

# **BL\_GERICHTE 810 22 199 vom 30. Mai 2017**

BL Gerichte, 2017-05-30, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bl\\_gerichte\\_810\\_22\\_199](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bl_gerichte_810_22_199)

FR: BL\_GERICHTE 810 22 199 du 30 mai 2017

IT: BL\_GERICHTE 810 22 199 del 30 maggio 2017

## **Regeste**

Entschädigung aus materieller Enteignung

## **Erwägungen**

### **E. 2**

Mit der verwaltungsgerichtlichen Beschwerde können nach § 45 Abs. 1 lit. a und b VPO Rechtsverletzungen einschliesslich der Überschreitung, Unterschreitung oder des Missbrauchs des Ermessens sowie die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts gerügt werden. Die Beurteilung der Angemessenheit ist dem Kantonsgericht dagegen – abgesehen von hier nicht vorliegenden Ausnahmefällen – untersagt (§ 45 Abs. 1 lit. c VPO e contrario). II. Materielles

### **E. 3**

Streitgegenstand Streitgegenstand im vorliegenden Verfahren bildet die Frage, ob die Vorinstanz aufgrund der Zuweisung der Parzelle Nr. a. des Grundbuchs C. vom nicht definierten Bereich in den Hofstattbereich der Kernzone in teilweiser Guttheissung der Klage zu Recht eine entschädigungspflichtige materielle Enteignung angenommen hat. Bejahendenfalls ist weiter zu prüfen, ob das Enteignungsgericht die Beschwerdeführerin zu Recht zur Bezahlung einer Entschädigung an den Beschwerdegegner in der Höhe von Fr. 197'354.82 – zuzüglich eines Zinses in der Höhe von 1.25% p.a. ab dem 20. Tag nach Rechtskraft ihres Entscheides – verpflichtet hat.

### **E. 4**

Vorinstanz

#### **E. 4.1**

Das Enteignungsgericht untersucht in seinen Erwägungen zunächst ausführlich die Bundesrechtskonformität der alten (ÜOK Kernzone C. 1994) und der neuen (TZR Dorfkern C. 2015) Grundordnung in C. und kommt zum Schluss, dass weder die Zonenvorschriften unter der Geltung der ÜOK Kernzone C. 1994 noch diejenigen unter der Geltung des TZR Dorfkern C. 2015 bundesrechtskonform seien, da beide deutlich überdimensionierte Bauzonen ausweisen würden. Entsprechend habe die Beschwerdeführerin mit der Revision der Bau- und Nutzungsordnung von 1994 durch die heute geltende Grundordnung von 2015 keine bundesrechtskonforme Grundordnung geschaffen. Die bundesgerichtliche Rechtsprechung zur entschädigungslosen Nichteinzonung, welche das Gemeinwesen vor Entschädigungsforderungen schütze, gelte allerdings nicht für diejenigen Fälle, in denen noch gar keine erstmalige Anpassung an die Vorschriften des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979 stattgefunden habe. In Konstellationen wie der vorliegenden, in welchen auf die bisherige Grundordnung erneut

eine bundesrechtswidrige Nutzungsordnung folgt, könne diese Rechtsprechung deshalb nicht dahingehend ausgedehnt werden, dass jeder Wechsel von einer raumplanungsrechtswidrigen Planung zur nächsten, ihrerseits rechtswidrigen Ordnung, als Nichteinzonung grundsätzlich entschädigungslos hinzunehmen sei. Eine derart verstandene Rechtsprechung würde säumige Planungsbehörden gegenüber solchen, die zeitnah den Vorgaben des RPG entsprochen und beispielweise ihre Bauzonen auf ein zulässiges Mass reduziert haben, privilegiert behandeln, ohne dass hierfür vernünftige Gründe zu erkennen wären.

#### **E. 4.2**

Im Weiteren erwägt die Vorinstanz, dass der Beschwerdegegner unter der Geltung der ÜOK Kernzone C. 1994 berechtigt gewesen wäre, auf seiner Parzelle im nicht definierten Bereich der Kernzone eine zusätzliche Wohnbaute zu errichten. Danach legt sie in ihren Erwägungen die geltenden Zonenvorschriften gemäss dem TZR Dorfkern C. 2015 dar und kommt zum Schluss, dass es dem Beschwerdegegner nach dem TZR Dorfkern C. 2015 nicht mehr erlaubt sei, auf seiner Parzelle eine weitere bewohnte Hauptbaute zu errichten. Möglich sei nur noch die Erstellung von unbewohnten An- und Kleinbauten. Darin seien sich die Parteien grundsätzlich einig. Die Möglichkeit zur Erstellung von solchen unbewohnten An- und Kleinbauten ändere aber nichts am grundsätzlichen Ergebnis, nach welchem mit der Zuordnung der Parzelle zum Hofstattbereich der Kernzone gemäss TZR Dorfkern C. 2015 das Erstellen bewohnter Hauptbauten nunmehr ausgeschlossen sei. Weil die streitbetroffene Parzelle sowohl unter der Geltung der ÜOK Kernzone C. 1994 als auch gemäss dem aktuell geltenden TZR Dorfkern C. 2015 einer Bauzone zugewiesen sei, lägen die Tatbestandsvoraussetzungen einer Abzonung vor.

#### **E. 4.3**

In der Folge prüft das Enteignungsgericht in seinen Erwägungen die Schwere des Eingriffs und kommt zum Schluss, dass das Vorliegen der für eine Entschädigungspflicht erforderlichen Eingriffsschwere zu bejahen sei. Dies begründet es im Wesentlichen damit, dass die verbleibende Restnutzungsmöglichkeit keine wirtschaftlich sinnvolle und gute Nutzung der Parzelle mehr zulasse. Nach dem Entzug der Wohnbaumöglichkeit verbleibe nur noch die Möglichkeit, die Parzelle mit unbewohnten Klein- und Anbauten wie Garagen, Carports oder Schöpfen zu bestellen. Weiter sei darauf hinzuweisen, dass vorliegend weder Anhaltspunkte belegt noch zu erkennen seien, aufgrund derer sich sagen liesse, die mit dem Entzug der weiteren Wohnbaumöglichkeit verbundene Eigentumsbeschränkung käme letzten Endes auch dem Beschwerdegegner selbst zugute. Vielmehr liege die auferlegte Eigentumsbeschränkung im ausschliesslichen Interesse des Gemeinwesens beziehungsweise der Allgemeinheit, den Hofstattbereich von (störenden) Bauten freizuhalten. Aufgrund der Lage und der Beschaffenheit der Parzelle erscheine eine weitere wohnbauliche Nutzung für sie als geeignete und ihrer konkreten Situation angepasste Nutzungsart. Der verbleibenden baulichen Restnutzungsmöglichkeit komme bei der Beurteilung der Eingriffsschwere kein entscheidendes Gewicht zu, womit die für eine Entschädigungspflicht erforderliche Schwere der Eigentumsbeschränkung gegeben sei. Schliesslich bejaht die Vorinstanz die Realisierungswahrscheinlichkeit, da die zu beurteilende Parzelle des Beschwerdegegners hinreichend erschlossen sei.

#### **E. 5**

Beschwerdeführerin Die Beschwerdeführerin ist dagegen der Ansicht, dass die neue Zonenordnung aus dem Jahr 2015 als bundesrechtskonform zu betrachten sei, was sowohl der Regierungsrat in seiner Genehmigungsentscheid als auch das Kantonsgericht bestätigt hätten. Die Vorinstanz sei gar nicht ermächtigt gewesen, überhaupt eine Beurteilung der Bundesrechtskonformität der neuen Zonenordnung vorzunehmen, da diese bereits abschliessend durch den Regierungsrat und das Kantonsgericht vorgenommen worden sei. Damit sei mit der Revision zum TZR Dorfkern C. 2015 zum ersten Mal eine RPGkonforme Grundordnung geschaffen worden. Gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung liege bei der erstmaligen Schaffung einer raumplanerischen Grundordnung, welche den verfassungsrechtlichen und gesetzlichen Anforderungen entspreche, eine Nichteinzonung vor, wenn im Zuge dieser Nutzungsplanung ein Grundstück in eine Nichtbauzone zugewiesen werde. Gestützt darauf habe das Bundesgericht den Grundsatz entwickelt, dass solche Nichteinzonungen entschädigungslos hinzunehmen seien, weil andernfalls die Gefahr bestünde, dass sich das plantragende Gemeinwesen von Entschädigungsstatt von Raumordnungsgesichtspunkten leiten liesse. Es gehe nicht an, dass die Vorinstanz der Beschwerdeführerin die Anwendung des Grundsatzes der Entschädigungslosigkeit mit der Begründung verwehre, dass die Bauzonen noch immer stark überdimensioniert seien. Auf die weiteren Ausführungen wird soweit erforderlich direkt im Rahmen der nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

## **E. 6**

Beschwerdegegner

### **E. 6.1**

Der Beschwerdegegner macht im Wesentlichen geltend, dass auch die neuen Zonenvorschriften aus dem Jahr 2015 (TZR Dorfkern C. 2015) mangels bundesrechtskonformer Baugebietsgrösse nicht bundesrechtskonform seien. Es gehe deshalb vorliegend nicht um die erstmalige Anpassung eines Zonenplanes an das RPG, sondern es handle sich um eine wiederholte nicht baurechtskonforme Anpassung des Zonenplanes. Dadurch unterscheide sich der vorliegende Fall deutlich von einer erstmaligen rechtmässigen Anpassung einer Zonenordnung an das RPG. Zudem gehe die Beschwerdeführerin fälschlicherweise davon aus, dass jede Nichteinzonung entschädigungslos hinzunehmen sei, und könne insbesondere mit dem Argument nicht gehört werden, dass wenn schon eine Nichteinzonung in jedem Fall entschädigungslos hingenommen werden müsse, dies erst recht bei einer Abzonung gelten müsse. Zur Begründung der nach wie vor nicht vorhandenen Bundesrechtskonformität der Zonenordnung führt der Beschwerdegegner weiter aus, dass es im kantonsgerichtlichen Verfahren 810 17 151 (vgl. dazu Sachverhalt lit. B hiavor) nicht primär um die Grösse des Baugebietes der Gemeinde, sondern um die Zuweisung seiner Parzelle in die Hofstatt gegangen sei. Bei den Ausführungen zur Bauzonengrösse habe das Kantonsgericht lediglich aus dem Planungsbericht zitiert. Es habe jedoch keinen Anlass gehabt, die Bauzonengrösse zu prüfen, weil dies nicht Gegenstand jenes Verfahrens gewesen sei. Sämtliche Parteien seien sich in jenem Verfahren im Übrigen einig gewesen, dass die Hofstatt eine Bauzone im Sinne des Raumplanungsrechtes darstelle, auch wenn die Bebauung in jenem Bereich neu sehr stark eingeschränkt sei.

