufordern, seine Sanierungspläne nachzuweisen. Dass rund 1'300 m<sup>2</sup> von GB Nr. 00 als unbebaut zu qualifizieren seien, werde bestritten. Dies gelte auch für das Vorbringen, der Gesuchsteller habe erst im Sommer 2016 von der Zuteilung zur Landwirtschaftszone im Jahr 2007 erfahren. Der Ortsplanungsrevisionsprozess werde jeweils öffentlich publiziert. Auch die verwandtschaftlichen und pachtvertraglichen Verhältnisse zum Eigentümer des benachbarten Grundstücks GB Nr. 01 lasse vermuten, dass der verstorbene Vater des Gesuchstellers über den Status seines Grundstücks GB Nr. 00 informiert gewesen sei. Eine entschädigungspflichtige materielle Enteignung liege nicht vor. Weiter habe sich die Ortsplanung 1990 darauf beschränkt, das Baugebiet zu regulieren. Eine Nutzungsplanung für das Nichtbaugebiet sei nicht ersichtlich. Wegen der genannten Versäumnisse erweise sich die Zonenplanung 1990 als materiell bundesrechtswidrig. Dies gelte auch hinsichtlich der Dimensionierung der Bauzonengrösse. Im Übrigen hätte der Gesuchsteller bzw. dessen Vater im Rahmen der Ortsplanung 2007 gegen die Nichteinzonung Beschwerde führen können. Bei der teilweisen Zuteilung von GB Nr. 00 in die Landwirtschaftszone im Jahr 2007 handle es sich demnach nicht um eine Auszonung, sondern um eine Nichteinzonung, die grundsätzlich entschädigungslos zu dulden sei. Ein Ausnahmefall liege hier nicht vor. Im Sinne einer Subeventualbegründung wurde sodann angeführt, es mangle vorliegend an einer ausreichenden Realisierungswahrscheinlichkeit in naher Zukunft. Zudem liege hier keine besonders schwere Einschränkung vor. Ausserdem hätten durchaus raumplanerische Gründe bestanden für die im Jahr 2007 erfolgte Zuteilung zur Landwirtschaftszone. Ferner werde eine Entwertung des heute eingezonten, aber noch nicht überbauten Landes bestritten, so dass sich auch keine Entschädigung für weitere 400 m<sup>2</sup> eingezonten Baulandes rechtfertige. Schliesslich seien die Prozesskosten nach den allgemeinen Grundsätzen des Prozessrechts aufzuerlegen.

4. Mit Replik vom 15. November 2017 hielt der Gesuchsteller an den bisherigen Anträgen fest. Zudem sei die Gesuchsgegnerin aufzufordern, sämtliche Akten der Zonierungsverfahren 1990 und 2007 zu edieren. Ausserdem sei dem Gesuchsteller eine Frist einzuräumen, um eine Abtretungserklärung der ehemaligen Erbgemeinschaft beizubringen. Es wurde dazu

