Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{
T 0/2

}
2C 960/2013

2C 968/2013

2C 973/2013

Urteil vom 28. Oktober 2014

II. öffentlich-rechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Zünd, Präsident,
Bundesrichter Seiler,
Bundesrichterin Aubry Girardin,
Gerichtsschreiber Kocher.

Verfahrensbeteiligte
2C 960/2013
Kanton Solothurn,
handelnd durch das Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst, und dieses vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Ulrich Glättli,
Beschwerdeführer,

gegen

A._____, dipl. t._____, vertreten durch Rechtsanwalt Yves Derendinger,
Beschwerdegegner,

Einwohnergemeinde W._____, vertreten durch Fürsprecher Samuel Gruner,

und

2C 968/2013
A._____, dipl. t._____, vertreten durch Rechtsanwalt Yves Derendinger,
Beschwerdeführer,

gegen

Einwohnergemeinde W._____, vertreten durch Fürsprecher Samuel Gruner,
Beschwerdegegnerin,

Kanton Solothurn,
handelnd durch das Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst, und dieses vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Ulrich Glättli,

Beschwerdegegner,

und

2C 973/2013
Einwohnergemeinde W._____, vertreten durch Fürsprecher Samuel Gruner,
Beschwerdeführerin,

gegen

A._____, dipl. t._____, vertreten durch Rechtsanwalt Yves Derendinger,
Beschwerdegegner,

Kanton Solothurn,
handelnd durch das Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst, und dieses vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Ulrich Glättli.

Gegenstand
Staatshaftung (Vertrauenshaftung nach Widerruf einer rechtswidrigen Baubewilligung),

Beschwerde gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Solothurn vom 12. Juni 2013.

Sachverhalt:

A.
A._____ (nachfolgend: der Bauherr) ist dipl. t._____ und führt in W._____/SO einen Landwirtschaftsbetrieb. Am 29. Juni 2000 gelangte er an die dortige Gemeindeverwaltung (nachfolgend: die Einwohnergemeinde) und ersuchte um die Bewilligung eines Bauvorhabens auf der Parzelle Nr. yyy. Das Grundstück befand sich zu dieser Zeit in der Bauernhofzone, die ihrerseits der Bauzone angehörte. Gemäss den Gesuchsakten bestand das Bauvorhaben in "Abbruch Schweinestall sowie Neubau Schweinestall (Mutterschweine) nach den Richtlinien von Coop-Natura-Plan/Hühnerhaus dito". Der Bauherr hielt hierzu handschriftlich fest, es sei "keine Mehrbelastung zu erwarten".

Nach unbenutztem Ablauf der Einsprachefrist überwies die örtliche Baukommission das Gesuch mit dem "Begleitformular für Bauvorhaben mit kantonaler Bewilligungserfordernis" an das Amt für Landwirtschaft des Kantons Solothurn. Dieses ging davon aus, dass es sich um eine Baute ausserhalb der Bauzone handle, weshalb es das Zirkulationsverfahren einleitete. Das konsultierte Amt für Raumplanung des Kantons Solothurn hielt in der Folge fest, das Bauvorhaben befinde sich innerhalb der Bauzone, sodass die Koordination des Verfahrens bei der Einwohnergemeinde liege. Darauf beschied das Amt für Landwirtschaft der Einwohnergemeinde, entgegen der ursprünglichen Annahme könne auf ein Zirkulationsverfahren in der Kantonsverwaltung verzichtet werden. Der Schweinestall entspreche den Anforderungen der Tierschutzgesetzgebung, grundsätzlich auch der Hühnerstall. Da kein Gesamtkonzept für den Betrieb vorliege, könnten die gewässerschutzrechtlichen Anforderungen nicht geprüft werden, weshalb etwaige Auflagen seitens des Amts für Umweltschutz des Kantons Solothurn vorbehalten blieben. Das Schreiben ging in Kopie an das Amt für Raumplanung und das Amt für Umwelt. Ohne weitere Abklärungen zu treffen, erteilte die Einwohnergemeinde am 30. August 2000 die Baubewilligung. Darin hielt sie fest, die Richtlinien zur Tierschutzverordnung seien einzuhalten und etwaige gewässerschutzrechtliche Auflagen des Amtes für Umwelt blieben vorbehalten.

B.
Der Bauherr erstellte den Schweinestall gesuchsgemäss und nahm ihn in Betrieb. Im Sommer 2002 beschwerten sich Nachbarn über die vom Schweinestall ausgehenden Geruchsimmissionen. Mit Verfügung vom 30. Oktober 2003 stellte das Bau- und Justizdepartement des Kantons Solothurn (nachfolgend: das Departement) fest, die Baute sei formell rechtswidrig, da die nach § 3 der Luftreinhalteverordnung (des Kantons Solothurn) vom 18.

November 1986 (BGS 812.41; nachfolgend: LRV/SO)erforderliche Verfügung zur Frage der Luftreinhaltung fehle. Sie sei aber auch materiell rechtswidrig, denn gemäss Anhang 2 LRV/SO seien bei der Errichtung von Anlagen der bäuerlichen Tierhaltung und Intensivtierhaltung gegenüber bewohnten Flächen Mindestabstände einzuhalten. Diese ergäben sich aus dem Bericht Nr. 476 der Eidgenössischen Forschungsanstalt für Agrarwirtschaft und Landtechnik (FAT) und sähen bei Schweineställen einen Mindestabstand von 87 Metern vor. Der tatsächliche Abstand belaufe sich aber lediglich auf 28, 70 und 72 Meter. Im Hinblick auf einen etwaigen Widerruf der Bewilligung sei zu berücksichtigen, dass die Baubewilligung im ordentlichen Verfahren erteilt worden sei und die Nachbarn Gelegenheit gehabt hätten, sich gegen das Vorhaben zu wehren.
Weiter habe der Bauherr gestützt auf die Baubewilligung eine erhebliche Investition (über Fr. xxx.–) getätigt. In Abwägung der widerstreitenden Interessen verfügte das Departement am 30. Oktober 2003:

"1. Es wird festgestellt, dass die von der Baukommission W._____ erteilte Baubewilligung vom 30. August 2000 für Schweinestall und Hühnerhaus formell (fehlende Verfügung des Bau- und Justizdepartements) und materiell (Verletzung der Mindestabstände) rechtswidrig ist.

2. Die Baubewilligung wird aufgrund von § 22 VRG nicht widerrufen."

C.
Zwei Anrainer fochten die Verfügung vor dem Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn (nachfolgend: das Verwaltungsgericht) an und beantragten den Widerruf der Baubewilligung. Mit Urteil vom 6. April 2004 hiess das Verwaltungsgericht die Beschwerde gut und hob es die angefochtene Verfügung vom 30. Oktober 2003 auf. Es erwog, der Schweinestall weiche von der Baubewilligung insofern ab, als die tatsächliche Nutzung im Baubewilligungsverfahren nicht beurteilt worden sei. Dies erfordere ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren. Darin werde zu prüfen sein, ob die Beseitigung der formell und materiell rechtswidrigen Baute oder die Änderung des Betriebs anzuordnen sei. Das Verwaltungsgericht wies die Einwohnergemeinde an, ein solches Verfahren durchzuführen und über die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes zu entscheiden.

D.
Dagegen gelangte der Bauherr an das Bundesgericht. Mit Urteil 1A.108/2004 / 1P.290/2004 vom 17. November 2004trat dieses auf die staatsrechtliche Beschwerde nicht ein und hiess es die Verwaltungsgerichtsbeschwerde gut. Das Bundesgericht erwog, mit Blick auf die Pläne müsse im Galtmorenstall mit bis zu 40 Sauen gerechnet werden. Hinzu kämen zwölf Abferkelboxen, was einem künftigen Bestand von bis zu 52 Mutterschweinen entspreche. Im alten Gebäude könnten bis zu acht weitere Schweine untergebracht werden. Im Baubewilligungsverfahren sei zu Unrecht ungeprüft geblieben, ob mit dem so umrissenen Stallbetrieb übermässige Immissionen einher gingen. Nach den Gesuchsunterlagen wäre für eine Umweltfachstelle ohne Weiteres ersichtlich gewesen, dass die Mindestabstände, gemessen an den Richtlinien der Eidgenössischen Forschungsanstalt für Agrarwirtschaft und Landtechnik, erheblich unterschritten seien (Anhang 2 Ziff. 512 Abs. 1 LRV/SO; BGE 126 II 43 E. 4a S. 45). Wohl infolge eines Missverständnisses unter den kantonalen Behörden sei dieser Frage nicht nachgegangen worden. Der gesuchskonform errichtete Schweinestall müsse als rechtskräftig bewilligt, aber materiell rechtswidrig gelten. Folglich hätte das Verwaltungsgericht die
Interessenabwägung des Departements zu überprüfen, nicht hingegen die Sache zur Durchführung eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens an die Gemeinde zurückzuweisen gehabt.

E.
Hierauf hiess das Verwaltungsgericht die Beschwerde der beiden Anrainer mit Urteil vom 5. Januar 2007 gut und widerrief es die für die Schweinezucht erteilte Baubewilligung vom 30. August 2000. Es ordnete an, der Bauherr habe die Schweinezucht bis spätestens zum 29. Juni 2007 aufzugeben. Das Verwaltungsgericht hielt fest, gemäss dem Gutachter B._____ seien auf der Parzelle die Rindvieh- und Hühnerhaltung im gegenwärtigen Ausmass möglich, hingegen bestünden keine realistischen Umbaumöglichkeiten, aufgrund derer sich die Geruchsimmissionen der Schweinehaltung vermindern liessen. Der Widerruf einer Baubewilligung setze eine Interessenabwägung voraus. Mit Blick auf die Doktrin seien übermässige Emissionen zu vermuten, sobald der halbe Mindestabstand unterschritten werde. Dies treffe hier zu, weshalb ein erhebliches öffentliches Interesse am Widerruf der Baubewilligung bestehe.