### **E. 6.2**

Der Beschwerdegegner moniert weiter, dass die Ausscheidung einer Hofstatt mit einem weitgehenden Bauverbot weder in dieser Form noch in diesem Ausmass zwingend erforderlich gewesen sei und deshalb ausschliesslich im Interesse der Beschwerdeführerin gelegen habe. Vielmehr seien je nach Interessenabwägungen auch andere Lösungen möglich gewesen, wie etwa eine kleinere Hofstatt, weniger weitgehende Bauverbote oder das Ausscheiden von Baufeldern. Dies werde durch den Umstand verdeutlicht, dass die im Streit liegende Parzelle an zentraler Lage im Ortskern der Gemeinde C. im weitgehend überbauten Gebiet liege und aus ortsbildschutztechnischer Sicht vom öffentlichen Grund her kaum einsehbar sei. Schliesslich komme erschwerend hinzu, dass die im Streit liegende Parzelle bereits früher Gegenstand einer zonenplanerischen Massnahme gewesen sei, mit welcher deren Bebaubarkeit mittels eines Baufeldes hätte eingeschränkt werden sollen. Damals habe der Regierungsrat eine solche Einschränkung bei denjenigen Eigentümern, welche sich dagegen zur Wehr gesetzt hätten, als rechtswidrig abgelehnt. Für die Grundeigentümerschaft sei somit nicht erkennbar gewesen, dass der Regierungsrat bei der nächsten Revision sogar Massnahmen als zulässig erachte, welche weit über den damaligen Entscheid hinausgingen. Aus diesen Gründen sei das nahezu vollständige Bauverbot für den Beschwerdegegner auch nicht vorhersehbar gewesen. Auf die weiteren Ausführungen wird soweit erforderlich direkt in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

## **E. 7**

### Grundsätze der materiellen Enteignung

#### **E. 7.1**

Mit Art. 5 Abs. 2 RPG hat der Gesetzgeber einen einheitlichen bundesrechtlichen Begriff der materiellen Enteignung geschaffen, der – wenn Planungen nach dem RPG zu einer materiellen Enteignung führen – einen einheitlichen bundesrechtlichen Entschädigungsanspruch begründet ( Enrico Riva , in: Aemisegger et al. [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Zürich 2016, Rz. 133 zu Art. 5). § 78 Abs. 1 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 wiederholt diesen Grundsatz und hält fest: ■Führen raumplanerische Massnahmen zu Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, hat das Gemeinwesen, das die Planung erlassen hat, die Betroffenen voll zu entschädigen■. Das Raumplanungsgesetz bezweckt nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts die Herstellung der Rechtseinheit hinsichtlich des Begriffs der materiellen Enteignung. Massgebend ist nur noch die Begriffsbildung des Bundesgerichts ( Ulrich Häfelin / Georg Müller / Felix Uhlmann , Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl., Zürich/St. Gallen 2020, Rz. 2475 m.w.H.). Dass die in Frage stehende Änderung der Zonenvorschriften eine Planung im Sinne von Art. 5 Abs. 2 RPG darstellt, ist zwischen den Parteien unbestritten. Die Prüfung der Voraussetzungen der materiellen Enteignung hat demnach ausschliesslich nach den vom Bundesgericht entwickelten Kriterien zu erfolgen.

#### **E. 7.2**

Eine materielle Enteignung im Sinne von Art. 26 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV) vom 18. April 1999 und Art. 5 Abs. 2 RPG liegt nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichts vor, wenn dem Eigentümer der bisherige oder ein voraussehbarer künftiger Gebrauch einer Sache untersagt oder in einer Weise eingeschränkt wird, die besonders schwer wiegt, weil der betroffenen Person eine wesentliche aus dem Eigentum fliessende Befugnis entzogen wird. Geht der Eingriff

weniger weit, so wird gleichwohl eine materielle Enteignung angenommen, falls einzelne Personen so betroffen werden, dass ihr Opfer gegenüber der Allgemeinheit unzumutbar erscheint und es mit der Rechtsgleichheit nicht vereinbar wäre, wenn hierfür keine Entschädigung geleistet würde. In beiden Fällen ist die Möglichkeit einer künftigen besseren Nutzung der Sache indessen nur zu berücksichtigen, wenn im massgebenden Zeitpunkt anzunehmen war, sie lasse sich mit hoher Wahrscheinlichkeit in naher Zukunft verwirklichen (sogenannte Realisierungswahrscheinlichkeit). Unter besserer Nutzung eines Grundstücks ist in der Regel die Möglichkeit seiner Überbauung zu verstehen (BGE 131 II 728 E. 2). Keine Einschränkung eines sehr wahrscheinlichen in naher Zukunft möglichen Gebrauchs einer Sache liegt nach der Rechtsprechung in der Regel dann vor, wenn ein Grundstück, das bisher in einer Bauzone lag, der Landwirtschaftsoder einer anderen Nicht-Bauzone zugewiesen wird, weil die Bauzone verkleinert werden muss, um den Anforderungen des Raumplanungsgesetzes zu entsprechen. Es handelt sich dabei um eine Nichteinzonung eines Grundstückes, das sich bisher in einer nicht dem RPG entsprechenden Bauzone befand. Eine solche Nichteinzonung trifft den Eigentümer nur ausnahmsweise enteignungsähnlich ( Häfelin / Müller / Uhlmann , a.a.O., Rz. 2481 m.w.H.). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung liegt deshalb dann eine grundsätzlich entschädigungslos hinzunehmende Nichteinzonung vor, wenn eine Liegenschaft bei der erstmaligen Schaffung einer raumplanerischen Grundordnung, welche den verfassungsrechtlichen und gesetzlichen Anforderungen entspricht, keiner Bauzone zugewiesen wird (BGE 131 II 728 E. 2.3; Urteil des Bundesgerichts 1A.8/2002 vom 22. Juli 2002 E. 3.2).

### **E. 7.3**

Ob im konkreten Fall eine materielle Enteignung vorliegt, ist – in den Grenzen des Streitgegenstandes – von Amtes wegen zu prüfen. In einem förmlichen staatlichen Verfahren ist dieser Punkt nicht der Disposition der Parteien überlassen ( Riva , a.a.O., Rz. 158 zu Art. 5). Die Abgrenzung zwischen einer materiellen Enteignung und einer entschädigungslos zu dulddender Eigentumsbeschränkung hat im Einzelfall stets aufgrund einer Gesamtbetrachtung und -würdigung der Verhältnisse zu erfolgen. Dies gilt insbesondere bei der Beurteilung der Frage, ob den Betroffenen durch die zu beurteilende Eigentumsbeschränkung eine bestimmungsgemässe, wirtschaftlich sinnvolle und gute Nutzung erhalten bleibt (Urteil des Bundesgerichts 1C\_473/2017 vom 3. Oktober 2018 E. 2.6). Nur wo das Bauen rein rechtlich zulässig und tatsächlich möglich sowie nach den Umständen mit hoher Wahrscheinlichkeit in naher Zukunft zu erwarten gewesen wäre, kann eine Eigentumsbeschränkung enteignend wirken. Die Frage, ob ein künftig möglicher Gebrauch einer Sache betroffen ist, steht heute im Zentrum der Abgrenzung von materieller Enteignung und entschädigungslos zu dulddender Eigentumsbeschränkung. Sie wird im Allgemeinen bejaht, wenn es um erschlossenes und nach der massgebenden Nutzungsplanung baureifes Land geht. Massgebender Beurteilungszeitpunkt für die Beantwortung der Frage, ob eine materielle Enteignung vorliegt, ist der Zeitpunkt, in welchem die infrage stehende Beschränkung rechtskräftig geworden ist (BGE 132 II 218 E. 2.4; Riva , a.a.O., Rz. 228 zu Art. 5 m.w.H.). Vorliegend ist die streitgegenständliche Eigentumsbeschränkung am 30. Mai 2017 in Rechtskraft erwachsen.

### **E. 8**

Schwere des Entzuges beziehungsweise Einschränkung der bisherigen Eigentumsbefugnisse

## **E. 8.1**

Bundesrechtskonformität TZR Dorfkern C. 2015

### **E. 8.1.1**

Bekanntlich beschloss die Einwohnergemeindeversammlung A. am 1. Juni 2015 die Revision der Zonenvorschriften Siedlung und der Teilzonenvorschriften Dorfkern. Mit Urteil 810 17 151 vom 14. März 2018 entschied das Kantonsgericht, dass die Zuweisung der betroffenen Parzellen zur Kernzone mit Hofstattbereich nicht zu beanstanden ist. Zwischen den Parteien ist in grundsätzlicher Hinsicht die Frage nach der Bundesrechtskonformität des aus dieser Revision resultierenden TZR Dorfkern C. 2015 strittig, weshalb vorab auf diesen Punkt einzugehen ist.