im Wesentlichen festgehalten, dass der Entschädigungsanspruch dem jeweiligen Grundeigentümer zustehe; hier sei dies der Gesuchsteller. Sodann seien die Ausführungen der Gesuchsgegnerin zu den Sanierungsplänen falsch. Indessen würden sich schwerwiegende Finanzierungsprobleme stellen. So sei mit der Auszonung der zweiten Bautiefe des Grundstücks Nr. 00 auch keine Querfinanzierung mehr möglich. Weder der Gesuchsteller noch sein Vater hätten von der Auszonung gewusst. Weiter habe die Gemeinde bezüglich der Zonenplanung 1990 die Aktenführungspflicht verletzt. Solange sie keine diesbezüglichen Akten einreiche, sei anzunehmen, dass diese Zonenplanung bundesrechtskonform gewesen sei. Die Gemeinde habe mit der Berücksichtigung der Juraschutzzone die Landschaftsschutzinteressen ausreichend gewahrt. Die Zonenplanungsrevision 2007 habe nicht die Rechtswidrigkeit der Zonenplanung 1990 zur Folge. Die Gesuchsgegnerin bringe keine Unterlagen bei, welche die 1990 vorgenommene Bevölkerungsprognose belegen würden. Die Gemeinde könne sich nicht darauf berufen, dass eine Wachstumsprognose ein Null-Wachstum ergeben hätte. Vielmehr sei davon auszugehen, dass die zukünftige Bevölkerungsentwicklung auf der Basis spezifischer Faktoren in Übereinstimmung mit der tatsächlich eingetretenen Entwicklung korrekt ermittelt worden sei. Die Zonenplanung 1990 sei bundesrechtskonform. Von einer klaren Überdimensionierung der Bauzone könne nicht gesprochen werden. Es sei von einer entschädigungspflichtigen Auszonung auszugehen. Die Kombination der denkmalpflegerischen Schutzmassnahmen mit der Auszonung des Reservebaulandes führe zu einer doppelten Einschränkung des Gesuchstellers, welche ihm eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung des in der Bauzone verbleibenden Grundstücksteils verunmögliche. Es liege der Tatbestand des Sonderopfers vor. Es sei eine nicht erklärte und nicht erklärbare Ungleichbehandlung im Vergleich zu jenen Grundeigentümern gegeben, welchen zusätzlich Flächen in Bauzonen eingezont worden seien. Die Realisierungswahrscheinlichkeit im Sinne der materiellen Enteignung bestimme sich primär nach den rechtlichen Möglichkeiten, die fraglichen Flächen zu überbauen. Die Argumentation der Gesuchsgegnerin, die Einstufung der beiden Gebäude auf dem Grundstück Nr. 00 habe zur Unüberbaubarkeit der Baulandreserven geführt, sei mehrfach widersprüchlich. Es erschliesse sich aus dem Zonenreglement 2007 nicht, dass eine Bebauung in der Nachbarschaft eines schutzwürdigen oder eines geschützten Gebäudes unzulässig wäre. Die Ausführungen der Gesuchsgegnerin seien nicht nachvollziehbar und würden nicht auf gesetzlichen Grundlagen basieren. Dass das damalige GKP habe revidiert werden müssen, heisse nicht, dass es ungenügend gewesen sei. Auch die Aussage der Gesuchsgegnerin, die bauliche Entwicklung habe nicht in der Umgebung des Grundstücks Nr. 00 stattgefunden, sei nicht richtig. Der Bebauungsabsicht komme keine übermässige Relevanz zu. Die Gesuchsgegnerin könne nicht darlegen, dass die vorliegende Auszonung des Gesuchstellers aus Gründen des Landschaftsschutzes erfolgt sei; die Gemeinde habe dazu keine relevanten Unterlagen eingebracht. Zudem gehe es hier nicht primär um die Unterschützstellung der beiden Gebäude auf dem Grundstück des Gesuchstellers. Das bestehende Hochstudhaus könne keiner wirtschaftlich sinnvollen Nutzung zugeführt werden. Indem noch der selbständig überbaubare Grundstücksteil ausgezont worden sei, habe sich die Eingriffsintensität massgeblich erhöht. Es handle sich bei der grossflächigen Auszonung auch nicht um eine Baulinie. Weshalb die verkleinerte Restbauparzelle besser bebaubar sein soll als der ursprünglich ausgedehntere Bauzonenbereich des Grundstücks Nr. 00, erschliesse sich dem Gesuchsteller nicht. Ein Gestaltungsplan sei zur Bebauung des Grundstücks Nr. 00 auch nicht notwendig gewesen. Es würden keine nachvollziehbaren raumplanerischen Gründe bestehen, die es erlaubt hätten, den Bereich hinter den bestehenden Liegenschaften auf dem Grundstück Nr. 00 auszuzonen, um auf dem Grundstück Nr. 01 eine grössere Fläche wieder einzuzonen. Die Gesuchsgegnerin verstosse mit ihrem prozessualen Verhalten mehrfach gegen den Grundsatz von Treu und Glauben. Schliesslich seien die Prozesskosten von der Gemeinde zu tragen.

Diese Replik wurde dem Vertreter der Gesuchsgegnerin am 21. November 2017 zur Kenntnisnahme zugestellt.

Am 1. Dezember 2017 reichte der Vertreter des Gesuchstellers noch die oben erwähnte Abtretungserklärung nach. Auch diese Eingabe wurde dem Vertreter der Gemeinde am 5. Dezember 2017 zur Kenntnisnahme zugestellt.

Mit Eingabe vom 25. Januar 2018 legte der Vertreter der Gesuchsgegnerin zusätzliche Unterlagen vor und hielt im Wesentlichen an den bisherigen Ausführungen fest. Zudem wurde nach Durchführung des Augenscheins eine Fristansetzung zur Einreichung einer Duplik beantragt. Diese Eingabe wurde dem Vertreter des Gesuchstellers am 26. Januar 2018 zur Kenntnisnahme zugestellt.