F.
Am 9. Februar 2007 gelangte der Kanton Solothurn mit Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht. Im Urteil 1C 2/2007 vom 4. Oktober 2007(= BGE 133 II 400) hielt das Bundesgericht fest, der Kanton könne sich nicht auf Art. 89 Abs. 2 BGG berufen. Mit seiner Beschwerde wolle der Kanton sich gegen etwaige, zurzeit nicht liquide Ansprüche des Bauherrn aus Staatshaftung absichern. Die blosse Möglichkeit, mit einer Staatshaftungsklage belangt zu werden, reiche auch unter dem Gesichtswinkel von Art. 89 Abs. 1 BGG nicht aus, um ein Beschwerderecht des Kantons gegen den Widerruf der Baubewilligung zu begründen (E. 2.4). Dementsprechend trat das Bundesgericht auf die Beschwerde nicht ein und wies es die Sache zwecks Festlegung einer neuen Frist zur Herstellung des rechtmässigen Zustands an die Vorinstanz zurück (E. 3, amtlich nicht publiziert).

G.
Der Bauherr liess das Urteil des Verwaltungsgerichts vom 5. Januar 2007 unangefochten, stellte aber am 18. Januar 2007 gegenüber dem Regierungsrat des Kantons Solothurn das Gesuch um Schadenersatz. Er beantragte die Zusprechung von Fr. xxx.–, eventualiter Fr. xxx.– zur Abgeltung der Investitionen in den Schweinestall und zusätzlich den Abschluss eines Pachtvertrags mit dem Kanton Solothurn für die Dauer von 24 Jahren über von ihm näher umschriebenes ackerfähiges Land. Am 13. November 2007 reichte der Bauherr beim Verwaltungsgericht Klage gegen den Kanton ein, worin er die Zusprechung von Fr. xxx.– als Entschädigung für die Stilllegung des Schweinestalls nebst Fr. xxx.– als Entschädigung für seine Partei- und Gerichtskosten verlangte. Wenig später, am 12. Dezember 2007, legte das Verwaltungsgericht den Zeitpunkt, bis zu welchem der Bauherr die Schweinezucht aufzugeben habe, auf den 19. Mai 2008 fest. Mit Brief vom 31. Januar 2008 wies das Departement die Schadenersatzansprüche zurück. Es sah die Verantwortung bei der Einwohnergemeinde und erblickte zudem im Verhalten des Bauherrn ein Mitverschulden. In der Folge erhob der Bauherr am 12. Februar 2008 ein weiteres Gesuch um Schadenersatz, nunmehr gegenüber der Einwohnergemeinde,
worin er dasselbe beantragte.

H.
Entsprechend der Klage vom 13. November 2007 gegen den Kanton erhob der Bauherr am 12. Februar 2008 beim Verwaltungsgericht eine gleichartige Klage gegen die Einwohnergemeinde, worin er dasselbe verlangte und die Sistierung des Verfahrens bis zur Stellungnahme der Gemeinde beantragte. Das Verwaltungsgericht kam dem Sistierungsantrag nach. Die Einwohnergemeinde wies die bei ihr geltend gemachten Schadenersatzansprüche mit Brief vom 13. Mai 2008 zurück. Sie begründete dies damit, dass aus dem Baugesuch nicht hervorgegangen sei, wie viele Tiere gehalten werden sollten. Der Bauherr habe eine Mehrbelastung handschriftlich ausgeschlossen, obwohl er als dipl.t._____ habe wissen müssen, dass dies nicht zutreffe. Ihr, der Gemeinde, seien die Richtlinien der FAT unbekannt gewesen. Umso mehr hätten die kantonalen Behörden auf die umweltschutzrechtlichen Fragen aufmerksam werden müssen. Nach der (ersten) Hauptverhandlung vom 27. Oktober 2009 vor dem Verwaltungsgericht erteilte das Gericht ein Gutachtermandat an C._____ und D._____, später an E._____ und schliesslich an F._____. An der Instruktionsverhandlung vom 19. Februar 2013 trafen die Parteien einen Vergleich (mit Widerrufsvorbehalt), den der Bauherr am 8. März 2013
widerrief. Die (zweite) Hauptverhandlung fand am 12. Juni 2013 statt. Der Bauherr beantragte Fr. xxx.– als Entschädigung für die Stilllegung des Schweinestalls nebst Zins und Fr. xxx.– als Entschädigung für seine Partei- und Gerichtskosten, beides unter solidarischer Haftbarkeit von Einwohnergemeinde und Kanton. Diese beantragten die Abweisung der Klage. Mit Urteil vom 12. Juni 2013 erkannte das Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn:

1. In teilweiser Gutheissung der Klage werden die Einwohnergemeinde W._____ und der Kanton Solothurn verpflichtet, dem Kläger (Bauherrn) einen Betrag von je Fr. xxx.– zuzüglich Zins zu fünf Prozent ab dem 19. Mai 2008 zu bezahlen.
2. An die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht mit einer Urteilsgebühr von Fr. xxx.– und Auslagen von Fr. xxx.–, total Fr. xxx.–, haben der Kläger Fr. xxx.– (2 /3) und die Beklagten je Fr. xxx.– (1 /6) zu bezahlen.
3. Der Kläger hat den Beklagten je eine reduzierte Parteientschädigung von je Fr. xxx.– zu bezahlen.

Das Verwaltungsgericht gelangte zum Schluss, das Gesuch des Bauherrn vom 18. Januar 2007, worin er beim Kanton Solothurn Schadenersatz verlangt hatte, sei fristwahrend erfolgt (E. 3). Aufgrund der "besonderen Situation" könne dem Bauherrn nicht zum Vorwurf gemacht werden, dass er das (zweite) Urteil des Verwaltungsgerichts vom 5. Januar 2007 unangefochten gelassen und sogleich Schadenersatz gefordert habe (E. 4). Der Kanton (E. 5) und die Gemeinde (E. 6) trügen je Mitverantwortung für die Entstehung des Schadens, was zwar keine solidarische, aber eine anteilmässige Haftung der beiden Gemeinwesen im Umfang von je 50 Prozent begründe (E. 7). Das negative Interesse des Bauherrn belaufe sich auf Fr. xxx.– (E. 8), wovon unter Berücksichtigung eines Eigenverschuldens von 20 Prozent Fr. xxx.– zu ersetzen seien (E. 9). Der Bauherr dringe zu einem Drittel seines Antrages durch. Die Gerichtskosten seien ihm im Umfang von zwei Dritteln und den Gemeinwesen von je einem Sechstel aufzuerlegen. Die Anwaltskosten des Bauherrn lägen deutlich unter jenen der Gemeinwesen; die Parteikosten von Kanton und Gemeinde seien herabzusetzen und zu verlegen (E. 11). Im Einzelnen ermittelte das Verwaltungsgericht den Schaden und den Schadenersatz wie folgt:

Schaden und Schadenersatz
Zeitwert der Investition (bei 50 Mutterschweinen) xxx.–
Abbruch- und Stilllegungskosten xxx.–
Prozesskosten im Widerrufsverfahren xxx.–
Negatives Interesse (entspricht dem Vertrauensschaden) 100% xxx.–
Kürzung des Schaden infolge Selbstverschuldens 20% -xxx.–
Zu ersetzender Schaden (Schadenersatz) 100% xxx.–
Je hälftig zulasten der beiden Gemeinwesen 50% xxx.–

I.

I.a. Mit Eingabe vom 16. Oktober 2013 erhebt der Kanton Solothurn Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten (Verfahren 2C 960/2013). Er beantragt:

1. Das angefochtene Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Solothurn vom 12. Juni 2003 sei aufzuheben und die Klage des Beschwerdegegners gegen den Beschwerdeführer sei abzuweisen, unter Neufestlegung der vorinstanzlich ausgefällten Gerichts- und Parteikosten durch das Bundesgericht.
2. Eventualbegehren: Der Beschwerdeführer zu verpflichten, dem Beschwerdegegner Fr. xxx.–, subeventualiter Fr. xxx.–, subsubeventualiter Fr. xxx.–, jeweils samt Zins zu fünf Prozent seit dem 19. Mai 2008 zu bezahlen, unter Neufestlegung der vorinstanzlich ausgefällten Gerichts- und Parteikosten durch das Bundesgericht.
3. Bei Abweisung des Haupt- und Eventualbegehrens seien die vorinstanzlich ausgefällten Parteikosten zu Gunsten des Beschwerdeführers auf zwei Drittel seiner vollen Kostennote von Fr. xxx.– zuzüglich dreieinhalb Stunden für die zweite Hauptverhandlung festzusetzen.

Während die Einwohnergemeinde auf eine Vernehmlassung verzichtet, beantragt der Bauherr, die Beschwerde sei vollumfänglich abzuweisen.

I.b. Der Bauherrerklärt mit Eingabe vom 18. Oktober 2013 Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten (Verfahren 2C 968/2013). Sein Rechtsbegehren lautet:

1. In Gutheissung der Beschwerde seien die Ziffern 1 bis 3 des angefochtenen Urteils vom 12. Juni 2013 aufzuheben.
2. Die Beschwerdegegner seien unter solidarischer Haftbarkeit zu verpflichten, dem Beschwerdeführer den Betrag von Fr. xxx.– zuzüglich Zins zu fünf Prozent seit dem 19. Mai 2008 zu bezahlen.
Eventualiter: Die Sache sei zu neuer Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Der Kanton beantragt die Abweisung der Beschwerde, die Einwohnergemeinde die Abweisung, soweit auf die Beschwerde einzutreten sei.

I.c. Sodann ergreift die Einwohnergemeinde mit Schreiben vom 21. Oktober 2013 die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten, deren Anträge folgenden Wortlaut tragen (Verfahren 2C 973/2013) :

1. Es sei das angefochtene Urteil vom 12. Juni 2013 aufzuheben und die Klage des Beschwerdegegners/Klägers vollumfänglich abzuweisen.
2. Eventualiter sei das angefochtene Urteil aufzuheben und die Klage des Beschwerdegegners/Klägers, soweit den Betrag von Fr. xxx.– zu Lasten der Beschwerdeführerin übersteigend, abzuweisen.
3. Der Beschwerde sei die aufschiebende Wirkung zu erteilen.
4. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Der Kanton verzichtet auf eine Vernehmlassung. Der Bauherr ersucht um Abweisung der Beschwerde, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Mit Verfügung vom 28. November 2013 erkannte der Präsident der II. öffentlich-rechtlichen Abteilung der Beschwerde antragsgemäss die aufschiebende Wirkung zu.