### **E. 8.1.2**

Gemäss Bundesgericht bindet die kantonale Genehmigung eines Nutzungsplans die Gerichte nicht, weil es in enteignungsrechtlichen Verfahren deren Aufgabe ist, genehmigte Nutzungspläne auf ihre Übereinstimmung mit dem Bundesrecht zu prüfen, und zwar insbesondere vorfrageweise bei der Beurteilung von Entschädigungsforderungen aus materieller Enteignung (Urteil des Bundesgerichts 1A.313/2005 vom 1. September 2006 E. 3.2: ■Ein solcher Genehmigungsbeschluss vermag den Richter, der Nutzungspläne vorfrageweise überprüft, nicht zu binden.■; Riva, a.a.O., Rz. 186 zu Art. 5). Im vorliegenden enteignungsrechtlichen Verfahren bildet die zonenplanrechtliche Frage nach der Bundesrechtskonformität des rechtskräftigen TZR Dorfkern C. 2015 nicht formellen Streitgegenstand und es muss auch vorfrageweise nicht darüber entschieden werden, weil das Ergebnis des enteignungsrechtlichen Verfahrens – wie nachfolgend zu zeigen sein wird – nicht davon abhängt. Dies ist wie folgt zu präzisieren:

### **E. 8.1.3**

Hintergrund dieser Streitfrage bildet die bundesgerichtliche Rechtsprechung, nach welcher bei der erstmaligen Schaffung einer raumplanerischen Grundordnung, welche den verfassungsrechtlichen und gesetzlichen Anforderungen entspricht, eine Nichteinzonung vorliegt, wenn im Zuge dieser Nutzungsplanung ein Grundstück in eine Nichtbauzone zugewiesen wird. Solche Nichteinzonungen sind nach dem Bundesgericht im Grundsatz entschädigungslos hinzunehmen, um möglichst die Gefahr zu bannen, dass sich das plantragende Gemeinwesen von Entschädigungs- statt von Raumordnungsgesichtspunkten leiten lässt (vgl. E. 7.2 hiervor). Eine solche Nichteinzonung trifft also die Eigentümer nur – aber immerhin – ausnahmsweise enteignungsähnlich ( Häfelin / Müller / Uhlmann , a.a.O., Rz. 2481). Der entscheidende Punkt bildet vorliegend genau dieser Umstand, und zwar dass die Entschädigungslosigkeit bei der Nichteinzonung nicht ausnahmslos gilt, sondern das Bundesgericht vielmehr Ausnahmesituationen entwickelt hat, in denen sich eine Nichteinzonung trotzdem enteignungsgleich auswirkt ( Peter Hänni , Planungs- , Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 7. Aufl., Bern 2022, S. 667; zur Prüfung dieser Ausnahmesituationen in casu vgl. E. 8.5 hiernach).

## **E. 8.2**

Nichteinzonung, Auszonung und Abzonung

### **E. 8.2.1**

Um im Rahmen des Wechsels vom alten zum neuen Baurecht den Entzug der Bauchance(n) adäquat erfassen zu können, hat das Bundesgericht das Begriffspaar

Auszonung/Nichteinzonung geprägt. Von Auszonung spricht das Bundesgericht, wenn vor dem Hintergrund einer bereits bundesrechtskonformen Nutzungsplanung ein Grundstück, das bisher in der Bauzone lag, in eine Nichtbauzone gewiesen wird. Eine Nichteinzonung liegt vor, wenn bei einer erstmaligen Schaffung einer Nutzungsplanung gemäss den Erfordernissen des Bundesrechts ein Grundstück in eine Nichtbauzone gewiesen wird ( Riva , a.a.O., Rz. 178 f. zu Art. 5). Abzonungen dagegen belassen einem Grundstück die Möglichkeit der Überbauung, setzen aber im Vergleich zum bisherigen Zustand das Mass der zulässigen Nutzung herab. Bei planerischen Eigentumsbeschränkungen, die nicht die Intensität eines vollständigen Bauverbots erreichen, beurteilt das Bundesgericht die Enteignungsähnlichkeit hauptsächlich danach, welche Möglichkeiten wirtschaftlicher Nutzung dem Eigentümer noch verbleiben. Die Eigentumsgarantie als Wertgarantie gewährleistet nicht, dass eine Baulandparzelle dauernd bestmöglich ausgenutzt werden kann. Der Grundeigentümer muss mit Änderungen im zulässigen Nutzungsmass, die im öffentlichen Interesse liegen, grundsätzlich rechnen. Die geschilderten Eigentumsbeschränkungen kennzeichnen sich dadurch, dass regelmässig der schon ausgeübte (gegenwärtige) Gebrauch der Sache unangetastet bleibt. Aufgehoben werden bestimmte Eigentumsbefugnisse, die bisher zulässig, aber noch nicht umgesetzt waren (künftiger Gebrauch). Für die Abgrenzung zwischen entschädigungslosen und entschädigungspflichtigen Eingriffen ist darauf abzustellen, ob auf der betroffenen Parzelle eine bestimmungsgemässe, wirtschaftlich sinnvolle und gute Nutzung weiterhin möglich ist (BGE 111 1b 257 E. 4a; Urteil des Bundesgerichts 1C\_349/2011 vom 9. Januar 2012 E. 3.5). Die Beurteilung geht also in erster Linie davon aus, was dem Eigentümer an Nutzungsbefugnissen nach dem Eingriff verbleibt ( Bernhard Waldmann / Peter Hänni , Handkommentar zum Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Rz. 60 zu Art. 5). Geprüft werden Art und Mass der möglichen Verwendungen für das Grundstück und für die vorhandenen Gebäulichkeiten sowie der Umstand, wie weit die Nutzung trotz des Eingriffs geändert und verbessert werden kann. Mit den einschränkenden Adjektiven ■bestimmungsgemäss■ und ■sinnvoll■ macht das Bundesgericht deutlich, dass im Rahmen der im Einzelfall anzustellenden Gesamtbetrachtung nicht irgendwelchen Nutzungen Relevanz zukommt, sondern nur solchen, die angesichts der Lage, der Beschaffenheit und der bisherigen Verwendung für das Grundstück als geeignet und angepasst erscheinen ( Riva , a.a.O., Rz. 210 zu Art. 5). Das Bundesgericht hat es aber stets abgelehnt, eine feste Grenze zu nennen, jenseits welcher die Wertverminderung ohne weiteres eine materielle Enteignung begründen würde. Vielmehr ist jeder Fall individuell konkret zu beurteilen.

### **E. 8.2.2**

Die Beschwerdeführerin bestreitet nicht, dass sich auch die Nichteinzonung beim Vorliegen der von der Praxis entwickelten Ausnahmesituationen enteignend auswirken kann. Sie ist dagegen der Meinung, dass es Sache des Beschwerdegegners sei, die Voraussetzungen dieser Ausnahmesituationen nachzuweisen, und dass ihm dies vorliegend nicht gelungen sei. Mit dieser Ansicht liegt die Beschwerdeführerin falsch. Was die von ihr behauptete Nachweispflicht betrifft, ist das bereits hiervoor Gesagte zu wiederholen: Ob im konkreten Fall eine materielle Enteignung vorliegt, ist vom Gericht in einer Gesamtbetrachtung und -würdigung der Verhältnisse von Amtes wegen zu prüfen (vgl. E. 7.3 hiervoor).

### **E. 8.2.3**

Für die Nichteinzonung und die Abzonung bestehen unterschiedliche Kriterien, nach welchen zu prüfen ist, ob im konkreten Einzelfall eine materielle Enteignung und damit

eine Entschädigungspflicht zu bejahen ist. Bei der Nichteinzonung besteht quasi eine Vermutung der Entschädigungslosigkeit, welche durch den Nachweis von besonderen Umständen widerlegt werden kann ( Riva , a.a.O., Rz. 192 ff. zu Art. 5 m.w.H.). Bei der Abzonung ist die Intensität des Eigentumseingriffes anhand der Frage zu prüfen, ob der Parzelle nach dem Eingriff nach wie vor eine wirtschaftlich sinnvolle und gute Nutzung verbleibt ( Waldmann / Hänni , a.a.O., Rz. 63 zu Art. 5). Allerdings handelt es sich dabei nicht um in sich geschlossene Tatbestände. Es muss vielmehr in der gebotenen Gesamtbetrachtung der konkreten Verhältnisse im Einzelfall geprüft werden, ob der Eigentumseingriff eine materielle Enteignung darstellt (Urteil des Bundesgerichts 1C\_653/2017 vom 12. März 2019 E. 3.2).

#### **E. 8.2.4**

Die Annahme einer Nichteinzonung setzt voraus, dass die betroffenen bebauten oder unbebauten Grundstücke – unabhängig davon, ob sie bisher in einer Nichtbauzone lagen oder bisher zu einer (altrechtlichen) Bauzone oder zum weitgehend überbauten Gebiet im Sinne von Art. 36 Abs. 3 RPG gehört hatten – durch die zu beurteilende Revision der Grundordnung neu in eine Nichtbauzone zugewiesen werden. Genau daran fehlt es vorliegend. Das Enteignungsgericht erwog, dass zwischen den Parteien unbestritten sei, dass die streitgegenständliche Parzelle sowohl vor als auch nach der fraglichen Revision der Nutzungsplanung in einer Bauzone lag beziehungsweise liegt. Entsprechend qualifizierte es die zonenrechtlichen Konsequenzen als Abzonung. Zum gleichen Ergebnis kam auch das Kantonsgericht im zonenrechtlichen Verfahren, indem es dort feststellte, dass sich die betroffenen Parzellen auch nach der streitgegenständlichen Revision in einer Bauzone befinden (KGE VV vom 14. März 2018 [810 17 151] E. 11.2 sowie E. 8.2 und E. 13.4). Auch im vorliegenden Beschwerdeverfahren besteht Einigkeit darüber, dass die Zuteilung der Parzelle des Beschwerdegegners zur Kernzone mit Hofstattbereich kein vollständiges Bauverbot zur Folge hat, sondern sich die streitgegenständliche Parzelle vielmehr auch unter der Geltung des revidierten Teilzonenreglements nach wie vor in einer Bauzone befindet, in welcher sie im Rahmen des TZR Dorfkern C. 2015 grundsätzlich weiterhin überbaut werden kann (KGE VV vom 14. März 2018 [810 17 151] E. 13.4). Nach dem Gesagten ist zweierlei festzustellen, und zwar dass sich erstens die streitgegenständliche Parzelle sowohl vor als auch nach der Revision der Nutzungsordnung in einer Bauzone befunden hat beziehungsweise befindet und dass deshalb zweitens weder eine Auszonung noch eine Nichteinzonung (denn in beiden Fällen befindet sich das betroffene Landstück nach der zu beurteilenden Planungsrevision in keiner Bauzone mehr), sondern eine Abzonung vorliegt. Es ist deshalb nachfolgend zunächst anhand der für die Abzonung entwickelten Kriterien aus enteignungsrechtlicher Sicht zu prüfen, ob der fraglichen Parzelle nach dem Eigentumseingriff durch die strittige Planungsmassnahme nach wie vor eine wirtschaftlich sinnvolle und gute Nutzung verbleibt.