5. Am 30. Januar 2018 fand in X eine Parteiverhandlung mit Augenschein vor Ort statt, wo sich die Parteien noch mündlich umfassend zur Sache äussern konnten (vgl. Protokoll vom 30.1.2018).

Die Schätzungskommission zieht in **Erwägung**:

1.1 Das Entschädigungsbegehren wurde unbestrittenermassen formgerecht eingereicht. Die Schätzungskommission ist zur Behandlung des Begehrens zuständig (§ 59 Abs. 1 des Gesetzes über die Gerichtsorganisation, BGS 125.12). Dass die EG X als Rechtsnachfolgerin der EG Y passivlegitimiert ist, ist ebenso unbestritten.

1.2 Indessen stellt sich im vorliegenden Fall vorab die Frage, ob der Gesuchsteller aktivlegitimiert ist. Wer vorliegend anspruchsberechtigt ist, ist im Kanton Solothurn nicht weiter geregelt (vgl. § 237 f. des Gesetzes über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches, EG ZGB, BGS 211.1, und §§ 231 ff. EG ZGB). Insbesondere ergibt sich aus dem kantonalen Recht nicht, dass nur der Eigentümer im Zeitpunkt der Auszonung entschädigungsberechtigt sei. Der geltend gemachte Entschädigungsanspruch steht daher gemäss Lehre und Bundesgerichtsrechtsprechung dem Gesuchsteller als Eigentümer des betroffenen Grundstücks GB X Nr. 00 zu (vgl. ENRICO RIVA, in Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Art. 5 N 243; BGE vom 22.5.2002, 1A.191/2001, E. 2). Insofern kann es sich entgegen den Ausführungen der Gesuchsgegnerin nicht um eine persönliche Forderung des enteigneten Vaters des Gesuchstellers bzw. der Erbengemeinschaft infolge des Versterbens des Vaters handeln. Auch ist hier entgegen der Ansicht der Gemeinde keine Abtretungserklärung der Erbengemeinschaft erforderlich: Gemäss Grundbuchauszug ist der Gesuchsteller infolge des Erbgangs bzw. der Erbteilung vom 17. Oktober 2016 Alleineigentümer des Grundstücks mit einem Wohnhaus mit Scheune und einem zweiten Wohnhaus. Er hat den Anspruch mit Eingabe vom 21. Dezember 2016 mangels anderer kantonalen Regelung fristgerecht innert 10 Jahren seit dem Inkrafttreten der Eigentumsbeschränkung am 3. April 2007, mithin dem Genehmigungsdatum des umstrittenen Zonenreglements (vgl. RRB Nr. 0000), geltend gemacht (siehe dazu BGE 111 Ib 269 E. 3a/aa). Daher ist der Anspruch entgegen der Meinung der Gemeinde auch nicht verjährt. Im Übrigen sprechen für die vorliegende Lösung v.a. auch die langen Verjährungsfristen mit möglichen Handwechseln wie hier (vgl. RIVA, a.a.O.).

Auf das Entschädigungsbegehren ist somit einzutreten.

1.3 Der Vertreter der Gesuchsgegnerin hat in seiner Eingabe vom 25. Januar 2018 nach Durchführung des Augenscheins eine Fristansetzung zur Einreichung einer schriftlichen Duplik beantragt. Am Augenschein vom 30. Januar 2018 hat der Gemeindevertreter die Duplik indes mündlich vorgetragen und das entsprechende Memo zu den Akten gegeben. Der Vertreter des Gesuchstellers hat zu dieser Duplik am Augenschein Stellung genommen und keinen weiteren Schriftenwechsel beantragt. Es ist daher dafürzuhalten, dass die Parteien sich umfassend schriftlich und mündlich zur Streitsache äussern konnten, so auch der Gesuchsteller selber an der Parteiverhandlung (Protokoll). Die Schätzungskommission ist aufgrund der Unterlagen und Angaben, mithin auch am Augenschein, ausreichend dokumentiert, so dass kein zusätzlicher Schriftenwechsel angezeigt ist. Im Übrigen ist ein solcher unverzüglich zu verlangen (vgl. etwa BGE 133 I 98 E. 2.2). Vorliegend wurde die Replik dem Vertreter der Gesuchsgegnerin am 21. November 2017 zugestellt. Der Antrag auf Duplik ist ca. 2 Monate später und damit nicht umgehend erfolgt. Daran ändert auch die vertiefte Archivsuche nichts, war das Verfahren doch zuvor antragsgemäss rund 2 Monate sistiert (vom 5.4.2017 bis 1.6.2017). Ferner ist, wie zu sehen ist, die vom Vertreter des Gesuchstellers beantragte Befragung von 3 Auskunftspersonen - Vertreter des Amts für Denkmalpflege, der Baukommission X und des Bausekretariats Z - nicht erforderlich.