Erwägungen:

1.

1.1. Das Bundesgericht prüft seine Zuständigkeit und die weiteren Eintretensvoraussetzungen von Amtes wegen (Art. 29 Abs. 1 BGG) und mit freier Kognition (Art. 95 lit. a BGG; BGE 140 I 90 E. 1 S. 92; 140 IV 57 E. 2 S. 59; 140 V 22 E. 4 S. 26).

1.2.

1.2.1. Die Beschwerden in den Verfahren 2C 960/2013, 2C 968/2013 und 2C 973/2013 richten sich gegen das nämliche Urteil vom 12. Juni 2013; sie betreffen die gleichen Parteien, den gleichen Sachverhalt und die gleichen Rechtsfragen. Es rechtfertigt sich, die Verfahren zu vereinigen (vgl. Art. 71 BGG in Verbindung mit Art. 24 BZP; Urteil 2C 936/2013 vom 31. Januar 2014 E. 1.2, nicht publ. in: BGE 140 II 80).

1.2.2. Angefochten ist ein verfahrensabschliessender Entscheid einer letzten kantonalen Instanz. Fragen der Verantwortlichkeit des Gemeinwesens gehören dem öffentlichen Recht an (Urteil 2C 194/2013 vom 21. August 2013 E. 1.1). Die Staatshaftung (ohne medizinische Tätigkeit und ohne Ansprüche nach strafprozessualen Normen über Entschädigungen) unterliegt der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten (Art. 22 BGG [SR 173.110]in Verbindung mit Art. 30 Abs. 1 lit. c Ziff. 1 des Reglements vom 20. November 2006 für das Bundesgericht [BGerR; SR 173.110.131]). Die Voraussetzungen dieses Rechtsmittels liegen unter Vorbehalt des Nachfolgenden grundsätzlich vor (Art. 82 lit. a, Art. 83, 86 Abs. 1 lit. d und Abs. 2, Art. 90, 110 BGG).

1.2.3. Die Legitimation des Bauherrn folgt ohne Weiteres aus Art. 89 Abs. 1 BGG. Zu prüfen ist die Beschwerdeberechtigung von Gemeinde und Kanton. Ein besonderes Beschwerderecht im Sinne von Art. 89 Abs. 2 BGG wird nicht behauptet und ist auch nicht ersichtlich.

Es fragt sich, ob Gemeinde und Kanton die allgemeine Legitimationsnorm (Art. 89 Abs. 1 BGG) anrufen können. Diese ist auf Privatpersonen zugeschnitten und dementsprechend restriktiv zu handhaben, falls ein Gemeinwesen als Beschwerdeführer auftritt (BGE 140 I 90 E. 1.2 S. 93; 138 II 506 E. 2.1.2 S. 509). Die Praxis bejaht die Legitimation, soweit das Gemeinwesen durch den angefochtenen Entscheid gleich oder ähnlich wie eine Privatperson oder aber in spezifischer Weise in der Wahrnehmung seiner hoheitlichen Aufgaben betroffen wird und es nicht bloss das allgemeine Interesse an der richtigen Rechtsanwendung geltend macht (BGE 140 I 90 E. 1.2.1 S. 93; 138 II 506 E. 2.1.1 S. 509). Geht es im Verfahren insbesondere um die Gläubiger- oder Schuldnereigenschaft des Gemeinwesens, heisst die bundesgerichtliche Praxis die Legitimation der öffentlichen Hand entsprechend nur unter der Bedingung gut, dass das Gemeinwesen hinsichtlich seines Verwaltungs-

oder Finanzvermögens wie eine Privatperson betroffen oder in bedeutenden hoheitlichen Interessen berührt ist (BGE 140 I 90 E. 1.2.2 S. 93 f.; Urteil 2C 936/2013 und weitere vom 31. Januar 2014 E. 1.4.3, nicht publ. in: BGE 140 II 80).

Vorliegend ersucht der Bauherr um die Zusprechung eines gegenüber dem angefochtenen Urteil höheren Schadenersatzes, wogegen die beiden Gemeinwesen die Ersatzpflicht bestreiten. Kanton und Gemeinde befinden sich in einer Prozesslage, die jener eines privatrechtlichen Klägers oder Beklagten entspricht. Die beiden Gemeinwesen sind damit zur Beschwerde legitimiert (Urteil 2C 1087/2013 vom 28. Mai 2014 E. 1.2; BGE 138 II 506 E. 2.1.2 und 2.3 S. 508 ff.).

1.2.4. Auf dem Gebiet der Staatshaftung hängt die Zulässigkeit der Beschwerde von der Streitwertgrenze von Fr. 30'000.– ab (Art. 85 Abs. 1 lit. a BGG; BGE 139 V 176 E. 2.2 S. 184). Der Streitwert bestimmt sich bei Beschwerden gegen Endentscheide nach den Begehren, die vor der Vorinstanz streitig geblieben waren (Art. 51 Abs. 1 lit. a BGG). Die Streitwertgrenze ist erreicht. Aus der Dispositionsmaxime ergibt sich, dass das Bundesgericht nicht mehr und nichts anderes zusprechen darf, als die beschwerdeführende Partei in ihrem Rechtsbegehren verlangt, und zugleich nicht weniger, als die massgebende Partei anerkannt hat (ne eat iudex ultra petita partium; Art. 107 Abs. 1 BGG; Urteil 2C 124/2013 vom 25. November 2013 E. 2.2.4, in: ASA 82 S. 379; BGE 136 II 165 E. 5 S. 174 f.; 136 II 457 E. 4.2 S. 462 f.).

1.2.5. Die Sachurteilsvoraussetzungen sind damit gegeben, sodass auf die Sache einzutreten ist.

2.

2.1. Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann insbesondere die Verletzung von Bundes- und Völkerrecht gerügt werden (Art. 95 lit. a und b BGG). Bei der Prüfung verfügt das Bundesgericht über volle Kognition und wendet es das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Das Bundesgericht ist daher weder an die in der Beschwerde vorgebrachten Argumente noch an die Erwägungen der Vorinstanz gebunden; es kann die Beschwerde aus einem anderen als dem angerufenen Grund gutheissen, und es kann eine Beschwerde mit einer von der Argumentation der Vorinstanz abweichenden Begründung abweisen (Motivsubstitution; BGE 140 III 86 E. 2 S. 89 unten; 140 V 136 E. S. 137).

2.2.

2.2.1. Beruht der angefochtene Entscheid auf kantonalem oder kommunalem Recht, sind die Rügegründe erheblich eingeschränkt. Der Eingriff in kantonales oder kommunales Rechts bildet nur insofern einen eigenständigen Beschwerdegrund, als die Verletzung kantonaler verfassungsmässiger Rechte (Art. 95 lit. c BGG) oder kantonaler Bestimmungen zum Stimm- und Wahlrecht (Art. 95 lit. d BGG) geltend gemacht wird (Urteil 1C 273/2012 vom 7. November 2012 E. 1.5, nicht publ. in: BGE 139 I 2; 136 I 241 E. 2.4 S. 259). Darüber hinaus kann lediglich gerügt werden, die Anwendung des kantonalen oder kommunalen Gesetzes- oder Verordnungsrechts verstosse gegen Bundes- oder Völkerrecht (Art. 95 lit. a und b BGG; vorne E. 1.3.1).

2.2.2. Das Bundesgericht prüft die Auslegung und Anwendung kantonalen und kommunalen Rechts damit nur auf Verfassungs- und Völkerrechtskonformität hin (BGE 140 II 298 E. 2 S. 300; 137 V 143 E. 1.2 S. 145; 135 V 2 E. 1.3 S. 4 f.), wobei die Prüfung der Verletzung des Willkürverbots im Vordergrund steht (BGE 138 I 162 E. 3.3 S. 166; 136 I 241 E. 2.5.2 S. 250). Dasselbe gilt, wenn das kantonale Recht auf Bundesrecht verweist, wodurch dieses zu subsidiärem kantonalem Recht wird (Art. 6 Abs. 1 ZGB; auch dazu BGE 140 II 298 E. 2 S. 300; 139 III 225 E. 2.2 S. 229 ff., insb. 231; 138 III 49 E. 4.4.2 S. 55; Urteil 2C 242/2014 vom 10. Juli 2014 E. 2.3.2).

2.2.3. Willkür in der Rechtsanwendung liegt vor, wenn der angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft. Das Bundesgericht hebt einen Entscheid jedoch nur auf, wenn nicht bloss die Begründung, sondern auch das Ergebnis unhaltbar ist. Dass eine andere Lösung ebenfalls als vertretbar oder gar zutreffender erscheint, genügt nicht (BGE 140 III

16 E. 2.1 S. 18 f.; 139 III 334 E. 3.2.5 S. 339; 138 I 49 E. 7.1 S. 51).

2.2.4. Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Es kann die tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz nur berichtigen oder ergänzen, soweit sie offensichtlich unrichtig, das heisst willkürlich, sind oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruhen (Art. 105 Abs. 2 BGG). Zudem muss die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein, was in der Beschwerde aufzuzeigen ist (Art. 97 Abs. 1 BGG; BGE 140 III 16 E. 1.3.1 S. 17 f.).

Soweit die beschwerdeführende Partei den Sachverhalt ergänzen will, hat sie unter Hinweis auf die Vorakten darzulegen, dass sie entsprechende rechtserhebliche Tatsachen und taugliche Beweismittel bereits bei den Vorinstanzen prozesskonform eingebracht hat (BGE 140 III 86 E. 2 S. 90). Neue Tatsachen und Beweismittel dürfen nur so weit vorgebracht werden, als der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt (Art. 99 Abs. 1 BGG; BGE 140 III 16 E. 1.3.1 S. 17 f.).