#### **E. 8.3**

Umfang der Abzonung Das betroffene Grundstück des Beschwerdegegners befindet sich am oberen Rand des Dorfkerns. Unter der Geltung der ÜOK Kernzone C. 1994 befand sich die Parzelle im nicht definierten Bereich der Kernzone. Gemäss § 9 ÜOK Kernzone C. 1994 galten für Neubauten im definierten und nicht definierten Bereich die folgenden Bauvorschriften: Für Neubauten im nicht definierten Bereich galten gemäss Art. 9 ÜOK Kernzone C. 1994 Bauvorschriften betreffend die maximale Vollgeschosszahl (2), die Sockelhöhe (1.00 m) und die Gebäudehöhe (6.50 m). Art. 8 Abs. 3 ÜOK Kernzone C. 1994

sah zudem vor, dass für Neubauten im nicht definierten Bereich die Bewilligungsbehörde nach Anhören der Fachinstanz (Bauberater der Gemeinde oder die Kantonale Denkmalpflege) entscheide. Nach der streitgegenständlichen Revision befindet sich die Parzelle in der Kernzone mit Hofstattbereich. Der Hofstattbereich bildet gemäss § 7.2 des TZR Dorfkern C. 2015 als grüner Trenngürtel zum übrigen Siedlungsgebiet einen wesentlichen Bestandteil des Dorfkerns und ist in diesem Charakter zu erhalten. Im Hofstattbereich sind bewohnte Anbauten bis 5 m von der Fassade des Hauptgebäudes zulässig. Es gilt eine maximale Bebauungsziffer von 5% des Hofstattbereichs und es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig (§ 7.2 Abs. 2 TZR Dorfkern C. 2015). Unbewohnte Klein- und Anbauten wie Garagen, Carports, Schöpfe, auch zur Nutzung als Autoabstellplatz, sind zugelassen. Die maximalen Nutzungsmasse für unbewohnte Klein- und Anbauten sind 1 Vollgeschoss (§ 7.2 Abs. 3 lit. a TZR Dorfkern C. 2015), 35 m<sup>2</sup> anrechenbare Gebäudefläche (§ 7.2 Abs. 3 lit. b TZR Dorfkern C. 2015), eine (traufseitige) Fassadenhöhe von 3.50 m (§ 7.2 Abs. 3 lit. c TZR Dorfkern C. 2015) und eine Gebäudehöhe von 6.50 m (§ 7.2 Abs. 3 lit. d TZR Dorfkern C. 2015). Bei Parzellen, welche kleiner als 700 m<sup>2</sup> sind, können in Abweichung von der Überbauungsziffer maximal 35 m<sup>2</sup> überbaut werden (§ 7 Abs. 3 TZR Dorfkern C. 2015). Für betrieblich notwendige Bauten und Einrichtungen von vorbestehenden Landwirtschafts- und Gewerbebetrieben kann die Gemeinde nach § 7.2 Abs. 4 TZR Dorfkern C. 2015 in Absprache mit den zuständigen kantonalen Behörden Ausnahmen beantragen (vgl. dazu auch KGE VV vom 14. März 2018 [810 17 151] E. 8.2).

## **E. 8.4**

Enteignungsrechtliche Beurteilung der konkreten Abzonung

### **E. 8.4.1**

Das Enteignungsgericht hat die Bauvorschriften für die streitgegenständliche Parzelle des Beschwerdegegners im Hinblick auf die Zulässigkeit der Errichtung einer neuen beziehungsweise zusätzlichen Wohnbaute sowohl unter der Geltung ÜOK Kernzone C. 1994 als auch unter den aktuell geltenden Zonenvorschriften Siedlung und Teilzonenvorschriften Dorfkern (TZR Dorfkern C. 2015) umfassend sowie nachvollziehbar analysiert und beurteilt. Im vorliegenden Verfahren werden diese vorinstanzlichen Erwägungen durch die Beschwerdeführerin gar nicht erst beanstandet und es werden auch keine neuen oder anderen Nachweise respektive Argumente vorgebracht – beziehungsweise sind auch objektiv keine solchen ersichtlich –, die an deren Richtigkeit Zweifel erwecken oder eine andere Beurteilung erforderlich machen würden. Vielmehr beschränkt sich die Beschwerdeführerin in ihrer Argumentation im Wesentlichen auf die allgemeine Bundesrechtskonformität der geltenden Zonenvorschriften, und zwar auf kommunaler Planungsebene. Auf die konkrete Zulässigkeit zur Bebauung der streitgegenständlichen Parzelle mit einer neuen beziehungsweise zusätzlichen Wohnbaute, und zwar sowohl unter den alten als auch unter den neuen Zonenvorschriften, wird dagegen im vorliegenden Verfahren nicht mehr Bezug genommen, geschweige denn konkret und mit der erforderlichen Substantiierung auf die entsprechenden vorinstanzlichen Erwägungen eingegangen. Das Kantonsgericht, welches die Möglichkeit der Bebauung der streitgegenständlichen Parzelle mit einer neuen beziehungsweise zusätzlichen Wohnbaute nach altem und nach geltendem kommunalen Zonenrecht gleich beurteilt wie das Enteignungsgericht, kann deshalb – um unnötige Wiederholungen zu vermeiden – auf die entsprechenden Erwägungen im angefochtenen Urteil des Enteignungsgerichtes verweisen.

#### E. 8.4.2

Der enteignungsrechtlichen Prüfung sind entsprechend die nachfolgenden durch die Vorinstanz erwogenen und nicht bestrittenen Punkte zugrunde zu legen. Betreffend den nicht definierten Bereich der Kernzone gemäss der ÜOK Kernzone C. 1994: - Nach der ÜOK Kernzone C. 1994 war die Errichtung einer neuen beziehungsweise zusätzlichen Wohnbaute im nicht definierten Bereich Kernzone grundsätzlich zulässig, und zwar nicht nur als Ausnahmegewilligung, solange sie sich sorgfältig in das engere Dorfbild einordnete. - Für Neubauten im nicht definierten Bereich galten nach der ÜOK Kernzone C. 1994 dieselben Bauvorschriften wie im definierten Bereich, das heisst demjenigen Bereich der Kernzone, dem Parzellen mit Baufeldern angehörten. Im Unterschied zu Neubauten in definierten Bereichen, wo ein Baufeld diejenige Fläche vom Rest einer Parzelle abgrenzte, auf welcher ein allfälliger Neubau zu liegen kommen durfte, sah Art. 8 Abs. 3 ÜOK Kernzone C. 1994 für Neubauten im nicht definierten Bereich der Kernzone vor, dass erstens in jedem Fall eine Bauvoranfrage einzureichen ist und zweitens die Bewilligungsbehörde erst nach Anhören der Fachinstanz (Bauberater der Gemeinde oder die kantonale Denkmalpflege) entscheidet. Beim Verfahren nach Art. 8 Abs. 3 ÜOK Kernzone C. 1994 handelt es sich nicht um ein Ausnahmegewilligungsverfahren und bei den gestützt darauf erteilten Bewilligungen nicht um Ausnahmegewilligungen. Die Fachinstanz soll nur beratend darauf hinwirken, dass sich Neubauten sorgfältig in das engere Dorfbild einordnen. - Der Beschwerdegegner war also unter der Geltung der ÜOK Kernzone C. 1994 grundsätzlich berechtigt, auf seiner Parzelle im nicht definierten Bereich der Kernzone eine neue beziehungsweise eine zusätzliche Wohnbaute zu errichten. Betreffend den Hofstattbereich der Kernzone gemäss dem TZR Dorfkern C. 2015: - Die Parteien stimmen darin überein, dass nach dem TZR Dorfkern C. 2015 die Errichtung einer neuen beziehungsweise zusätzlichen bewohnten Hauptbaute in der Kernzone mit Hofstattbereich nicht mehr zulässig ist. Ebenso sind sich die Parteien darin einig, dass die streitgegenständliche Parzelle unter der neuen Nutzungsordnung grundsätzlich mit unbewohnten An- und Kleinbauten bebaut werden darf. 8.4.3 Aus dem hiervor Gesagten erhellt, dass der Beschwerdegegner unter der ÜOK Kernzone C. 1994 die Möglichkeit hatte, seine Parzelle mit einer zusätzlichen bewohnten Hauptbaute (Wohnhaus) zu überbauen. Diese Nutzungsmöglichkeit ist ihm mit Inkrafttreten der neuen Grundordnung entzogen worden, indem das TZR Dorfkern C. 2015 die Baumöglichkeiten auf seiner Parzelle auf unbewohnte Kleinbauten wie beispielsweise Garagen, Carports und Schöpfe beschränkt. Es ist einerseits vorab darauf hinzuweisen, dass es das Bundesgericht in konstanter Praxis ablehnt, die Grenze der Entschädigungspflicht schematisch anhand eines festen Prozentsatzes der Wertminderung zu ziehen, sondern es verlangt eine Gesamtbetrachtung der Verhältnisse im Einzelfall und dabei insbesondere über die Frage, ob dem Betroffenen eine bestimmungsgemässe, wirtschaftlich sinnvolle und gute Nutzung erhalten bleibt (Urteil des Bundesgerichts 1C\_653/2017 vom 12. März 2019 E. 3.2). Andererseits legen Nutzungsplanungen –einmal durchgeführt – den Inhalt der darin erfassten Grundeigentumsrechte nicht für alle Zeit und Ewigkeit fest, sondern sind abänderbar: Haben sich die Verhältnisse erheblich geändert, so sind Nutzungspläne nach Art. 21 Abs. 2 RPG zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen. Mit fortschreitendem Alter einer Nutzungsplanung, spätestens aber nach Ablauf eines 15-jährigen Planungshorizonts, muss ein Grundeigentümer deshalb damit rechnen, dass eine Revision der Planung erfolgen und er von Änderungen betroffen sein kann (Urteil des Bundesgerichts 1C\_473/2017 vom 3. Oktober 2017 E. 2.6). Die ÜOK Kernzone C. 1994 war im Zeitpunkt des Inkrafttretens