2. Es ist unbestritten, dass gemäss Zonenplan 1990 rund 2'500 m<sup>2</sup> von GB Y (bzw. X) Nr. 00 der Bauzone zugeteilt waren. Zudem steht ausser Frage, dass im Rahmen der Zonenplanung 2007 rund 900 m<sup>2</sup> der Landwirtschaftszone zugeteilt wurden. Hingegen sind sich die Parteien darüber uneinig, ob rechtlich von einer Auszonung oder Nichteinzonung gesprochen werden muss. Dies ist insofern von Bedeutung, als bei einer Nichteinzonung in der Regel keine Entschädigungspflicht für die Einschränkung eines sehr wahrscheinlich in naher Zukunft möglichen Gebrauchs einer Sache besteht; eine Nichteinzonung trifft den Eigentümer nur ausnahmsweise enteignungsähnlich (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. Aufl., N 2184).

3. Wird bei der erstmaligen Schaffung einer raumplanerischen Grundordnung, die den verfassungsrechtlichen und gesetzlichen Anforderungen entspricht, eine Liegenschaft keiner Bauzone zugewiesen, so liegt gemäss Rechtsprechung eine Nichteinzonung vor, und zwar auch dann, wenn die in Frage stehenden Flächen nach dem früheren, der Revision des Bodenrechts nicht entsprechenden Recht, überbaut werden konnten. Die Nichteinzonung in eine Bauzone löst grundsätzlich keine Entschädigungspflicht aus. Dies gilt nicht nur bei der Revision altrechtlicher, vor Inkrafttreten des RPG erlassener Zonenpläne, sondern auch bei der Anpassung von Zonenplänen, die zwar unter der Herrschaft des RPG in Kraft getreten sind, aber materiell nicht auf die bundesrechtlichen Planungsgrundsätze ausgerichtet waren (Verwaltungsgerichtsentscheid VGE vom 23.4.2007, VWBES.2006.284, E. 2b mit Hinw. auf BGE 131 II 728; vgl. auch BGE vom 30.8.2013, 1C\_573/2001, 1C\_581/2011, E. 2.2, vom 1.9.2006, 1A.313/2005, E. 3.1 und vom 3.9.2002, 1A.18/2002, E. 2.2 und VGE vom 4.4.2005, VWBES.2005.43, E. 3a mit Hinw.).

4.1 Im vorliegenden Fall kann aufgrund der Angaben und Unterlagen davon ausgegangen werden, dass der Zonenplan 1990 formell bundesrechtskonform war (vgl. Zonenplan, Bau- und Zonenreglement, Genehmigungs-RRB Nr. 0001 vom ... und Mitteilung des Gemeinderats vom 27.4.1989 zur öffentlichen Auflage vom 15.5.1989 bis 15.6.1989).

4.2 Weiter stellt sich die Frage, ob dieser Zonenplan auch materiell Bundesrecht entsprach.

4.2.1 Materiell ist eine Nutzungsordnung unbestrittenermassen dann bundesrechtskonform, wenn sie das Baugebiet eindeutig vom Nichtbaugebiet abgrenzt, das Baugebiet die Vorgaben von Art. 15 RPG einhält, mithin nicht überdimensioniert ist und die raumplanerischen Ziele und Grundsätze gemäss Art. 1 und 3 RPG beachtet werden (vgl. BGE vom 30.8.2013, a.a.O., E. 3.2 mit Hinw. und vom 1.9.2006, a.a.O., E. 3.3).