2.3. Das Bundesgericht prüft die Rüge der Verletzung von Grundrechten und von kantonalem, kommunalem und interkantonalem Recht nur insofern, als eine solche in der Beschwerde vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG). Zu den Grundrechten in diesem Sinn zählen neben den Art. 7-34 BV die weiteren verfassungsmässigen Rechte der Bundesverfassung, die Rechtsansprüche der EMRK und anderer Menschenrechtspakte sowie die durch die jeweilige Kantonsverfassung gewährleisteten Rechte (BGE 137 I 77 E. 1.3.1 S. 79 f.). In der Beschwerde ist klar und detailliert anhand der Erwägungen des angefochtenen Entscheids darzulegen, inwiefern verfassungsmässige Rechte verletzt worden sein sollen (BGE 140 II 141 E. 8 S. 156; 140 III 264 E. 2.3 S. 266; 139 I 138 E. 3.8 S. 144). Auf bloss allgemein gehaltene, appellatorische Kritik am vorinstanzlichen Entscheid tritt das Bundesgericht nicht ein (BGE 139 I 138 E. 3.8 S. 144). Wird eine Verfassungsrüge nicht vorgebracht, kann das Bundesgericht eine Beschwerde selbst dann nicht gutheissen, wenn eine Verfassungsverletzung tatsächlich vorliegt (BGE 139 I 229 E. 2.2 S. 232). Dies gilt namentlich auch für Willkürrügen.

3.

3.1. Das Bundeszivilrecht kennt, was den Bereich der Haftung des Staates und des Staatspersonal betrifft, deklaratorische (Art. 3 BV) Vorbehalte zugunsten des kantonalen öffentlichen Rechts. Es handelt sich dabei einerseits um die Haftung der Gemeinwesen (”Staatshaftung” nach Art. 59 Abs. 1 ZGB; Urteil 4A 132/2014 vom 2. Juni 2014 E. 2.1; BGE 132 I 270 E. 4.1 S. 272 f.; 124 III 418 E. 1b S. 420), anderseits um jene des öffentlich-rechtlichen Personals (”Beamtenhaftung” gemäss Art. 61 Abs. 1 OR; Urteil 4A 34/2014 vom 19. Mai 2014 E. 3.1; BGE 139 III 110 E. 2.2.2 S. 112 f.; 133 III E. 2.1 S. 465; Pierre Moor/Etienne Poltier, Droit administratif, Band II, S. 835 Ziff. 6.1.2.1; Franz Werro, La responsabilité civile, 2. Aufl. 2011, N. 34 der Einführung). Soweit das kantonale Recht an das Bundeszivilrecht anknüpft, was namentlich auf Art. 41 ff. OR zutrifft, wird dieses zu subsidiärem kantonalem Verwaltungsrecht (vorne E. 1.3.2).

3.2. Im Kanton Solothurn richtet sich die Staatshaftung nach dem Gesetz vom 26. Juni 1966 über die Haftung des Staates, der Gemeinden, der öffentlich-rechtlichen Körperschaften und Anstalten und die Verantwortlichkeit der Behörden, Beamten und öffentlichen Angestellten und Arbeiter (BGS 124.21; nachfolgend: VG/SO). Die Vertrauenshaftung, das heisst die Haftung des Staates bei Abänderung oder Widerruf einer rechtskräftigen Verfügung, ergibt sich hingegen aus dem Gesetz vom 15. November 1970 über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen (BGS 124.11; nachfolgend: VRG/SO).

3.3.

3.3.1. Gemäss § 2 Abs. 1 VG/SO kommt der Staat für den Schaden auf, den ein Beamter in Ausübung seiner amtlichen Tätigkeit Dritten widerrechtlich mit oder ohne Verschulden zufügt. Kennzeichnendes Merkmal ist Unrecht, das seinerseits einen Schaden hervorruft. In der Folge legt § 3 VG/SO fest:

Die Rechtmässigkeit formell rechtskräftiger Verfügungen, Entscheide und Urteile kann nicht in einem Ver-

antwortlichkeitsverfahren überprüft werden.

Die Formulierung von § 3 VG/SO entspricht jener von Art. 12 des Bundesgesetzes vom 14. März 1958 über die Verantwortlichkeit des Bundes sowie seiner Behördemitglieder und Beamten (VG; SR 170.32).

3.3.2. Der in Art. 12 VG und § 3 VG/SO verankerte Grundsatz der "Einmaligkeit des Rechtsschutzes" oder der "Einmaligkeit des Instanzenzugs" konkretisiert im Staatshaftungsrecht das Rechtskraftprinzip (Urteil 2A.493/2000 vom 2. März 2001 E. 5a). Was "formell rechtskräftig ist, muss als rechtmässig gelten" (Botschaft vom 29. Juni 1956 zum Entwurf eines neuen Verantwortlichkeitsgesetzes [BBl 1956 I 1393, insb. 1401 zu Art. 10 E-VG]). Mit andern Worten soll es der im Verwaltungsverfahren ("Primärrechtsschutz") unterlegenen Partei verwehrt sein, im Rahmen eines Staatshaftungsverfahrens ("Sekundärrechtsschutz") auf die rechtskräftige Verfügung zurückzukommen (Urteile 8C 1053/2009 vom 16. August 2010 E. 4.2; 2E 1/2008 vom 22. April 2008 E. 4.4; 5A 531/2007 vom 9. November 2007 E. 5.4; 2A.604/2006 vom 8. Mai 2007 E. 4.1; 2A.246/2005 vom 27. April 2005 E. 2.2; 2A.186/2005 vom 8. April 2005 E. 4.2; 2C.5/1998 vom 5. November 2004 E. 3.1; 2A.64/2003 vom 27. Mai 2003 E. 2.2.3; zum Ganzen BGE 129 I 139 E. 3.1 S. 142).

3.4.

3.4.1. Im hier massgebenden kantonalen Recht bestimmt § 22 Abs. 3 f. VRG/SO unter dem Titel "Abänderung und Widerruf" (Hervorhebungen durch das Bundesgericht) :

3 Entsteht dem aus einer Verfügung oder einem Entscheid Berechtigten zufolge des Widerrufesein Schaden, so hat er Anspruch auf Entschädigung, sofern er im Hinblick auf die Verfügung oder den Entscheid gutgläubig Aufwendungen getätigt und den Widerruf nicht verursacht hat.

4 Für die Geltendmachung und die Verjährung von Entschädigungsansprüchen sind die entsprechenden Bestimmungen des Verantwortlichkeitsgesetzes anwendbar.

3.4.2. Im Unterschied zur Staatshaftung beruht die Vertrauenshaftung, wie sie in § 22 Abs. 3 VRG/SO zum Ausdruck kommt und im übergeordneten Recht in Art. 9 BV (unter dem Gesichtspunkt des Grundsatzes von Treu und Glauben) verankert ist, grundsätzlich auf rechtmässigem staatlichem Verhalten. Als Vertrauensgrundlage fallen namentlich auch Verfügungen in Betracht. Vorauszusetzen ist, dass die betroffene Person überhaupt mit Recht auf die Grundlage vertrauen durfte und gestützt darauf nachteilige Dispositionen getroffen hat, die sie nun nicht mehr rückgängig machen kann (BGE 137 I 69 E. 2.5.1 S. 72 f.; 131 II 627 E. 6.1 S. 636 f.; 129 I 161 E. 4.1 S. 170; Pierre Tschannen/Ulrich Zimmerli/Markus Müller, Allgemeines Verwaltungsrecht, 4. Aufl. 2014, § 22 N. 10 ff.; Pierre Moor/Etienne Poltier/Vincent Martenet, Droit administratif, Band I, 3. Aufl. 2012, S. 937 Ziff. 6.4.5.2; Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. Aufl. 2010, N. 631 ff.; Giovanni Biaggini, Bundesverfassung, 2007, N. 15 zu Art.9 BV; Pascal Mahon, in: Jean-François Aubert/ Pascal Mahon, Petit commentaire de la Constitution fédérale de la Confédération suisse, 2003, N. 12 zu Art. 9 BV).

3.4.3. Während die Subsidiarität des Sekundärrechtsschutzes im Staatshaftungsverfahren positivrechtlich geregelt und damit in Praxis und Doktrin anerkannt ist, stellt sich die Rechtslage im Bereich der Vertrauenshaftung weit weniger eindeutig dar. Im Urteil 2P.67/1994 vom 30. Mai 1995 E. 4a/aa (publ. in: RDAF 1997 I 404, ZBl 97/1996 S. 91) erwog das Bundesgericht:

"Ein allfälliger Vertrauensschaden kann nicht in jedem Fall losgelöst von einer Beschwerde gegen den Widerruf und unabhängig von der Natur der den Vertrauensschutz begründenden Handlung direkt gestützt auf Art. 4 BV geltend gemacht werden. Der in Literatur und Rechtsprechung aus Art. 4 BV abgeleitete Anspruch auf Ersatz eines Vertrauensschadens knüpft regelmässig an Regelungen, Entscheide oder Zusicherungen über sachliche Befugnisse an, auf die das Gemeinwesen aus einem überwiegenden öffentlichen Interesse zulässigerweise zurückkommt; dabei kann es sich rechtfertigen, gewisse gestützt auf das vertrauensbegründende Verhalten vorgenommene Aufwendungen des Betroffenen zu entschädigen (zum Beispiel Ersatz von Projektierungskosten

eines Bauherrn bei Änderung der Bauordnung; BGE 108 Ib 352 E. 4b S. 357). Anders verhält es sich in einem Fall wie dem vorliegenden, wo das vertrauensbegründende Verhalten selber in der Zusicherung einer Geldleistung liegt. Die Leistung einer Geldentschädigung bildet hier keine sinnvolle Alternative zum Bestandesschutz, weshalb neben dem Entscheid über die Gewährung oder Verweigerung der zugesicherten Subvention grundsätzlich kein Raum für gesonderte, vertrauensschutzrechtliche Entschädigungsansprüche
bleibt."

Der Grundsatz der Subsidiarität wird folglich nicht ganz allgemein postuliert, sondern vor allem für den Fall einer Geldleistung; hier laufen die widerrufene Zusicherung und die Vertrauenshaftung aufs Selbe hinaus.