der neuen Grundordnung über 20 Jahre alt, weshalb die betroffenen Grundeigentümer grundsätzlich damit rechnen mussten, dass sich der Inhalt ihrer Eigentumsrechte im Rahmen der zu beurteilenden Revision auch zu ihren Ungunsten ändern könnte. Im öffentlichen Interesse liegende Änderungen des zulässigen Nutzungsmasses lösen deshalb grundsätzlich keine Entschädigungspflicht des Gemeinwesens aus, solange eine bestimmungsgemässe und wirtschaftlich sinnvolle und gute Nutzung (insbesondere betreffend die Überbaumöglichkeit) erhalten bleibt. 8.4.4.1 Ihrer Art nach handelt es sich bei der Abzonung meistens um Beschränkungen der baulichen Ausnützung, beispielsweise durch Herabsetzung der Ausnützungsziffer oder Reduktion der zulässigen Anzahl Geschosse (so genannte vertikale Abzonung), ferner durch Abstandsvorschriften oder Baulinien (so genannte horizontale Abzonung; Peter Hänni, a.a.O., S. 669 ff.; Waldmann / Hänni, a.a.O., Rz. 62 zu Art. 5). Beim durch die neuen Zonenvorschriften resultierenden Verbot, im Hofstattbereich eine neue beziehungsweise zusätzliche Hauptwohnbaute zu erstellen, handelt es sich weder um eine klassische vertikale noch um eine klassische horizontale Abzonung, sondern um die Entziehung einer wesentlichen Eigentümerbefugnis. Vorliegend ist der Umstand zu beurteilen, dass der Eigentümerschaft durch die Eigentumsbeschränkung die bisherige Bebauungsmöglichkeit (und zwar in der Form der Errichtung einer neuen bzw. zusätzlichen Wohnbaute) als solche verunmöglicht wurde. Diese Ausgangslage ist nicht vergleichbar mit denjenigen Fällen, in denen der Eigentümerschaft trotz Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit stets die Möglichkeit einer wohnbaulichen Nutzung (typischerweise in Form der Errichtung eines bewohnten Neubaus) verblieb. 8.4.4.2 Solange nämlich die wirtschaftlich sinnvolle und gute Nutzung zumindest im Grundsatz möglich bleibt, sind gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung im Einzelfall gegebenenfalls auch massive Nutzungseinschränkungen entschädigungslos hinzunehmen. Vorliegend ist dagegen durch die Eigentumsbeschränkung die Errichtung einer zusätzlichen Wohnbaute (als bisherige Nutzungsmöglichkeit) nicht bloss eingeschränkt worden, sondern ist als solche nicht mehr möglich. Dadurch verbleibt auf der betroffenen Parzelle (abgesehen von den für die vorliegende Frage nicht relevanten Anbaumöglichkeiten an die bestehenden Bauten bzw. der Möglichkeit zur Errichtung von unbewohnten kleinen Nebenbauten) keine Wohnbaumöglichkeit mehr, welche als bestimmungsgemässe und wirtschaftlich sinnvolle und gute Nutzung einer Entschädigung entgegensteht. Durch das Verbot der Errichtung einer zusätzlichen Wohnbaute wird dem Beschwerdegegner diese Überbaumöglichkeit vollständig entzogen, wodurch eine wesentliche aus dem Eigentum fliessende Befugnis aufgehoben wird (BGE 123 II 481 E. 6d). Das Kantonsgericht hat bereits im Urteil 810 17 153 festgehalten, dass die Interessen der betroffenen Eigentümer an einer baulich und ökonomisch möglichst optimalen Nutzung ihrer Parzellen nicht leicht wiegen (KGE VV vom 14. März 2018 [810 17 151] E. 13.4). Dass die Nutzungsmöglichkeit in der Form der Errichtung einer neuen bzw. zusätzlichen Wohnbaute für die betroffenen Parzellen ■bestimmungsgemäss■ ist, hat das Enteignungsgericht in seiner Entscheidung mit Blick auf deren Lage (weitgehend überbautes Gebiet) sowie die Struktur und Bebauung der umliegenden Parzellen ausführlich dargelegt. Auch diese Einschätzungen werden weder durch das Vorliegen von objektiven Umständen noch durch substantiierte Rügen der Beschwerdeführerin in Frage gestellt, geschweige denn widerlegt.

#### **E. 8.4.5**

Nach dem Gesagten ist festzustellen, dass auf dem betroffenen Grundstück des Beschwerdegegners nach dem aufgezeigten Entzug der Wohnbaumöglichkeit trotz der

verbleibenden Anbaumöglichkeiten an die bestehende Baute beziehungsweise der Möglichkeit, darauf unbewohnte Klein- und Anbauten zu erstellen, keine bestimmungsgemässe und wirtschaftlich sinnvolle und gute Nutzung mehr erhalten geblieben ist. Die beschriebene Restnutzungsmöglichkeit bringt dem Beschwerdegegner im Vergleich zur Situation unter der Geltung der ÜOK Kernzone C. 1994 auch keine erkennbaren Vorteile, die sich eingriffsmindernd auswirken würden.

## **E. 8.5**

Enteignungsrechtliche Beurteilung der für die Nichteinzonung entwickelten Ausnahmesituationen 8.5.1 Selbst wenn man die zu beurteilende Planungsmassnahme enteignungsrechtlich als beziehungsweise wie eine Nichteinzonung behandeln wollte, ändert dies nichts an der Entschädigungspflicht des Gemeinwesens, da vorliegend zwei von der Praxis entwickelte Ausnahmesituationen für eine entschädigungspflichtige Nichteinzonung erfüllt sind. Rechtsprechungsgemäss kann sich eine Nichteinzonung ausnahmsweise nämlich insbesondere dann enteignungsähnlich auswirken, wenn sich das fragliche Grundstück im weitgehend überbauten Gebiet befindet oder wenn weitere besondere Gesichtspunkte des Vertrauensschutzes so gewichtig sind, dass eine Entschädigung gerechtfertigt erscheint ( Hänni , a.a.O., S. 667 f.). 8.5.2.1 Weitgehend überbautes Gebiet umfasst im Wesentlichen den geschlossenen Siedlungsbereich und eigentliche Baulücken innerhalb dieses Bereichs ( Hänni , a.a.O., S. 668). Baulücken sind einzelne unüberbaute Parzellen, die unmittelbar an das überbaute Land angrenzen, in der Regel bereits erschlossen sind und eine relativ geringe Fläche aufweisen. Die Nutzung der Baulücke wird vorwiegend von der sie umgebenden Überbauung geprägt; das unüberbaute Land muss also zum geschlossenen Siedlungsbereich gehören, an der Siedlungsqualität teilhaben und von der bestehenden Überbauung so stark geprägt sein, dass sinnvollerweise nur die Aufnahme in die Bauzone in Frage kommt (BGE 132 II 218 E. 4.2.1). Davon abzugrenzen ist die grössere unüberbaute Fläche im Siedlungsgebiet, welche der Auflockerung der Siedlungsstrukturen, der Erhöhung der Wohnqualität durch Grünflächen sowie der Schaffung von Freizeitbereichen dienen kann. Eine derartige freie Fläche wird nicht von der sie umgebenden Überbauung geprägt, sondern weist eine eigenständige Funktion auf; sie ist nicht dem weitgehend überbauten Gebiet zuzurechnen (BGE 132 II 218 E. 4.2.2). Die Siedlungsqualität einer unüberbauten Fläche wird von der sie umgebenden Überbauung umso weniger beeinflusst, je grösser sie ist. Das Bundesgericht hat das Vorliegen einer Baulücke aus quantitativen Gründen bei Flächen von 1,4 ha, 2,3 ha, 5,5 ha und 12 ha verneint. Zugleich hat es darauf hingewiesen, dass sich die Frage nach dem Vorliegen einer Baulücke nicht ausschliesslich nach quantitativen Kriterien beurteilt (BGE 132 II 218 E. 4.2.3). 8.5.2.2 Ob ein Grundstück im weitgehend überbauten Gebiet liegt, beurteilt sich gebietsbezogen, Parzellen übergreifend, anhand der gesamten bestehenden Siedlungsstruktur und nicht allein in Bezug auf den Ortskern (BGE 132 II 218 E. 4.1). Diese ■parzellenübergreifende■ Betrachtungsweise bezieht sich auf die konkrete Situation jeder einzelnen betroffenen Parzelle, wie sie sich im Zeitpunkt der Eigentumsbeschränkung darstellt. Unbestritten geblieben ist die vorinstanzliche Schlussfolgerung, dass sich die streitbetroffene Parzelle im weitgehend überbauten Gebiet von C. befindet. Tatsächlich kommt der unbebauten Fläche von Parzelle Nr. a. aus rein quantitativer Sicht keine grosse Bedeutung zu. Entsprechend dient diese Fläche für sich alleine betrachtet weder der Auflockerung der Siedlungsstrukturen noch der Erhöhung der Wohnqualität durch Grünflächen und führt auch nicht zu einer Schaffung von eigentlichen Freizeitbereichen mit eigenständiger Siedlungsqualität. Der unbebauten Fläche der Parzelle

des Beschwerdegegners kommt deshalb keine derart eigenständige Bedeutung im Sinne einer grösseren unüberbauten Fläche im Siedlungsgebiet zu, die eine selbständige planerische Behandlung erforderlich machen und sie dadurch vom weitgehend überbauten Gebiet ausschliessen würde. Schliesslich liegen weder tatsächliche (z.B. Topographie und Bodenqualität) noch rechtliche (z.B. Lärm- und Umweltschutz- oder Waldgesetzgebung) Anhaltspunkte vor, welche einer wohnbaulichen Nutzung der betroffenen Parzelle im Beurteilungszeitpunkt entgegengestanden wären. Somit kommt auch das Kantonsgericht nach Würdigung der Verfahrensakten und der relevanten Zonenpläne der Beschwerdeführerin sowie nach durchgeführtem Augenschein zum Schluss, dass die betroffene Fläche der streitgegenständlichen Parzelle keine grössere unüberbaute Fläche, sondern vielmehr eine Baulücke im geschlossenen Siedlungsgebiet darstellt. Zudem ist die Parzelle – wie noch zu zeigen sein wird – auch hinreichend erschlossen.