4.2.2 Aufgrund der Unterlagen ist der Zonenplan 1990 (Entschädigungsbegehren Beilage 6; Vernehmlassung Beilagen 3-5) relativ rudimentär gehalten im Vergleich zum Zonenplan 2007 (Begehren Beilagen 7 und 9-13; Vernehmlassung Ortsplanungsdossier 2007). Es ist denn dafürzuhalten, dass der Zonenplan 1990 materiell nicht bundesrechtskonform war. Dass bereits die frühere Nutzungsordnung unter der Herrschaft des RPG in Rechtskraft erwachsen war, bedeutet noch nicht, dass sie den Anforderungen des Bundesrechts tatsächlich entsprach. Dass jene Zonenordnung vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 0001 vom ... genehmigt wurde, kann auch nicht entscheidend sein (vgl. BGE vom 1.9.2006, 1A.313/2005, E. 3.2). Vorliegend ist denn massgeblich, ob die Zonenplanung als Ganzes nach den gesetzlichen Zonenkriterien und aufgrund einer gesamthaften Abwägung und Abstimmung aller räumlich wesentlichen Gesichtspunkte erfolgt ist (BGE vom 1.9.2006, a.a.O., E. 3.3; vgl. auch BGE 136 II 204 E. 7.1 und vom 3.9.2002, a.a.O., E. 2.6.1). Hier kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Nutzungsplanung der EG Y von 1990 in diesem Sinne den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung umfassend Rechnung trug. So schied die Gemeinde anhand der erwähnten Unterlagen keine kommunalen Schutzzonen aus, sondern lediglich geschützte Objekte (Zonenplan 1990). Erst bei der Revision der Ortsplanung 2007 erfolgte eine umfassende Berücksichtigung (Zonenreglement 2007); insofern hat die Gemeinde 2007 ihren Ermessensspielraum nicht nur leicht anders gehandhabt als 1990. Die Zonenplanung 1990 war v.a. darauf ausgerichtet, die Bebauung zu regeln. Die Zonenvorschriften des Bau- und Zonenreglements 1990 beschränkten sich auf eine Unterteilung der Bauzone in die Kernzone, die Gewerbezone, die Bauernhofzone und die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (§§ 13 ff. des Reglements); eine eigentliche Nutzungsplanung für das nicht bebaute Gebiet ist darin nicht erkennbar. Gestützt auf die genannte Bundesgerichtsrechtsprechung (vgl. auch BGE 136 II 204 E. 6.4.1 mit Hinw.) ist daher anzunehmen, dass die EG Y nicht bereits mit der Ortsplanung 1990, sondern erst mit der Planung 2007 die erforderliche Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet vorgenommen hat. Demnach erweist sich die Zonenplanung 1990 nicht als bundesrechtskonform. Bei diesem Ergebnis kann an sich offenbleiben, ob die 1990 ausgeschiedene Bauzone überdimensioniert war (vgl. BGE vom 1.9.2006, a.a.O., E. 3.3 und 3.5; BGE vom 3.9.2002, a.a.O., E. 2.6.2 in fine). Dabei wäre von einer retrospektiven Betrachtungsweise im Jahr 1990 auszugehen. Da diesbezügliche Prognosen über die Bevölkerungsentwicklung mit einer grossen Unsicherheit behaftet sind, kann gemäss Bundesgericht nicht verlangt werden, dass die Annahmen im Zeitpunkt des Erlasses eines Nutzungsplans während des massgeblichen Planungszeitraums von 15 Jahren auch tatsächlich eintreffen (BGE vom 30.8.2013, a.a.O., E. 3.5). Indessen erscheint die vorliegende Zonenplanung 1990 auch in dieser Hinsicht als mit den Planungszielen gemäss RPG nicht konform, da wie gesehen keine umfassende Abwägung der wesentlichen Interessen erfolgte. Eine solche Interessenabwägung hat erst im Rahmen der Ortsplanung 2007 stattgefunden (Ortsplanungsdossier 2007). Die vorliegende Angelegenheit ist nach dem Gesagten gestützt auf die Regeln über die Nichteinzonung zu beurteilen.

4.3 Nichteinzonungen lösen grundsätzlich wie gesehen keine Entschädigungspflicht aus. Sie treffen Grundeigentümer nur ausnahmsweise enteignungsähnlich. Solche Ausnahmen ergeben sich insbesondere dort, wo eine Einzonung der betreffenden Parzellen geboten