3.4.4. Hierzu ist allerdings Folgendes festzuhalten: Die vom Widerruf der begünstigenden Verfügung betroffene Person kann durchaus der Meinung sein, dass der Widerruf (beispielsweise der Zusicherung der Subvention, wie im Urteil 2P.67/1994) materiell nicht zu beanstanden ist. Dennoch kann sich ein Vertrauensschaden ergeben, wobei dieser betragsmässig nicht zwingend gleich hoch ausfallen muss wie die entgangene Subvention. Der Schaden wird in solchen Fällen nicht durch die widerrechtliche Widerrufsverfügung ausgelöst. Er ist vielmehr die Folge von Dispositionen, die im Vertrauen auf die - seinerzeit nicht als unrichtig beurteilte - Subventionszusicherung getroffen worden waren und die sich nunmehr ganz oder teilweise als nutzlos erweisen. Da der zu widerrufende Rechtsakt mithin rechtskonform ist, kann und darf er von der betroffenen Person als rechtmässig hingenommen werden. Soweit in der Lehre die gegenteilige Meinung vertreten wird, überzeugt dies nicht (siehe Reto Feller, Prinzip der Einmaligkeit des Rechtsschutzes im Staatshaftungsrecht, 2006, S. 73 ff.). Das Unrecht liegt gerade nicht in der Widerrufsverfügung, sondern darin, dass wegen dieser und der früher geschaffenen Vertrauensgrundlage ein Schaden eingetreten ist.

3.4.5. Beispielhaft zeigt sich dies im Bereich der Entschädigung bei Auszonung oder Nichteinzonung eines Grundstücks: Solche Konstellationen werden zwar grundsätzlich unter dem Aspekt der Eigentumsgarantie (materielle Enteignung) abgewickelt. Sie können aber ebenso auch auf Vertrauensschutz beruhen, wenn ursprünglich eine Vertrauensgrundlage für die bevorstehende Einzonung geschaffen wurde, dann aber nicht eingezont wurde. In der Folge kann durchaus eintreten, dass die betroffene Person die Nichteinzonung als rechtmässig akzeptiert, und dennoch Vertrauensschaden geltend macht.

So hat das Bundesgericht etwa in BGE 125 II 431 eine materielle Enteignung sowohl aufgrund der bestimmten, von der Rechtsprechung kumulativ geforderten Kriterien (E. 5) als auch nach Massgabe der besonderen Gesichtspunkte des Vertrauensschutzes (E. 6) anerkannt. In BGE 108 Ib 352 kam es zum Schluss, es liege weder eine Enteignung noch eine enteignungsähnliche Eigentumsbeschränkung vor, sodass ein etwaiger Anspruch auf Ersatz nutzlos gewordener Planungskosten zwar nicht auf Art. 22ter Abs. 3 aBV bzw. Art. 5 Abs. 2 RPG, aber auf Art. 4 aBV (Vertrauensschutz) gestützt werden könne.

Es verhält sich damit auch anders als etwa im Submissionsrecht (Urteil 2D 49/2011 vom 25. September 2012 E. 11.2 zur rechtswidrigen Vergabe) und teilweise im Beamtenrecht (Urteil 8C 1053/2009 vom 16. August 2010 E. 3.1 zur widerrechtlichen Kündigung). In den beiden Gebieten hängt ein Schadenersatzanspruch von Gesetzes wegen davon ab, dass zuvor die Rechtswidrigkeit des Entscheids festgestellt wurde.

3.4.6. Im Recht des Kantons Solothurn findet sich zur Frage der Vertrauenshaftung eine ausdrückliche gesetzliche Grundlage. Dies ist letztlich entscheidend, und es erübrigt sich daher, auf Art. 9 BV und die dazu ergangene Praxis und Doktrin zurückzugreifen. Nach dem klaren Wortlaut von § 22 Abs. 3 VRG/SO setzt der Tatbestand voraus, dass die berechtigte Person den Widerruf nicht verursacht hat. Nicht verlangt wird hingegen, dass die betroffene Person sich gegen die Abänderung oder den Widerruf der Verfügung auch tatsächlich gewehrt hat.

3.5.

3.5.1. Die Rechtsfolge des begründeten Anspruchs auf Vertrauensschutz besteht nach den allgemeinen Grundsätzen primär in der Bindung der Behörde an die von ihr geschaffene Vertrauensgrundlage. Eine Entschädigung,

von welcher § 22 Abs. 3 VRG/SO spricht, fällt (nur) in Betracht, falls das öffentliche Interesse an der richtigen Rechtsanwendung vorzugehen hat (so schon BGE 101 Ia 328 E. 6c S. 331; Häfelin/Müller/Uhlmann, a. a. O., N. 696 und 703 ff.).

3.5.2. Aufgrund des Legalitätsprinzips haftet der Kanton nur, soweit das kantonale Recht dies überhaupt vorsieht (Art. 59 ZGB). Praxisgemäss sind in Fällen der Vertrauenshaftung "gewisse durch den Betroffenen gestützt auf das vertrauensbegründende Verhalten vorgenommene Aufwendungen" zu ersetzen (BGE 125 II 431 E. 6 S. 438 f.; 122 I 328 E. 7a S. 340; Urteil 2P.67/1994 vom 30. Mai 1995 E. 4a/aa, in: RDAF 1997 I 404, ZBl 97/1996 S. 91). Jedenfalls sollen nur die der geschädigten Person tatsächlich erwachsenen Nachteile ausgeglichen werden. "Dass diese nicht darüber hinaus begünstigt werden soll, liegt auf der Hand" (Urteil 2A.303/2000 vom 15. Februar 2001 E. 6). Das dem Vertragsrecht entstammende "positive Interesse" kann nur, aber immerhin bei Verletzung öffentlich-rechtlicher Verträge in Frage kommen (BGE 122 I 328 E. 7a S. 340).

4.

4.1. Dem Rechtsstreit liegt ausschliesslich kantonales Recht zugrunde. Das Bundesgericht kann das angefochtene Urteil auf entsprechende Rüge hin nur mit beschränkter Kognition überprüfen und das Urteil bloss dann aufheben, wenn die Anwendung von kantonalem oder kommunalem Recht auf eine Verfassungsverletzung hinausläuft (vorne E. 2.2.2).

4.2.

4.2.1. Das Verwaltungsgericht hat erwogen (vorne lit. H), dem Bauherrn sei nicht anzulasten, dass er gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts vom 5. Januar 2007 (Widerruf der Baubewilligung) nicht vorgegangen sei (Urteil E. 4). Kanton und Gemeinde halten dem entgegen, die Vorinstanz verkenne den Grundsatz "Bestandesschutz vor Vermögensschutz". Im Widerrufsverfahren wäre in jedem Fall der gesamte Instanzenzug zu durchlaufen gewesen, ansonsten ein Konstitutiverfordernis für den Staatshaftungsprozess fehle. Der Bauherr habe es vorgezogen, Schadenersatzbegehren an Kanton und Gemeinde zu richten, um schliesslich am 13. November 2007 und 12. Februar 2008 beim Verwaltungsgericht Klage gegen die Gemeinwesen zu erheben. Schon mit Schreiben vom 24. Januar 2007 habe der Departementsvorsteher ihn aber ausdrücklich auf die Einheit des Verfahrens aufmerksam gemacht. Hinzu komme, dass die Vorinstanz im Urteil vom 12. Juni 2013 E. 4.5.2 eingeräumt habe, es sei nicht auszuschliessen, dass das Urteil vom Bundesgericht korrigiert worden wäre, wenn Beschwerde geführt worden wäre. Durch die unterlassene Beschwerdeführung habe der Bauherr es verfehlt, so Kanton und Gemeinde, die "Voraussetzungen für einen Entschädigungsanspruch gemäss § 22 Abs. 3 VRG zu schaffen".

4.2.2. Die Auffassung von Kanton und Gemeinde vermag nicht zu überzeugen. Vorab ist die Fallkonstellation einzuordnen und festzustellen, dass Staatshaftung und Vertrauenshaftung auf unterschiedlichen Voraussetzungen beruhen (vorne E. 3). Ein Fall der Staatshaftung läge vor, wenn der Bauherr aufgrund dessen Schadenersatz verlangte, dass der Widerrufsentscheid vom 5. Januar 2007 rechtswidrig sei. Dies wäre im vorliegenden Verfahren nicht (mehr) zu hören (§ 3 VG/SO). Der Bauherr rügt aber nur, dass er infolge des (rechtmässigen) Widerrufs von der erteilten Baubewilligung keinen Gebrauch mehr machen könne, weshalb ihm ein Schaden entstehe (§ 22 Abs. 3 VRG/SO). Die von ihm geltend gemachte Anspruchsgrundlage beruht also nicht auf dem Widerruf der Baubewilligung, sondern vielmehr auf der seinerzeitigen Erteilung der Baubewilligung. Diese war ursprünglich rechtsfehlerhaft und musste deshalb widerrufen werden, weswegen die geschaffene, rechtlich geschützte Vertrauensgrundlage entfällt und die gestützt darauf getroffenen Dispositionen ihren Wert teilweise oder ganz verlieren (dazu Urteil 2C 502/2013 vom 30. September 2013 E. 2.1 und 3.3). Damit kommt § 3 VG/SO von vornherein nicht in Betracht und sind die aufgeworfenen Rechtsfragen vor dem Hintergrund von § 22 Abs. 3 VRG/SO zu klären.