### **E. 8.5.3**

Jede Eigentumsposition erweckt die Erwartung, dass die durch sie vermittelten Gebrauchs-, Nutzungs- und Verfügungsbefugnisse auf Dauer Bestand haben werden. Auf der anderen Seite bringt bereits Art. 26 BV in Verbindung mit Art. 36 BV zum Ausdruck, dass Eigentumspositionen zulässigerweise verkürzt werden können. Zudem hat die Verwirklichung der Raumplanungsgrundsätze Vorrang vor der Beständigkeit eines altrechtlichen Plans. Im Spannungsfeld zwischen Eigentümererwartungen und Veränderbarkeit der einzelnen Eigentumsposition kommt dem Institut der materiellen Enteignung die Aufgabe zu, eine Korrektur zu ermöglichen, wenn das Gemeinwesen aus Gründen des öffentlichen Interesses legitime Erwartungen der Eigentümer zerstören muss. Angesichts der prinzipiellen Veränderbarkeit aller Eigentumspositionen sind an den Schutz des Vertrauens hohe Anforderungen zu stellen. Die bisherige Zugehörigkeit eines Grundstücks zu einer (nicht bundrechtskonformen) Bauzone, das Verhalten von Exekutivbehörden oder die steuerliche Einschätzung von Boden als Bauland begründen in der Regel kein schützenswertes Vertrauen ( Riva , a.a.O., Rz. 174 zu Art. 5). Auf der anderen Seite kann der Vorgeschichte einer Nutzungsplanung ein solches Gewicht zukommen, dass sich daraus die begründete Erwartung einer Einweisung von Land in eine Bauzone ergibt ( Riva , a.a.O., Rz. 199 zu Art. 5). Insbesondere die kantonale Genehmigung einer Nutzungsplanung ist geeignet, je nach den Umständen beim Grundeigentümer eine Vertrauenssituation zu begründen ( Riva , a.a.O., Rz. 186 zu Art. 5). In diesem Zusammenhang ist ganz generell auf Lehrmeinungen zu verweisen, die der Ansicht sind, dass dem Gesichtspunkt des Vertrauensschutzes, dem im Hinblick auf die Funktion des Eigentums als Mittel der Wertsicherung in einer freiheitlichen, marktwirtschaftlich orientierten Staatsordnung eine grosse Bedeutung zukommt, bei der Abgrenzung von entschädigungspflichtiger und nicht entschädigungspflichtiger Nichteinzonung nicht immer genügend Rechnung getragen wird ( Häfelin / Müller / Uhlmann , a.a.O., Rz. 2482). Die Überbauungsordnung 1994 war vor ihrem Beschluss durch den Gemeinderat C. vom 5. April 1994 noch unter bernischem Recht entworfen worden. Dem Regierungsratsbeschluss vom 24. Mai 1994 (RRB 1994) ist zu entnehmen, dass der Kanton Basel-Landschaft das Institut der Überbauungsordnung nicht kannte, weshalb der Regierungsrat die fragliche Überbauungsordnung nach bernischem Recht sinngemäss als Quartierplan qualifiziert hatte. Auf den betroffenen Parzellen wurden im Rahmen einer dem RRB 1994 vorangegangenen Einspracheverhandlung die geplanten Baufelder gestrichen, mit dem Ergebnis, dass Bauvorhaben im Sinne von Art. 9 ÜOK Kernzone C. 1994 grundsätzlich auf der ganzen Fläche der betroffenen Parzellen (und nicht nur auf einem dafür ausgedehnten Baufeld)

möglich waren. Damals hat also der Regierungsrat die Abzonung in Form von Baufeldern als übermässig erachtet. Bei der Schaffung des TZR Dorfkern C. 2015 wurden dagegen just jene Baufelder, welche damals nicht beanstandet wurden, als Baubereiche für Hauptbauten – in denen Wohnbauten zulässig sind – ausgeschieden (vgl. § 4.4 Abs. 1 TZR Dorfkern C. 2015; KGE VV vom 14. März 2018 [810 17 151] E. 4.2.). Aufgrund der regierungsrätlichen Genehmigung der ÜOK Kernzone C. 1994 sowie deren Entstehungsgeschichte ist deshalb festzuhalten, dass die betroffene Grundeigentümerschaft nicht damit rechnen musste, dass mit der Revision der Zonenvorschriften im Jahr 2015 ausgerechnet jene Grundeigentümer, welche im Jahre 1994 erfolgreich Einsprache erhoben hatten, schlechter gestellt werden, als wenn diese im Jahre 1994 die damals ausgewiesenen Baufelder akzeptiert hätten. Nach dem Gesagten ist somit zusammengefasst festzuhalten, dass aufgrund der dargelegten zonenrechtlichen Historie eine derart starke Einschränkung der Bebauungsmöglichkeiten für den Beschwerdegegner auch nicht voraussehbar war.

## **E. 8.6**

Realisierungswahrscheinlichkeit

### **E. 8.6.1**

Der Wert des Eigentums hängt nicht nur vom Gebrauch ab, den man davon bereits macht. Die zeitliche Dimension hat Bedeutung, wenn der staatliche Akt eine bisher nicht genutzte Verwendungsmöglichkeit aufhebt, die sich aus dem Eigentum ergibt. Wertbestimmend sind auch jene Nutzungsmöglichkeiten, die im Eigentum vorläufig nur schlummern, in naher Zukunft aber verwirklicht werden könnten. Eigentumsbeschränkungen treffen kaum einmal den gegenwärtigen Gebrauch. Meistens heben sie einen Teil der künftigen Verwendungsmöglichkeiten auf (insbesondere Beschränkungen von bisher nicht wahrgenommenen baulichen Nutzungsmöglichkeiten). Enteignungsähnlich ist die Einschränkung einer künftigen Gebrauchsmöglichkeit nur dann, wenn im Zeitpunkt der Einschränkung anzunehmen war, die entzogene Möglichkeit liesse sich mit hoher Wahrscheinlichkeit in naher Zukunft verwirklichen ( Riva , a.a.O., Rz. 161 und 169 ff. zu Art. 5). Die Realisierungswahrscheinlichkeit ist aufgrund aller rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten des konkreten Falles zu prüfen. Ob insbesondere eine echte Überbauungschance für ein Grundstück bestand, beurteilt sich – bezogen auf den Zeitpunkt, in welchem die Eigentumsbeschränkung Rechtskraft erlangte – nach dem Recht des Bundes, des Kantons und der Gemeinde, nach dem Stand der kommunalen und kantonalen Planung, nach der Lage und Beschaffenheit des Grundstücks, nach den Erschliessungsverhältnissen und der baulichen Entwicklung in der Umgebung. Nur wo das Bauen rein rechtlich zulässig und tatsächlich möglich sowie nach den Umständen mit hoher Wahrscheinlichkeit in naher Zukunft zu erwarten gewesen wäre, kann eine Eigentumsbeschränkung enteignend wirken ( Häfelin / Müller / Uhlmann , a.a.O., Rz. 2478). Hätte die Überbauung vorgängig eine Ausnahmegewilligung, eine Änderung der Zonenplanung, einen Erschliessungs-, Überbauungs-, Quartier- oder Gestaltungsplan oder eine Baulandumlegung erfordert, kann es an der Realisierungswahrscheinlichkeit fehlen. Als übergreifende Klammer dient die Frage, ob der Eigentümer die entzogene Nutzung aus eigener Kraft hätte verwirklichen können. Sind nur notwendige Mitwirkungshandlungen, Bewilligungen oder Leistungen des Gemeinwesens ausstehend, auf welche der Eigentümer Anspruch hat, darf allein deswegen die Realisierungswahrscheinlichkeit nicht verneint werden ( Riva , a.a.O., Rz. 171 zu Art. 5). Gemäss Riva hat sich das Erfordernis der Realisierungswahrscheinlichkeit zum praktisch bedeutsamsten Kriterium für die

Abgrenzung der entschädigungspflichtigen von den entschädigungslosen Eigentumseingriffen entwickelt ( Enrico Riva , Hauptfragen der materiellen Enteignung, Eine Untersuchung zum Tatbestand des entschädigungspflichtigen Eigentumseingriffs im schweizerischen Recht, Habil. Bern 1990, S. 279, vgl. auch E. 7.3 hiavor).

### **E. 8.6.2**

Die Realisierungswahrscheinlichkeit setzt voraus, dass es sich beim zu beurteilenden Grundstück um erschlossenes und nach der massgebenden Nutzungsplanung sofort überbaubares – so genanntes baureifes – Land handelt ( Häfelin / Müller / Uhlmann , a.a.O., Rz. 2478). Das Erfordernis der Erschliessung eines Grundstückes ergibt sich zunächst aus dem Bundesrecht: Gemäss Art. 22 Abs. 2 lit. b RPG ist Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung, dass das Land erschlossen ist (KGE VV vom 22. Juni 2016 [810 15 325] E. 3.2 m.w.H.). Gemeint damit ist die Gesamtheit aller Einrichtungen, die notwendig sind, damit ein Grundstück zonen- und bauordnungsgerecht genutzt werden kann (BGE 121 I 65 E. 3a; BGE 116 Ib 159 E. 6b). Dabei sind die Anforderungen an die Erschliessung je nach der beanspruchten Nutzung und nach den massgeblichen Umständen im Einzelfall verschieden. Im Übrigen präzisiert Art. 4 Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) vom 4. Oktober 1974 die Begriffe der Grob- und Feinerschliessung für den Wohnungsbau (BGE 117 Ib 308 E. 4a). Die Bestimmungen ergänzen die allgemeinen Erschliessungsvorschriften gemäss Art. 19 RPG. Die Erschliessungsanforderungen sind in diesen Vorschriften jedoch mit unbestimmten Rechtsbegriffen umschrieben, die nach dem Sinn und Zweck der Bestimmungen und deren Stellung im Gesetz und im Rechtssystem auszulegen sind. Die einzelnen Anforderungen an die Erschliessung ergeben sich im Detail somit hauptsächlich erst aus dem kantonalen Recht und der kantonalen Gerichts- und Verwaltungspraxis, die sich am bundesrechtlichen Rahmen zu orientieren haben (Urteil des Bundesgerichtes 1C\_376/2007 vom 31. März 2008 E. 4.1 und E. 4.4). Das kantonale Recht wiederholt grundsätzlich die materiellen bundesrechtlichen Vorgaben. So sehen § 83 Abs. 1 und 2 RBG vor, dass Bauten und Anlagen nur auf baureifen, das heisst nach Lage, Form und Beschaffenheit für die Überbauung geeigneten und erschlossenen Grundstücken erstellt werden dürfen. Als erschlossen gilt ein Grundstück namentlich, wenn eine für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt im Sinne von § 83 Abs. 3 lit. a RBG besteht (KGE VV vom 22. Juni 2016 [810 15 325] E. 3.3).