gewesen wäre und die Eigentümer auf eine Einzonung vertrauen durften. Dies sind beispielsweise Grundstücke, die überbaubar oder grob erschlossen waren und von einem gewässerschutzrechtskonformen generellen Kanalisationsprojekt (GKP) erfasst waren, oder solche, die im weitgehend überbauten Gebiet lagen (Baulücken; alt Art. 15 lit. a RPG, Fassung gültig bis 31.4.2014). Zudem muss der Eigentümer für die Erschliessung und Überbauung seines Landes schon erhebliche Kosten aufgewendet haben, damit der Nichteinzonung eines Grundstücks eine enteignungsgleiche Wirkung zukommt. Eine Gesamtwürdigung solcher Umstände kann zum Schluss führen, es habe eine hohe Wahrscheinlichkeit bestanden, dass der Eigentümer sein Land aus eigener Kraft hätte überbauen können. Liegt keine Ausnahme dieser Art vor, so kann nicht von einer enteignungsgleichen Wirkung der Nichteinzonung gesprochen werden. Der Eigentümer besitzt grundsätzlich keinen Anspruch auf Einweisung seines Landes in eine Bauzone, auch nicht, wenn er erschlossenes oder erschliessbares Land besitzt. Dies ergibt sich aus dem Vorrang der rechtlichen Gegebenheiten, auf die in erster Linie abzustellen ist (BGE vom 30.8.2013, a.a.O., E. 4 und vom 1.9.2006, a.a.O. E. 4.1, je mit Hinw.; vgl. auch VGE vom 23.4.2007, a.a.O., E. 2c und vom 4.4.2005, a.a.O., E. 4a und 5).

4.4 Konkrete Überbauungsabsichten des Vaters des Geschwärtlers sind aufgrund der Unterlagen und der Angaben an der Parteiverhandlung nicht erkennbar. Zwar plante der Vater 1975 einen Ausbau der bestehenden Gebäude (Hochstudhaus und Stöckli; vgl. auch Duplik Beilagen 35 und 36). Zu diesem Ausbau kam es in der Folge nach den Angaben des Geschwärtlers aber nicht, wie auch am Augenschein vor Ort festgestellt werden konnte. Beide Gebäude sind in einem schlechten Zustand; das Hochstudhaus ist nach den Angaben des Geschwärtlers weitgehend noch im Originalzustand aus dem 19. Jahrhundert, auch wenn gewisse Holzarbeiten zur Sanierung vorgenommen wurden. Es bestehen aber keine Nachweise für erhebliche Investitionen in die Gebäude, bis auf zwei Kostenschätzungen der B Architekten vom 28. Februar 2017 über Anlagekosten von CHF 985'000 für das Stöckli und vom 19. Mai 2017 über Anlagekosten von CHF 196'000 für das Hochstudhaus (Replik Beilagen 3 und 4); blosse Planungs- und Projektierungskosten genügen indes nicht (vgl. BGE vom 1.9.2006, a.a.O., E. 6.4). Die beantragte Befragung der 3 oben erwähnten Auskunftspersonen (vgl. E. 1.3) würde auch nichts ändern. Der Geschwärtler ist nach den Angaben am Augenschein auf die beantragte Entschädigung angewiesen im Hinblick auf weitere Ausbauarbeiten; dies kann im vorliegenden Zusammenhang aber nicht entscheidend sein. Ein Ausnahmetatbestand ist hier nach dem Gesagten nicht gegeben. Eine enteignungsgleiche Wirkung kann damit nicht vorliegen.

5. Nach den Erwägungen liegt hier eine entschädigungslos zu duldennde Nichteinzonung vor. Im Sinne einer Eventualbegründung sei im Folgenden dennoch auf die Ausführungen des Geschwärtlers zur materiellen Enteignung eingegangen.

5.1. Kommt eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung einer Enteignung (Tatbestand der materiellen Enteignung) gleich, hat das Gemeinwesen, das sie angeordnet hat, Entschädigung zu leisten (§ 237 des Gesetzes über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches, EG ZGB, BGS 211.1). Die Entschädigung ist nach dem Verkehrswert festzulegen, den das belastete Grundstück im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Eigentumsbeschränkung hat. Sie kann von diesem Zeitpunkt an verlangt werden; die Eigentümer sind einzeln oder durch Publikation auf diesen Zeitpunkt hinzuweisen. Im Übrigen gelten die §§ 231-233 bis EG ZGB sinngemäss (§ 237bis Abs. 1-3 EG ZGB).