4.2.3. Unter den gegebenen Umständen ist ohnehin verständlich, dass der Bauherr von einer Anrufung des Bundesgerichts absah, stand die Rechtswidrigkeit der Baubewilligung doch längst schon fest. Streitgegenstand des vorinstanzlichen Urteils vom 5. Januar 2007 war einzig noch die Frage, ob das Departement in seiner

Verfügung vom 30. Oktober 2003 (vorne lit. B) mit Recht auf ein überwiegendes öffentliches Interesse am Widerruf der rechtswidrigen Baubewilligung geschlossen hatte. Die Rechtswidrigkeit des Bauentscheids hatte das Bundesgericht zuvor schon abschliessend und für das Verwaltungsgericht verbindlich festgestellt (Urteil 1A.108/2004 / 1P.290/2004 vom 17. November 2004 E. 3.3.3; vorne lit. D). Angesichts dessen, dass das Bundesgericht die Rechtswidrigkeit damit begründet hatte, dass die Mindestabstände gegenüber den Anrainern ganz erheblich unterschritten worden seien, musste der Bauherr von vornherein annehmen, dass die Interessenabwägung in einem weiteren bundesgerichtlichen Verfahren kaum zu seinen Gunsten ausfallen dürfte. Der Gutachter B._____, der im Namen der Eidgenössischen Forschungsanstalt für Agrarwirtschaft und Landtechnik schon am 8. November 2005 Bericht erstattet hatte, war zum klaren Schluss gekommen, auf der Parzelle seien die Rindvieh- und Hühnerhaltung im gegenwärtigen Ausmass möglich, hingegen bestünden keine realistischen Umbaumöglichkeiten, aufgrund derer sich die Geruchsimmissionen der Schweinehaltung vermindern liessen (vorne lit. H). Weshalb die Vorinstanz in E. 4.5.2 des angefochtenen Entscheids dennoch die Meinung vertreten konnte, es hätte eine intakte Chance bestanden, dass das Urteil vom Bundesgericht korrigiert worden wäre, bleibt im Dunkeln. Dies spielt letztlich auch keine Rolle. Entscheidend ist vielmehr, dass das Urteil sich für den Bauherrn nicht geradezu als rechtswidrig darstellen musste.

4.2.4. Dem Bauherrn fehlte das Rechtsschutzinteresse an der Anfechtung auch aus einem weiteren Grund. In seiner Vorstellung bestand die logische Folge des Widerrufs im Ersatz des vollen Schadens. Dementsprechend beruft er sich selbst im vorliegenden Verfahren noch auf das Gutachten C._____/D._____ vom 14. März 2011 und 12. April 2012 (vorne lit. H), welchem er einen Schaden von Fr. xxx.– entnimmt. Er bezieht sich weiter auf die Departementsverfügung vom 30. Oktober 2003, worin die Rede von einer erheblichen Investition (über Fr. xxx.–) war (vorne lit. B), ferner auf das Gutachten G._____/H._____ vom 9. Mai 2006, das auf Stilllegungskosten von Fr. xxx.– gekommen war (vorne lit. E). Unter diesen Umständen liegt es auf der Hand, dass der Bauherr das Urteil vom 5. Januar 2007 weder als rechtswidrig (wegen klar unterschrittener Bauabstände) noch als schädigend (aufgrund der Erwartung vollen Schadenersatzes) empfinden konnte. Von ihm zu verlangen, das Urteil dennoch anzufechten, widerspricht jeder Prozessökonomie. Die vorinstanzliche Beurteilung ist bis dahin jedenfalls haltbar.

4.3.

4.3.1. Mit Blick auf § 22 Abs. 3 VRG/SO hält die Gemeinde die Haftung mangels Gutgläubigkeit des Bauherrn für ausgeschlossen. Er alleine habe die künftige Nutzung und deren Intensität gekannt, die ein Vielfaches der bisherigen Nutzung ausmache. Dieser Argumentation ist nicht zu folgen. Das Bauprojekt betraf eine in der Bauzone gelegene Parzelle. Aufgrund der Zonenzugehörigkeit lag die Verfahrensleitung unstreitig in den Händen der Gemeinde. Dieser oblag die Untersuchungspflicht bezüglich der tatsächlichen Gegebenheiten des Baugesuchs, insbesondere auch hinsichtlich der beabsichtigten oder höchstmöglichen Nutzung des Schweinestalls. Ebenso hatte sie das Recht von Amtes wegen anzuwenden (§ 14 VRG/SO).

4.3.2. Nichts daran ändert, dass der Bauherr auf dem Gesuchsformular etwaige Mehrbelastungen handschriftlich ausgeschlossen hat. Diese Aussage, die angesichts des Volumens des Neubaus auch für Nichtfachleute unerklärlich ist, hätte zu weiteren behördlichen Abklärungen Anlass geben müssen. Dem Bundesgericht, das hierzu keinen Augenschein vornehmen musste, war es im Urteil 1A.108/2004 / 1P.290/2004 vom 17. November 2004 ohne Weiteres möglich, anhand der Akten einen künftigen Bestand von bis zu 52 Mutterschweinen, nebst acht weiteren Schweinen im alten Gebäude, zu ermitteln (vorne lit. D). Die Gemeinde kann weder aus ihrer angeblichen Unwissenheit noch der angeblichen Bösgläubigkeit des Bauherrn etwas für sich ableiten. Gegenteils hat das Amt für Landwirtschaft in seinem an die Gemeinde gerichteten Schreiben vom 7. August 2000 darauf hingewiesen, es liege kein Gesamtkonzept für den Betrieb vor (vorne lit. A). Willkürfrei kommt die Vorinstanz zum Schluss, Kanton (Urteil E. 5) und Gemeinde (Urteil E. 6) trügen je Mitverantwortung für die Entstehung des Schadens (vorne lit. H).

4.4.

4.4.1. Der Bauherr rügt, die Vorinstanz schliesse in E. 7 auf eine anteilige, hälftige Haftung, weshalb die gebo-

tene solidarische Haftung von Kanton und Gemeinde entfalle. In der Tat hielt die Vorinstanz dafür, vorliegend erweise sich die vertragsrechtliche (Art. 143 ff. OR) gegenüber der deliktsrechtlichen Solidaritätsbestimmung (Art. 50 OR) als sachgerechter. In der Folge vertrat sie die Auffassung, Art. 143 Abs. 1 OR verlange die Erklärung der Schuldner darüber, dass dem Gläubiger gegenüber jeder einzeln für die Erfüllung der ganzen Schuld haften wolle. Daran fehle es, sodass eine solidarische Haftung entfalle.

4.4.2. Im Zivilrecht gilt, dass es sich bei der Haftung aus erwecktem Vertrauen um eine eigenständige Haftungsgrundlage zwischen Vertrag und Delikt handelt (BGE 134 III 390 E. 4.3.2 S. 395; Urteil 4A 565/2012 vom 21. März 2013 E. 2.3). Wenn die Vorinstanz im vorliegenden kantonalrechtlichen Zusammenhang zum selben Schluss kommt, ist dies jedenfalls nicht willkürlich. Dementsprechend erweist es sich als haltbar, für die Frage der Solidarhaftung sinngemäss auf Art. 143 ff. OR abzustellen. Insgesamt mutet es zwar etwas realitätsfern an, vom Bauherrn den Nachweis darüber zu verlangen, dass die beiden Gemeinwesen in die solidarische Haftung eingewilligt haben. Bei Erteilung der Baubewilligung bestand keine Veranlassung, eine Erklärung einzuholen, zumal der Bauentscheid in der Zuständigkeit der Gemeinde lag und der Kanton keine Verfügung erliess. In der Folge haben Kanton und Gemeinde übereinstimmend die an sie gerichteten Schadenersatzbegehren zurückgewiesen (vorne lit. G und H) und vor Verwaltungsgericht um Abweisung der Klagen ersucht. In dieser Phase eine Solidarerklärung zu erhalten, hätte sich kaum bewerkstelligen lassen, zumal gar kein (öffentlich-rechtliches) Vertragsverhältnis vorlag, aufgrund dessen Art. 143 ff. OR hätte
greifen können.

4.4.3. Dennoch erweist die anteilmässige Haftung von Kanton und Gemeinde sich im Ergebnis als vertretbar. Der Bauherr bringt nicht vor, die Bonität von Kanton oder Gemeinde gebiete die Inanspruchnahme des finanzkräftigeren Gemeinwesens als Solidarschuldner. Sollten Kanton oder Gemeinde sich nicht zu einer Zahlung bereitfinden, stünden dem Bauherrn die Möglichkeiten offen, die das Bundesgesetz vom 4. Dezember 1947 über die Schuldbetreibung gegen Gemeinden und andere Körperschaften des kantonalen öffentlichen Rechts (SchGG; SR 282.11) bietet. Dies verschafft ihm genügenden Rechtsschutz und führt dazu, dass seine Gläubigerposition kaum besser ausgefallen wäre, hätte die Vorinstanz eine solidarische Haftung angeordnet. Unter Verfassungsgesichtspunkten besteht für das Bundesgericht kein Grund, hier einzuschreiten.

4.5.

4.5.1. Die Vorinstanz hat den (Vertrauens-) Schaden mit Fr. xxx.– beziffert. Ihr zufolge soll er sich zusammensetzen aus dem Zeitwert der Investition (bei 50 Mutterschweinen) von Fr. xxx.–, den Abbruch- und Stilllegungskosten von Fr. xxx.– sowie den Prozesskosten im Widerrufsverfahren von Fr. xxx.–. In der Folge hat die Vorinstanz eine Kürzung um 20 Prozent (wegen Selbstverschuldens) vorgenommen (vorne lit. H).

4.5.2. Der Bauherr bestreitet das vorinstanzliche Schadensquantitativ. Gemäss dem Wortlaut von § 22 Abs. 3 VRG/SO sei der volle Schaden zu ersetzen. Wenn eine gesetzliche Bestimmung explizit den ”Ersatz des Schadens” vorsehe, sei ”volle Entschädigung zu leisten, ausser die Schadenersatzpflicht wird im Gesetz ausdrücklich beschränkt (z. B. auf den Ersatz des negativen Interesses) ”. Er, der Bauherr, befinde sich ”in einer Sackgasse”. Während der achtjährigen Schweinezucht habe er ”andere Strukturentwicklungsprozesse (insbesondere im wertschöpfungsstarken Milchsektor) ” verpasst. Es sei ihm deshalb das positive Interesse zu ersetzen.