### **E. 8.6.3**

Hinter dem Erschliessungserfordernis der Zufahrt stehen vorab verkehrs-, gesundheits- und feuerpolizeiliche Überlegungen (Urteil des Bundesgerichtes 1C\_34/2012 vom 3. April 2012 E. 2.3). Eine Erschliessungsstrasse ist hinreichend, wenn sie die Zugänglichkeit sowohl für die Benutzer der Bauten als auch für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste (Feuerwehr, Krankenwagen, Kehrtafelfuhr, Elektrizitäts- und Wasserwerke, etc.) gewährleistet und den zonenkonformen Verkehr des maximal ausgenützten Einzugsgebietes aufzunehmen vermag. Sie hat sich demnach insbesondere nach den zonengerechten Baumöglichkeiten jener Fläche, die sie erschliessen soll, zu richten, aber auch nach den topografischen Verhältnissen und den massgeblichen Umständen im Einzelfall (KGE VV vom 22. Juni 2016 [810 15 325] E. 3.5 m.w.H.). Mit anderen Worten muss die Zufahrt die örtlichen Verhältnisse berücksichtigen und die Verkehrssicherheit aller Benutzer (Fussgänger, Radfahrer, Personenwagen, öffentliche Dienste) gewährleisten (Urteil des Bundesgerichtes 1P.115/1992 vom 6. Mai 1993 E. 4, in: ZBl 95/1994, S. 89 ff., 91). In verkehrstechnischer Hinsicht hat sie auch den entsprechenden kommunalen strassenbaupolizeilichen

Bestimmungen zu genügen (BGE 121 I 65 E. 3c; KGE VV vom 22. Juni 2016 [810 15 325] E. 3.5). Schliesslich reicht es – im Gegensatz zur grundstückinternen Erschliessung – zur Annahme einer hinreichenden Erschliessung im Sinne von Art. 19 Abs. 1 beziehungsweise Art. 22 Abs. 2 lit. b RPG nicht aus, wenn die erforderlichen Erschliessungspläne rechtskräftig vorliegen. Für die Erschliessung eines Grundstückes selbst fordert das Bundesrecht vielmehr, dass die entsprechenden Erschliessungsanlagen erstellt sind ( Alexander Ruch , in: Aemisegger et al. [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Baubewilligung, Rechtsschutz und Verfahren, Zürich 2020, Rz. 91 zu Art. 22 m.w.H.).

#### **E. 8.6.4**

Zu beantworten ist entsprechend die Frage, ob die dem Beschwerdegegner auf seinem Grundstück verunmöglichte Errichtung einer weiteren Wohnbaute im Zeitpunkt der Eigentumsbeschränkung mit hoher Wahrscheinlichkeit realisierbar war.

#### **E. 8.6.5**

Es kann im Wesentlichen auf das bereits hiavor Gesagte verwiesen und insbesondere festgehalten werden, dass auf der streitbetroffenen Parzelle nach der ÜOK Kernzone C. 1994 eine weitere Wohnbaute hätte errichtet werden können, und zwar ohne Ausnahmbewilligung. Dass in rechtlicher Hinsicht nach bisherigem Recht für die Bewilligung einer (zusätzlichen) Wohnbaute eine Änderung der Zonenplanung, der Erlass eines Erschliessungsplans oder die Durchführung einer Baulandumlegung notwendig gewesen wäre, hat die Beschwerdeführerin weder im vorinstanzlichen noch im vorliegenden Verfahren substantiiert behauptet und es liegen auch keine objektiven Anhaltspunkte dafür vor. Von den tatsächlichen Verhältnissen konnte sich das Gericht am heutigen Augenschein selber ein Bild machen. In Bezug auf die Lage und Beschaffenheit sowie die bauliche Entwicklung ihrer Umgebung kommt auch das Kantonsgericht –wie bereits dargelegt – zum Schluss, dass die streitbetroffene Parzelle des Beschwerdegegners im weitgehend überbauten Gebiet von C. liegt, weshalb sie sich für eine wohnbauliche Nutzung eignet und eine solche Nutzung auch ihrer konkreten Situation angepasst ist. Das Kantonsgericht konnte sich weiter selber davon überzeugen, dass die zu beurteilende Parzelle als bebauter Grundstück bereits heute über die XX. strasse hinreichend erschlossen ist. Zudem bestätigt der Augenschein die vorinstanzliche Einschätzung, wonach die Hanglage der Parzelle – insbesondere mit Blick auf vergleichbares bebauter Terrain in der Umgebung – deren zusätzlicher Überbauung nicht entgegengestanden wäre. Deshalb ist für die Parzelle Nr. a. Grundbuch C. die Realisierungswahrscheinlichkeit für die Errichtung einer zusätzlichen Wohnbaute unter der Geltung der ÜOK Kernzone C. 1994 sowohl in rechtlicher als auch in tatsächlicher Hinsicht zu bejahen.

#### **E. 9**

Zwischenergebnis Nach dem Gesagten ist festzuhalten, dass die mit dem TZR Dorfkern C. 2015 verbundenen Planungsmassnahmen bei der streitbetroffenen Parzelle zu einer Eigentumseingriffsintensität geführt hatten, die eine materielle Enteignung darstellt. Die Zuweisung der streitbetroffenen Parzelle des Beschwerdegegners vom nicht definierten Bereich in den Hofstattbereich der Kernzone wirkt sich entsprechend enteignungsähnlich aus, wodurch die Voraussetzungen für die Zusprechung einer Entschädigung aus materieller Enteignung erfüllt sind. Der Vollständigkeit halber ist schliesslich darauf hinzuweisen, dass der vorliegende Fall im Hinblick auf allfällige zukünftige enteignungsrechtliche Verfahren betreffend in C. gelegene Grundstücke keine oder nur eine beschränkte Präcedenzwirkung

hat, denn allfällige weitere Fälle wären nur gleich zu behandeln, sofern sie ebenfalls Grundstücke der Kernzone betreffen, die aufgrund des TZR Dorfkern C. 2015 einen Eigentumseingriff erfahren haben. Solche Ansprüche sind aber – wenn nicht bereits geltend gemacht – nach § 97 Abs. 2 EntG und § 78 Abs. 2 RBG verwirkt. Damit bleibt in einem zweiten Schritt nachfolgend die vom Enteignungsgericht festgesetzte Höhe der Entschädigung zu prüfen.

### 10.1 Grundsätze der Entschädigung aus materieller Enteignung

Art. 5 Abs. 2 RPG bestätigt den bereits in Art. 26 Abs. 2 BV niedergelegten Grundsatz, dass das Gemeinwesen volle Entschädigung schuldet, wenn eine von ihm gesetzte planerische Massnahme zu einer Eigentumsbeschränkung führt, die einer Enteignung gleichkommt (BGE 127 I 185 E. 4; Riva, a.a.O., Rz. 131 und 231 ff. zu Art. 5). Die Grundeigentümerschaft soll durch die Enteignung keinen Verlust erleiden, aber auch keinen Gewinn erzielen, sondern ist wirtschaftlich gleich zu stellen, wie wenn die Enteignung nicht eingetreten wäre (BGE 122 I 168 E. 4b/aa). Die Entschädigung für eine materielle Enteignung bemisst sich nach der Differenzmethode, indem der Verkehrswert des betroffenen Grundstücks vor der Eigentumsbeschränkung mit jenem nach dem Eingriff verglichen wird. Der Verkehrswert entspricht dem Erlös, der im freien Handel am massgebenden Stichtag objektiverweise hätte erzielt werden können (BGE 122 II 246 E. 4a; Urteil des Bundesgerichts 1C\_473/2017 vom 3. Oktober 2018 E. 3.1). Die Entschädigung bemisst sich nach dem Minderwert, der im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planung eingetreten ist (Riva, a.a.O., Rz. 236 und 241 zu Art. 5; vorliegend ist dieser Bewertungszeitpunkt der 30. Mai 2017). Art und Höhe der Entschädigung werden im Kanton Basel-Landschaft durch das Enteignungsgericht festgesetzt (§ 47 Abs. 1 EntG). Ob die Höhe der enteignungsrechtlichen Entschädigung methodisch richtig ermittelt und insoweit dem Anspruch auf volle Entschädigung hinreichend Rechnung getragen worden ist, stellt eine Rechtsfrage dar (Urteil des Bundesgerichts 1C\_473/2017 vom 3. Oktober 2018 E. 3.1).

### 10.2 Konkrete durch die Vorinstanz festgelegte Enteignungsentschädigung

#### 10.2.1 Zuerst ermittelte das Enteignungsgericht den Verkehrswert von Grundstücken ohne Baufeld in der Kernzone vor der Eigentumsbeschränkung. Die Vorinstanz führte dazu aus, dass die Ermittlung der Landpreiserhebung der letzten 15 Jahre nach Streichung der nicht relevanten Werte einen durchschnittlichen Verkehrswert von Land in der vergleichbaren W2-Zone vor der Eigentumsbeschränkung in der Höhe von Fr. 239.63 pro Quadratmeter ergeben habe. Nach ihrer Praxis entfielen vom Verkehrswert zwei Drittel auf die bauliche Nutzung und ein Drittel auf die Fläche, das heisst den Boden. Vorliegend resultiere demnach ein Nutzungswert von Fr. 159.75/m<sup>2</sup> und ein Bodenwert von Fr. 79.88/m<sup>2</sup>. Die Vorinstanz hält weiter fest, dass der Umstand, dass die Parzelle kein Baufeld ausgewiesen habe, keine wertmässige Reduktion erfordere, weil aufgezeigt worden sei, dass zu deren Bebauung keine Ausnahmegewilligung erforderlich gewesen sei. Mit der notwendigen Involvierung einer Fachinstanz habe nicht das Bauen erschwert, sondern nur sichergestellt werden sollen, dass der Sinn und Zweck der Überbauungsordnung respektiert werde.

#### 10.2.2 Für den Wert von Grundstücken ohne Baufeld im Hofstattbereich unter der neuen Grundordnung sei betreffend die solchen Parzellen verbliebene Nutzung das Folgende festzuhalten: Unter der Voraussetzung, dass eine bewohnte Hauptbaute bestehe, seien neue bewohnte Anbauten bis 5 m von der Fassade des Hauptgebäudes mit maximal 2 Vollgeschossen zulässig, wobei eine Bebauungsziffer von maximal 5% gelte (§ 7.2 Abs. 2 TZR Dorfkern C. 2015). Die ÜOK Kernzone C. 1994 habe kein mit der Bebauungsziffer vergleichbares Nutzungsmass für Land in der Kernzone gekannt, weshalb eine solche erst herzuleiten sei. Anhand der mit dem Grundstück des Beschwerdegegners in planerischer

Hinsicht vergleichbaren Parzelle Nr. b. Grundbuch C. liesse sich hilfsweise ein konkretes Verhältnis der darauf realisierten Gebäudefläche von 88 m<sup>2</sup> zur Gesamtparzellenfläche von 753 m<sup>2</sup> bilden. Die derart für das Grundstück Nr. XX. ermittelte Bebauungsziffer betrage 11.69 % und liefere einen ersten Anhaltspunkt dafür, welche bauliche Nutzung unter der alten Nutzungsordnung in der Kernzone zulässig gewesen sei.