Nach Art. 5 Abs. 2 RPG und Art. 26 Abs. 2 BV ist volle Entschädigung zu leisten, wenn Planungsmassnahmen zu Eigentumsbeschränkungen führen, die einer Enteignung gleichkommen. Dies ist der Fall, wenn einem Eigentümer der bisherige oder ein voraussehbarer künftiger Gebrauch seines Grundeigentums untersagt oder besonders stark eingeschränkt wird, weil ihm eine aus dem Eigentumsinhalt fliessende wesentliche Befugnis entzogen wird. Geht der Eingriff weniger weit, so kann ausnahmsweise eine Eigentumsbeschränkung einer Enteignung gleichkommen, falls ein einziger oder einzelne Grundeigentümer so getroffen werden, dass ihr Opfer gegenüber der Allgemeinheit unzumutbar erscheint und es mit der Rechtsgleichheit nicht zu vereinbaren wäre, wenn hierfür keine Entschädigung geleistet würde (sog. Sonderopfer). In beiden Fällen ist die Möglichkeit einer zukünftigen besseren Nutzung der Sache nur zu berücksichtigen, wenn im massgebenden Zeitpunkt anzunehmen war, sie lasse sich mit hoher Wahrscheinlichkeit in naher Zukunft verwirklichen. Unter besserer Nutzung ist in der Regel die Möglichkeit der Überbauung eines Grundstücks zu verstehen. Massgebender Zeitpunkt für die Beurteilung, ob eine materielle Enteignung vorliegt, ist grundsätzlich das Datum des Inkrafttretens der Eigentumsbeschränkung (BGE vom 30.8.2013, a.a.O. E. 2.1 und 2.3, und vom 1.9.2006, a.a.O., E. 4.2, je mit Hinw.; vgl. auch VGE vom 23.4.2007, a.a.O., E. 2a und vom 4.4.2005, a.a.O., E. 2b). Im vorliegenden Fall ist dies unbestrittenermassen der 3. April 2007, als der revidierte Zonenplan durch den Regierungsrat mit RRB Nr. 0000 genehmigt wurde.

5.2 In Bezug auf die Realisierungswahrscheinlichkeit in naher Zukunft sind unbestrittenermassen rechtliche und tatsächliche Faktoren massgebend wie die Lage und Beschaffenheit des Grundstücks, die Erschliessungsverhältnisse und die bauliche Entwicklung in der Umgebung (BGE 131 II 72 E. 3.3; RIVA, a.a.O., Art. 5 N 208). Da es sich vorliegend unbestrittenermassen um zwei schützenswerte Gebäude handelt (vgl. § 8 Zonenreglement 2007), erscheint eine Überbauung des hinteren Teils des Grundstücks GB Nr. 00 als problematisch, obwohl nicht als unmöglich, wie auch am Augenschein festgestellt werden konnte. Indessen kann nach dem Ausgeführten nicht von Baureife der Gebäude gesprochen werden. Der Vater des Geschwärters war offenbar letztlich nicht interessiert an einem Umbau der Gebäude. Eine Überbauungsabsicht im massgebenden Jahr 2007 ist daher nicht erkennbar; es wurde zu lange nichts Konkretes unternommen, obwohl dies grundsätzlich möglich gewesen wäre (vgl. dazu auch SOG 1981 Nr. 14 E. 1). Ausserdem war der GWP und der GEP für die EG Y damals unbestrittenermassen noch ausstehend (vgl. RRB Nr. 0000 vom ..., Ziffn. 2.3.7 f.). Wenn die Gemeinde Baulandhortung angenommen hat, ist dies nach dem Gesagten nicht zu beanstanden, auch wenn es sich um nicht bewohnbare Gebäude mit hohem, nicht ohne weiteres aufzubringendem Investitionsbedarf handelt; das Stöckli ist seit 1992 unbestrittenermassen nicht mehr bewohnt. Von einer zukunftsnahe Realisierungswahrscheinlichkeit kann demnach weder 2007 noch heute gesprochen werden.

5.3 Zudem kann hier nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts (SOG 1995 Nr. 27 E. 5 mit Hinw.) keine besonders schwerwiegende Einschränkung vorliegen: Danach begründet eine Umzonung von 35-44 % keine materielle Enteignung; zudem liege nach der bundesgerichtlichen Praxis ein besonders schwerer Eingriff nicht vor, wenn 2/5 eines Grundstücks mit einem Bauverbot belegt würden. Wie gesehen, wurde vorliegend von der Grundstückfläche von rund 2'500 m<sup>2</sup> eine Fläche von rund 900m<sup>2</sup> umgezont; dies entspricht ca. 36 % und stellt damit keinen besonders schweren Eingriff dar, zumal das umgezonte Land schlecht nutzbar ist wegen der schützenswerten Bauten, das restliche Land aber grundsätzlich weiterhin genutzt werden kann (vgl. dazu auch ZBI 85, 1984, S. 366 ff.).