4.5.3. Bei seiner Beurteilung der Rechtslage verkennt der Bauherr die Tragweite von § 22 Abs. 3 VRG/SO. Seine unzutreffende Auslegung mag damit zusammenhängen, dass er von einem unvollständigen Wortlaut der Norm ausgeht. Anders als er dies darstellt, lautet die Norm nicht bloss: ”Entsteht dem aus einer Verfügung oder einem Entscheid Berechtigten zufolge des Widerrufes ein Schaden, so hat er Anspruch auf Entschädigung.” Soweit könnte der Wortlaut tatsächlich den Schluss auf vollen Schadenersatz zulassen. Die für Fälle der Vertrauenshaftung typische Wendung steckt indes im zweiten Satzteil, den der Bauherr ausblendet. Dort steht: ”... sofern er im Hinblick auf die Verfügung oder den Entscheid gutgläubig Aufwendungen getätigt und den Widerruf nicht verursacht hat” (vorne E. 3.4.1). Diese Einschränkung entspricht im Ergebnis der Praxis zu Art. 9 BV, wo von den ”nachteiligen Dispositionen” die Rede ist (vorne E. 3.4.2). Die Begriffe ”Aufwendungen” und ”Dispositionen” verdeutlichen, dass die in ihrem berechtigten Vertrauen getäuschte Person vermögensrechtlich

zu stellen ist, als ob sie die Vermögensdispositionen nicht getroffen hätte. Mit andern Worten ist (höchstens) jener Vermögensschaden zu ersetzen, der unmittelbar durch die in
berechtigtem Vertrauen vorgenommenen Investitionen und Aufwendungen ausgelöst wurde und in Kausalzusammenhang mit der Vertrauensgrundlage steht (vorne E. 3.5.2).

4.5.4. Weiterer Schaden am Vermögen, insbesondere dadurch, dass die Investition nicht weiter nutzbar ist, bleibt vom Begriff des Vertrauensschadens (Art. 9 BV; § 22 Abs. 3 VRG/SO) von vornherein ausgenommen. Bei der Schadensberechnung in einem Fall wie dem vorliegenden ist mithin nicht (auch) der entgangene Gewinn (lucrum cessans), sondern allein das negative Interesse massgebend, eben der Vertrauensschaden (Urteile 2A.504/2006 vom 28. Februar 2007 E. 3 [Konzessionsänderung]; 2A.303/2000 vom 15. Februar 2001 E. 6 [Abgangsentschädigung]). Dies entspricht der Rechtslage bei der culpa in contrahendo (Urteile 4C.399/2005 vom 10. Mai 2006 E. 5.2; 4C.447/1997 vom 8. Juni 1998 E. 3a). Ebenso willkürfrei folgert die Vorinstanz deshalb, der Bauherr sei zu stellen, als ob die Baubewilligung nie erteilt worden wäre. Hätte aber keine Baubewilligung vorgelegen, wäre der Bauherr gar nicht in die Lage gekommen, Einkommen aus der Schweinezucht zu erzielen. Ein etwaiger Einkommensausfall bleibe folglich unbeachtlich, so die Vorinstanz weiter. Dies überzeugt. Wie mehrfach festgehalten, liegt die Widerrechtlichkeit nicht im Widerruf, sondern in der Erteilung der Baubewilligung. Soweit sich der Bauherr in seiner Beschwerde ausführlich mit dem
ihm angeblich entgangenen Gewinn (Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit) auseinandersetzt, erübrigen sich deshalb weitere Ausführungen.

4.6.

4.6.1. Ein weiterer Kritikpunkt des Bauherrn betrifft das Ausmass der getätigten Investitionen. Er beansprucht zum einen als Ersatz für die bewilligungsgemässen Neuinvestitionen (Schweinestall aus dem Jahr 2000) einen Betrag von Fr. xxx.–, zum andern als Ersatz für die Altinvestitionen (im Jahr 1961 erstellter Stall) Fr. xxx.–. Die Lagerhalle aus dem Jahr 1991, in welcher acht Mutterschweine Platz finden, soll den Ausführungen des Bauherrn zufolge noch bestehen.

4.6.2. Unter dem Titel "Zeitwert der Investition (bei 50 Mutterschweinen) " hat die Vorinstanz einen Betrag von Fr. xxx.– zugesprochen (vorne lit. H). Der Betrag geht auf die von den Gutachtern C._____/D._____, die namens der Y._____ AG tätig wurden, vorgenommenen Erhebungen zurück. Im Gutachten vom 14. März 2011 ermittelten sie in ihrer Antwort zu Frage 38 einen Zeitwert des Schweinestalls von Fr. xxx.–. Unter Anwendung des Reduktionsfaktors (0,914; Einkommen Schweinehaltung 2001-2008 bei 50 Muttersauen) gelangten sie zum Betrag von Fr. xxx.–. "Bewilligt waren" aber, so der Bauherr, "52 Mutterschweine, und gebaut wurde ein Schweinestall mit Platz für 52 Mutterschweine". Aus diesem Grund sei der Reduktionsfaktor zu Unrecht herangezogen worden.

4.6.3. Dem Bauherrn ist entgegenzuhalten, dass sich nicht sagen lässt, es seien "52 Mutterschweine bewilligt" gewesen. Gegenteils macht die Gemeinde gerade geltend, vom Ausmass überrascht gewesen zu sein. Da in den Vorakten jedwede Angaben fehlten, musste das Bundesgericht im Urteil 1A.108/2004 / 1P.290/2004 vom 17. November 2004 eigene Berechnungen anstellen. Diese zeigten auf, dass bei höchstmöglicher Nutzung von 52 Muttertieren auszugehen sei (vorne lit. D). Die Vorinstanz folgt den Überlegungen der Gutachter C._____/D._____ und vermindert den Zeitwert per 19. Mai 2008, wie er sich bei 60 Muttersauen ergibt, um 8,6 Prozent (entsprechend 1-[52 /60 *100]). Weshalb sie dies tut, ist aber tatsächlich nicht ohne Weiteres einsichtig. Geht es darum, das negative Interesse zu entschädigen, ist nach dem Total der durch die Vertrauensgrundlage ausgelösten Investitionen zu suchen. Von Bedeutung ist einzig, wie viel der Neubau des Schweinestalls gekostet hat (negatives Interesse), während es nicht entscheidend sein kann, wie viele Schweine bewilligterweise hätten gehalten und welche Erträge damit hätten erzielt werden können (positives Interesse). Die den gesetzlichen Formerfordernissen entsprechende Rüge des Bauherrn (Art. 106 Abs.
2 BGG; vorne E. 1.3.4) ist damit nicht völlig unbegründet. Tatsächlich zielt die mit der Nutzung begründete Reduktion des Zeitwerts an der Sache vorbei.

4.6.4. Es fragt sich indes, ob die Vorinstanz insofern eine hinreichende Reduktion vorgenommen hat, als sie

dem Selbstverschulden einen Grad von (lediglich) 20 Prozent beigemessen hat (vorne lit. H). Vorab ist hierzu festzustellen, dass die Vorinstanz zulässigerweise eine Reduktion wegen Selbstverschuldens in Betracht gezogen hat. Aufgrund des Verweises in § 22 Abs. 4 VRG/SO musste sich ihr mit Blick auf § 7 VG/SO ("Herabsetzungsgründe") notwendigerweise die Frage stellen, ob und gegebenenfalls in welchem Umfang von Selbstverschulden auszugehen sei. Sodann ergibt sich aus Art. 44 Abs. 1 OR, auf welchen § 6 VG/SO verweist, wodurch dieser zu subsidiärem kantonalem Haftungsrecht wird (Art. 6 Abs. 1 ZGB; vorne E. 1.3.2 und 3.1), die Pflicht zur Prüfung etwaiger Herabsetzungsgründe. Ob im jeweiligen Fall eine Haftungsreduktion angebracht ist und wie gross diese gegebenenfalls ist, entscheidet das Sachgericht nach pflichtgemässem Tatbestandsermessen (Urteile 4A 218/2008 vom 19. Februar 2009 E. 6.2.2; 5C.7/2001 vom 20. Juli 2001 E. 5b; BGE 125 III 223 E. 6c S. 225 f.; 123 III 306 E. 5b S. 314; 116 II 422 E. 4 S. 427).

4.6.5. Bei Prüfung der vorinstanzlichen Ermessensbetätigung spielt eine Rolle, dass der Bauherr als dipl. t._____ über die erforderlichen Kenntnisse verfügte, um die Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens überblicken zu können. Mit seinem handschriftlichen Hinweis, es sei keine Mehrnutzung zu erwarten, hat er jedenfalls nicht zu Klärung der Sachlage beigetragen, wenn dies auch an der Untersuchungspflicht der Behörde nichts änderte (vorne E. 4.3.1). So oder anders musste der Bauherr aber wissen, dass früher oder später aufgrund erheblichen Unterschreitens der Mindestabstände mit erheblichem Widerstand der Anwohnerschaft und gegebenenfalls dem Widerruf der Baubewilligung zu rechnen sein würde. Die Vorinstanz hat beide Aspekte in ihre Beurteilung einbezogen und willkürfrei geschlossen, es sei eine Reduktion zufolge Selbstverschuldens am Platz. Verfassungsrechtlich kann kein Zweifel daran bestehen, dass zwischen dem Verhalten des Bauherrn (handschriftlicher Hinweis und Möglichkeit, die Rechtswidrigkeit des Bauvorhabens zu erkennen) und dem Schaden ein hinreichender Kausalzusammenhang besteht.

4.6.6. Unter Ausschluss jeglicher Reduktion beläuft sich das negative Interesse auf Fr. xxx.– (Fr. xxx.– plus Fr. xxx.– plus Fr. xxx.–). Wenn in der Folge von einem zu ersetzenden Schaden von Fr. xxx.– ausgegangen wird, wie dies die Vorinstanz tut, ergibt sich eine Reduktion des Schadens (infolge Selbstverschuldens) von 24,95 Prozent (entsprechend 1-[211'020 /281'165 * 100]). Dies liegt nur unwesentlich über der vorinstanzlich vorgenommenen Reduktion (20 Prozent), was verdeutlicht, dass die vorinstanzliche Ermittlung des zu ersetzenden Vertrauensschadens im Ergebnis haltbar ist. Unter verfassungsrechtlichen Gesichtspunkten besteht für das Bundesgericht keine Veranlassung, hier einzugreifen.

4.7.