### 10.2.3 Die Beschwerdeführerin habe erklärt, unter der ÜOK Kernzone C. 1994 seien in der Kernzone insgesamt acht Neubauten erstellt worden. Vier dieser acht Neubauten seien auf einem für Neubauten ausgeschiedenen Baufeld errichtet worden, bei dreien handle es sich um Anbauten an bestehende Wohnbauten und lediglich bei einem einzigen handle es sich um einen neuen Wohnbau, der ausserhalb eines Baufeldes errichtet worden sei (hiervor genannte Wohnbaute auf Parzelle Nr. b. ). Die in der Klagantwortbeilage 5 als Nrn. 1-4 gekennzeichneten vier Neubauten innerhalb von Baufeldern befänden sich auf den Grundstücken Nrn. XX. (Nr. 1), XX. (Nr. 2), XX. (Nr. 3) und XX. (Nr.4) im Grundbuch C. . Anhand der über das öffentlich zugängliche Geoinformationssystem des Kantons Basel-Landschaft (geoview.bl.ch) einsehbaren Grundstücks- und Gebäudeflächen resultierten für diese Parzellen die nachfolgend in Klammern gesetzten Bebauungsziffern: Parzelle Nr. c. (14%), Parzelle Nr. d. (30%), Parzelle Nr. e. (69%) und Parzelle Nr. f. (13%). Das numerische Mittel dieser fünf Bebauungsziffern liege bei knapp 28%. Der anhand von Parzelle Nr. b. ermittelte Wert von 11.69% sei deshalb angemessen auf 20% zu erhöhen. Bei einer heute geltenden Bebauungsziffer von 5% für Anbauten sei der Nutzungswert von vorher Fr. 159.75/m<sup>2</sup> somit auf einen Viertel zu reduzieren. Dies entspreche einem Nutzungswert von Fr. 39.94/m<sup>2</sup> . Da die bauliche Nutzung im Hofstattbereich nicht frei platzierbar sei, sondern lediglich als Anbaute bis maximal 5 m von der Fassade des Hauptgebäudes entfernt realisiert werden dürfe, sei ein zusätzlicher Abschlag auf Fr. 30.00/m<sup>2</sup> vorzunehmen. Entsprechend der Drittelsregelung belaufe sich der Verkehrswert eines mit einer bewohnten Hauptbaute bestellten Grundstücks im Hofstattbereich ohne Baufeld demzufolge auf Fr. 45.00/m<sup>2</sup> (Nutzungswert = Fr. 30.00/m<sup>2</sup> ; Bodenwert = Fr. 15.00/m<sup>2</sup> ).

### 10.2.4 Höhe der Enteignungsentschädigung

Die Vorinstanz erläuterte, dass die Parzelle Nr. a. des Beschwerdegegners mit einer bewohnten Hauptbaute bestellt sei, und erwog weiter, dass der diesem Grundstück durch die materielle Enteignung bewirkte Minderwert der Differenz zwischen den Verkehrswerten von Fr. 239.63/m<sup>2</sup> vor und Fr. 45.00/m<sup>2</sup> nach der Eigentumsbeschränkung entspreche. Der Minderwert für die Parzelle des Beschwerdegegners betrage demnach Fr. 194.63/m<sup>2</sup> . Das Grundstück Nr. a. des Beschwerdegegners habe eine Fläche von 2'499 m<sup>2</sup> . Die Fläche des auf der Parzelle des Beschwerdegegners stehenden Gebäudes betrage 297 m<sup>2</sup> . Bei der eingesetzten Bebauungsziffer von 20% entspreche die von diesem Gebäude konsumierte Fläche 1'485 m<sup>2</sup> . Ungenutzt seien demnach noch 1'014 m<sup>2</sup> . Bei einem Minderwert von Fr. 194.63/m<sup>2</sup> resultiere folglich eine Entschädigung von insgesamt Fr. 197'354.82.

### 10.3 Beurteilung der vorgenommenen Berechnung

#### 10.3.1 Vorliegend hat das Enteignungsgericht unter Anwendung der statistischen beziehungsweise Vergleichsmethode die Wertminderung der betroffenen Parzelle Nr. a. im Grundbuch C. hergeleitet. Den so ermittelten Minderwert des Grundstücks erblickt die Vorinstanz in der Differenz zwischen den Verkehrswerten vor und nach der strittigen Eigentumsbeschränkung, für welche sie als Stichtag den 30. Mai 2017 angenommen hatte. Die Beschwerdeführerin beanstandet vor Kantonsgericht weder die Art der Entschädigung, die Höhe der Entschädigung noch das ihr zugrundeliegende Berechnungsverfahren, weshalb davon auszugehen ist, dass sie gegen die Höhe der von der Vorinstanz zugesprochenen Entschädigungen keine beziehungsweise keine substantiierten

Einwände hat. Auch aus objektiver Sicht liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, die Zweifel an der Höhe der Entschädigungen erwecken würden. In den vorgenommenen Prüfschritten konnte das Enteignungsgericht vielmehr nachvollziehbar darlegen, wie es erstens den durchschnittlichen Verkaufspreis von Grundstücken in der Kernzone vor der Eigentumsbeschränkung und zweitens den Verkehrswert (mit entsprechenden Preisabschlägen) eines bebauten Grundstücks in der Kernzone mit Hofstattbereich und ohne Baufeld nach der Eigentumsbeschränkung ermittelt hatte. Schliesslich kann das Kantonsgericht auch die vom Enteignungsgericht gestützt auf diese Werte ermittelten Minderwerte nachvollziehen. Nach dem Gesagten ist deshalb festzuhalten, dass die dem Beschwerdegegner zugesprochene Entschädigung weder in deren Höhe noch in der Art und Weise der Berechnung (inkl. des massgebenden Beurteilungszeitpunkts) zu beanstanden ist.

10.3.2 Der Vollständigkeit halber, und obwohl sich auch dazu keine der Parteien geäussert hatte, ist für die Verzinsung des Entschädigungsanspruches darauf hinzuweisen, dass der hypothekarische Referenzzinssatz für Mietverhältnisse seit dem 2. Juni 2023 1.5% beziehungsweise seit dem 2. Dezember 2023 1.75% beträgt, weshalb der Entschädigungsanspruch ab diesen Zeitpunkten jeweils zu den neuen Zinssätzen zu verzinsen ist.

## **E. 11**

Gesamtergebnis Nach dem Gesagten ist zusammengefasst festzuhalten, dass die Zuweisung der Parzelle Nr. a. des Grundbuchs C. vom nicht definierten Bereich in den Hofstattbereich der Kernzone eine materielle Enteignung des Beschwerdegegners bewirkt hat. Die von der Vorinstanz vorgenommene Berechnung der Enteignungsentschädigung wurde im vorliegenden Verfahren nicht substantiiert gerügt und ist im Übrigen auch aus objektiver Sicht nicht zu beanstanden. Eventualiter beantragt die Beschwerdeführerin die Aufhebung des angefochtenen Entscheides und Rückweisung der Sache an die Vorinstanz zur Neubeurteilung. Begründet wird auch der Eventualantrag insbesondere damit, dass es der Vorinstanz verwehrt gewesen sei, überhaupt eine Beurteilung der Bundesrechtskonformität der neuen Zonenordnung vorzunehmen, weshalb die Qualifikation der neuen Zonenvorschriften als RPGwidrig in rechtswidriger Weise und somit falsch vorgenommen worden sei. Sowohl für die erforderliche und mithin zulässige Aufgabe der Enteignungsgerichte, genehmigte Nutzungspläne vorfrageweise auf ihre Übereinstimmung mit dem Bundesrecht zu prüfen, als auch für den Umstand, dass die Frage nach der Bundesrechtskonformität der neuen kommunalen Grundordnung (TZR Dorfkern C. 2015) für den Ausgang des vorliegenden enteignungsrechtlichen Verfahrens nicht entscheidrelevant ist, kann auf das bereits Gesagte in den vorstehenden Erwägungen verwiesen werden. Weil im Übrigen der Sachverhalt unbestritten und damit erstellt ist und auch sonst keine Gründe geltend gemacht werden beziehungsweise ersichtlich sind, die eine Rückweisung der Beschwerde an das Enteignungsgericht notwendig machen würden, stellt sich auch der Eventualantrag als unbegründet heraus, womit die Beschwerde vollumfänglich abzuweisen ist.

## **E. 12**

Kosten

### **E. 12.1**

Es bleibt über die Kosten zu entscheiden. Gemäss § 20 Abs. 1 VPO ist das Verfahren vor dem Kantonsgericht kostenpflichtig. Die Verfahrenskosten umfassen die Gerichtsgebühren

und die Beweiskosten. Sie werden in der Regel der unterliegenden Partei in angemessenem Ausmass auferlegt (§ 20 Abs. 3 VPO). Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 3'000.-- der unterliegenden Beschwerdeführerin aufzuerlegen und mit dem geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 3'000.-- zu verrechnen.

### **E. 12.2**

Der ganz oder teilweise obsiegenden Partei kann gemäss § 21 Abs. 1 VPO für den Beizug eines Anwalts oder einer Anwältin eine angemessene Parteientschädigung zulasten der Gegenpartei zugesprochen werden. Der in der Honorarnote vom 24. August 2023 geltend gemachte Aufwand von 26.92 Stunden à Fr. 250.-- ist nicht zu beanstanden. Dem Rechtsvertreter sind zusätzlich 7.5 Stunden Aufwand für die Teilnahme an der heutigen Parteiverhandlung zu gewähren. Dem Beschwerdegegner ist somit eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 9'572.50 (inkl. Auslagen und 7.7 % MWST) zulasten der Einwohnergemeinde A. zuzusprechen. Demgemäss wird e r k a n n t : 1. Die Beschwerde wird abgewiesen. 2. Die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 3'000.-- werden der Einwohnergemeinde A. auferlegt und mit dem geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 3'000.-- verrechnet. 3. Die Einwohnergemeinde A. hat dem Beschwerdegegner eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 9'572.50 (inkl. Auslagen und 7.7 % MWST) auszurichten. Vizepräsident Gerichtsschreiber Gegen diesen Entscheid wurde am 27. Januar 2025 Beschwerde beim Bundesgericht (Verfahrensnummer 1C\_44/2025) erhoben.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.