Liegt demnach kein besonders schwerer Eingriff vor, so wird eine materielle Enteignung wie erwähnt nur angenommen, falls ein einziger oder einzelne Grundeigentümer so betroffen werden, dass ihr Opfer gegenüber der Allgemeinheit unzumutbar ist (SOG 1995 Nr. 27 E. 6a mit Hinw.). Voraussetzung ist also neben dem Sonderopfer, dass eine bestimmte Nutzungsmöglichkeit beschränkt und der Eingriff zwar nicht besonders schwer, aber doch von einer gewissen Intensität ist. An der ersten Voraussetzung fehlt es bei einer Nichteinzonung; in diesen Fällen liegt keine Einschränkung eines sehr wahrscheinlich in naher Zukunft möglichen Gebrauchs einer Sache vor. Deshalb stellt eine Nichteinzonung wie hier kein Sonderopfer dar, auch wenn nur ein oder einzelne Eigentümer davon betroffen sind (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rzn. 2184 und 2192 mit Hinw.).

5.4 Was die Gründe der Umzonung 2007 anbelangt, ist festzuhalten, dass diese längst rechtskräftig ist; sie hätte damals angefochten werden sollen, die Umzonung als solche ist hier nicht zu beurteilen. Im Übrigen war damals wahrscheinlich die bauliche Entwicklung mitentscheidend, da andere betroffene bebaubare Grundstücke eingezont wurden (vgl. dazu auch bereits Mitteilungen des Baudepartements zu den Baukonferenzen 1992, Duplik Beilage, S. 21, 26 und 33). Dass die Gemeinde schliesslich gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstossen würde, ist weder näher geltend gemacht worden noch ersichtlich.

5.5 Nach den Erwägungen besteht hier kein Anspruch auf Entschädigung. Deshalb ist auf die Frage der Höhe der Entschädigung (mind. CHF 247'500 zuzüglich Zins) nicht einzugehen; dies gilt insbesondere auch in Bezug auf die zusätzlich geltend gemachte Entschädigung für 400 m<sup>2</sup> eingezontes Bauland in Höhe von mind. CHF 56'000 zuzüglich Zins. Nach dem Ausgeführten (vgl. oben, E. 5.3) kann in dieser Hinsicht ebenso wenig ein schwerer Eingriff vorliegen; zudem ist das restliche Land wie erwähnt grundsätzlich noch nutzbar.

Das Entschädigungsbegehren ist somit abzuweisen.

6. Bei diesem Verfahrensausgang hat der unterliegende Gesuchsteller die Kosten zu tragen: Entgegen seiner Ansicht kann die Verordnung über das Enteignungsverfahren (BGS 212.435.3) hier nicht zur Anwendung gelangen. Vorliegend ist über eine materielle Enteignung als solche zu entscheiden gewesen; die Höhe der Entschädigung ist indes nicht zu ermitteln gewesen. Zu verteilen sind folglich nicht die Kosten des Schätzungsverfahrens, sondern die Kosten und Entschädigungen nach dem Prozessausgang (vgl. VGE vom 23.4.2007, a.a.O., E. 3; siehe auch BVR 1979 S. 374 ff.). Die Verfahrenskosten sind in Anwendung der §§ 3 und 149 des Gebührentarifs (BGS 615.11) auf CHF 5'600 festzusetzen (inkl. Augenschein). Ausgangsgemäss ist dem Gesuchsteller keine Parteientschädigung zuzusprechen. Auch der Gemeinde ist keine Parteientschädigung zuzusprechen, da die Praxis der Schätzungskommission bei Entschädigungen an die öffentliche Hand besonders zurückhaltend ist (vgl. auch § 77 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes, BGS 124.11)

\*\*\*\*\*

Demnach wird **erkannt**:

1. Das Entschädigungsbegehren wird abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 5'600 werden dem Gesuchsteller zur Bezahlung auferlegt.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

**Im Namen der Schätzungskommission**

Der Präsident:

Der Aktuar:

M. Frey

W. Hatzinger

**Rechtsmittel:** Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen ab Erhalt Beschwerde (im Doppel) an das Verwaltungsgericht, Amthaus, 4502 Solothurn, erhoben werden. Diese hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten und muss unterzeichnet sein.

Dieser Entscheid ist schriftlich zu eröffnen an:

- Gesuchsteller bzw. Vertreter (eingeschrieben)
- Präsidium der EG X bzw. Vertreter (eingeschrieben)