4.7.1. Im Weiteren verlangt der Bauherr alternativ den Ersatz der Investitionskosten des alten Stalls oder eine Entschädigung für den Ausfall aus der Haltung von 20 Zuchtsauplätzen. Beides ist unbegründet, der zweite Punkt aufgrund des Begriffs des negativen Schadens, der den entgangenen Gewinn ausschliesst. Der Zeitwert des am 15. Mai 2008 stillgelegten Schweinestalls beläuft sich nach dem Gesagten auf Fr. xxx.– (vor Reduktion; siehe Antwort 1 des Gutachtens C._____/D._____ vom 14. März 2011). Darin enthalten sind die im Jahr 1991 getätigten Investitionen (Kraftfuttersilos und Mistplatz), ebenso jene der Jahre 1999-2001. Ausgangspunkt bildeten denn auch Anschaffungskosten (Fr. xxx.–) und Eigenleistungen (Fr. xxx.–), insgesamt Fr. xxx.–, die abgeschrieben wurden (dazu Antwort 25 des Gutachtens).

4.7.2. Die berücksichtigten Eigenleistungen (Fr. xxx.–) entstammen gleichermassen dem Gutachten C._____/D._____ Sie beruhen aber auf Annahmen, da weder Arbeitsrapporte noch andere Aufzeichnungen vorliegen (dazu Antwort 17 des Gutachtens). Dementsprechend hält der Kanton dafür, der Betrag von Fr. xxx.– sei ersatzlos zu streichen. Dem Kanton ist insoweit beizupflichten, als es nicht sofort einleuchtet, dass es neben der teilzeitlichen Beschäftigung (60 Prozent) möglich sein soll, weitere 70 Prozent der landwirtschaftlichen Normalarbeitsstunden für den eigenen Betrieb aufzuwenden. Dabei ist allerdings zu bedenken, dass § 22 Abs. 4 VRG/SO auf das VG/SO und § 6 VG/SO auf das OR verweist. Es darf als allgemein notorisch gelten, dass Eigenleistungen naturgemäss kaum belegbar sind. Entsprechend handelt es sich um einen "nicht ziffernmässig nachweisbaren Schaden" im Sinne von Art. 42 Abs. 2 OR, der nach Ermessen des Gerichts abzuschätzen ist. Das Gericht hat sein Tatbestandsermessen (Urteil 4A 364/2013 vom 5. März 2014 E. 7.1) "mit Rücksicht auf den gewöhnlichen Lauf der Dinge und auf die vom Geschädigten getroffenen Massnahmen abzuschätzen" (so Art. 42 Abs. 2 OR).

Insofern erscheint die von der Vorinstanz getroffene Schätzung,
die ihrerseits auf dem Gutachten C._____/D._____ beruhen, als willkürfrei.

4.7.3. Gleiches gilt für die weiteren Rügen des Bauherrn: Die gegebenenfalls aufgrund des Widerrufs zu errichtenden Ersatzbauten fallen klarerweise nicht unter den Begriff des Vertrauensschadens.

Wenn der Bauherr sodann meint, massgebend müssten die tatsächlichen, in der Buchhaltung ausgewiesenen Abschreibungen sein, verkennt er wiederum den Schadensbegriff. Willkürfrei geht das Gutachten von linearen, nach der mutmasslichen Nutzungsdauer bemessenen Abschreibungen auf dem jeweiligen Zeitwert aus. Dies entspricht einem Gebot der Betriebswirtschaft. Der Wertzerfall eines Guts ist bedingt durch den Zeitablauf, nicht durch die buchhalterische Behandlung.

In der Frage der Verzinsung wirft der Bauherr der Vorinstanz vor, die Höhe des massgebenden Zinssatzes verkannt zu haben. Dadurch, dass das Gutachten als Referenzsatz auf die Rendite der zehnjährigen Bundesobligationen abstelle, wende es einen zu niedrigen Zinssatz an. Er, der Bauherr, habe mit seinen Investitionen einen Ertrag erzielt, der höher liege. Dies allein lässt den vorinstanzlich getroffenen Zinssatz, der wiederum durch das Gutachten gestützt ist, freilich nicht als unhaltbar erscheinen. Wenn der Bauherr ergänzend ausführt, ohne Baubewilligung hätte er die Möglichkeit gehabt, den Zeitwert "gewinnbringend in ein anderes Projekt zu investieren", so ist ihm entgegenzuhalten, dass er wiederum den entgangenen, ohnehin hypothetischen Gewinn heranzieht, während es einzig auf die tatsächlich getätigten Investitionen ankommt. Diese betrifft im konkreten Fall ein Anlageobjekt mit bedeutender Nutzungsdauer (gemäss Gutachten C._____/D._____ 30 Jahre). Die Langfristigkeit der Anlage widerspiegelt sich im Abschreibungssatz von 3,33 Prozent. Hier die zehnjährigen Bundesobligationen als Referenz heranzuziehen, ist verfassungsrechtlich durchaus haltbar.

4.8. Zusammenfassend ergibt sich, dass die materiellrechtlichen Überlegungen der Vorinstanz einer Verfassungsprüfung standhalten. Die Vorinstanz war erkennbar darum bemüht, der verfahrenen Situation angemessen Rechnung zu tragen. Die einzelnen Erwägungen, vor allem auch das Gesamtbild, sind vor dem Hintergrund von Art. 9 BV nicht zu beanstanden.

4.9.

4.9.1. Die Vorinstanz hält fest, der Bauherr sei mit seinen Anträgen zu einem Drittel durchgedrungen (entsprechend 1-[211'020 /668'617 * 100]). In der Folge bemisst sie die drei Kostennoten pauschalierend je mit Fr. xxx.– und erwägt, demnach habe der Bauherr den beiden Gemeinwesen je eine reduzierte Parteientschädigung von Fr. xxx.– (ausmachend je einen Sechstel der vollen Entschädigung) zu bezahlen.

4.9.2. Auszugehen ist davon, dass der Bauherr sowohl den Kanton als auch die Gemeinde mit je Fr. xxx.– eingeklagt hat, dies in solidarischer Haftbarkeit der beiden Gemeinwesen. Die Vorinstanz hat dem Bauherrn gegen die Gemeinde rund einen Sechstel des Eingeklagten und gegen den Kanton ebenfalls rund einen Sechstel des Eingeklagten zugesprochen. Auf diese Weise hat der Bauherr sowohl gegen die Gemeinde als auch gegen den Kanton zu je einem Sechstel obsiegt und ist zu je fünf Sechstel unterlegen. Folglich schuldet der Bauherr jeder Gegenpartei Fr. 28'000.–. Da das angefochtene Urteil im Übrigen einer Verfassungskontrolle standhält, ist es nicht angezeigt, die Sache einzig zur neuen Festsetzung der Parteientschädigungen an die Vorinstanz zurückzuweisen. Gestützt auf Art. 107 Abs. 2 Satz 1 BGG kann das Bundesgericht reformatorisch entscheiden, was Art. 67 BGG im Bereich der Kosten des vorangegangenen Verfahrens ausdrücklich festhält.

5.

5.1. Entsprechend den Anträgen von Kanton und Gemeinde, die beide um Aufhebung des angefochtenen Urteils ersucht hatten, ist diesen je eine Parteientschädigung für das vorinstanzliche Verfahren von Fr. 28'000.– zuzusprechen. Ihre Beschwerden erweisen sich in diesem Sinne als teilweise begründet, während die Beschwerde des Bauherrn abzuweisen ist.

5.2. Zur Frage der Verlegung der Kosten des bundesgerichtlichen Verfahrens ist davon auszugehen, dass alle drei Beschwerdeführenden unterliegen. Angesichts der geringfügigen Korrektur des angefochtenen Urteils ist es nicht angezeigt, von einem teilweisen Obsiegen auszugehen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Die Kosten des bundesgerichtlichen Verfahrens belaufen sich auf Fr. 30'000.–, wovon je ein Drittel auf die Parteien fällt. Auch die beiden Gemeinwesen unterliegen der Kostenpflicht; sie handeln in ihrem amtlichen Wirkungskreis und nehmen Vermögensinteressen wahr (Art. 66 Abs. 4 BGG).

5.3. Infolge des ausschliesslichen Unterliegens schulden die Parteien einander grundsätzlich eine Parteientschädigung. Diese wird auf Fr. 10'000.– festgesetzt (Art. 68 Abs. 1 BGG). Demzufolge haben Kanton und Gemeinde den Bauherrn je mit Fr. 10'000.– zu entschädigen. Aufgrund von Art. 68 Abs. 3 BGG werden den Gemeinwesen in der Regel dann keine Parteientschädigungen zugesprochen, wenn diese in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegen. Dies ist hier der Fall, womit die Entschädigungspflicht des Bauherrn entfällt.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.
Die Verfahren 2C 960/2013, 2C 968/2013 und 2C 973/2013 werden vereinigt.

2.

2.1. Die Beschwerden des Kantons Solothurn (Verfahren 2C 960/2013) und der Einwohnergemeinde W._____ (Verfahren 2C 973/2013) werden teilweise gutgeheissen.

2.2. Das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Solothurn vom 12. Juni 2013 wird, soweit Ziff. 3 des Dispositivs betreffend, aufgehoben.

2.3. A._____ wird verpflichtet, dem Kanton Solothurn und der Einwohnergemeinde W._____ für das vorinstanzliche Verfahren eine Entschädigung von je Fr. 28'000.– auszurichten.

3.
Die Beschwerde von A._____ (Verfahren 2C 968/2013) wird abgewiesen.

4.
Die Kosten des bundesgerichtlichen Verfahrens von insgesamt Fr. 30'000.– werden dem Kanton Solothurn, A._____ und der Einwohnergemeinde W._____ im Umfang von je Fr. 10'000.– zur Bezahlung auferlegt.

5.
Der Kanton Solothurn und die Einwohnergemeinde W._____ werden verpflichtet, A._____ für das bundesgerichtliche Verfahren eine Parteientschädigung von je Fr. 10'000.– auszurichten.

6.
Dieses Urteil wird den Verfahrensbeteiligten und dem Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 28. Oktober 2014

Im Namen der II. öffentlich-rechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Zünd

Der Gerichtsschreiber: Kocher