

# **BGer 1C\_484/2014 vom 31. März 2015**

Bundesgericht, 2015-03-31, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1C\\_484\\_2014](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_484_2014)

FR: TF 1C\_484/2014 du 31 mars 2015

IT: TF 1C\_484/2014 del 31 marzo 2015

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Beim angefochtenen Urteil handelt es sich um einen kantonal letztinstanzlichen Entscheid über eine formelle Enteignung nach kantonalem Recht und damit um eine öffentlich-rechtliche Angelegenheit ( Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Art. 90 BGG ). Die beschwerdeführende Gemeinde wehrt sich gegen die Verpflichtung zur Zahlung einer Enteignungsentschädigung. Sie ist zur Beschwerdeführung legitimiert ( Art. 89 Abs. 1 BGG ; Urteil 1C\_141/2013 vom 5. September 2013 E. 1, in: SJ 2014 I S. 129; BGE 123 II 425 E. 3a S. 427 f. mit Hinweisen). Die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Auf die Beschwerde ist im Grundsatz einzutreten.

### **E. 2**

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den von der Vorinstanz festgestellten Sachverhalt zugrunde ( Art. 105 Abs. 1 BGG ). Soweit ein Beschwerdeführer die vorinstanzlichen Sachverhaltsfeststellungen beanstandet und eine mangelhafte Sachverhaltsfeststellung für den Ausgang des Verfahrens entscheidend ist, kann er nur geltend machen, die Feststellungen seien offensichtlich unrichtig oder beruhen auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG ( Art. 97 Abs. 1, Art. 105 Abs. 2 BGG ). Eine entsprechende Rüge ist substantiiert vorzubringen ( Art. 42 Abs. 2 BGG ). Vorbehalten bleibt die Sachverhaltsberichtigung von Amtes wegen nach Art. 105 Abs. 2 BGG ( BGE 136 II 508 E. 1.2 S. 511 f. mit Hinweisen).

Das Kantonsgericht hielt einleitend fest, die Beschwerdeführerin habe nicht geltend gemacht, dass sich bereits alle mit der neuen Wilgutstrasse erschlossenen bzw. noch zu erschliessenden Grundstücke eingekauft hätten. Die Beschwerdeführerin rügt dies als offensichtlich unzutreffend. Sie habe wiederholt vorgebracht, die Beschwerdegegnerin könne keine Einkaufsbeiträge geltend machen, weshalb ihr keine Enteignungsentschädigung zustehe. Mit ihrer Kritik übersieht die Beschwerdeführerin zum einen, dass sich die beiden Aussagen nicht ausschliessen. Zum andern ist nicht ersichtlich und wird auch nicht dargelegt, inwiefern die Feststellung des Kantonsgerichts für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein könnte. Darauf ist nicht einzutreten.

### **E. 3.1**

Streitgegenstand bildet die Frage, ob und inwiefern die Beschwerdeführerin gegenüber der Beschwerdegegnerin aufgrund der Enteignung der neuen Wilgutstrasse (Parzelle Nr. 1944) entschädigungspflichtig ist ( Art. 26 Abs. 2 BV und § 16 des Enteignungsgesetzes des Kantons Luzern vom 29. Juni 1970 [kEntG; SRL 730]). Das Kantonsgericht und die Schätzungskommission bejahten zunächst die Entschädigungspflicht im Grundsatz und verwarfen das Argument der Beschwerdeführerin, die Forderung der Grundeigentümerin sei missbräuchlich. Hinsichtlich der Höhe der Entschädigung erwogen sie unter Verweis

auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung, der Wert des Grundstücks, das bereits mit zahlreichen Fuss- und Fahrwegrechten belastet sei, bestimme sich vorliegend nach den Anwartschaften auf Einkaufsbeiträge für zu beteiligende Grundstücke (vgl. Urteile 1P.318/2001 vom 17. August 2001 E. 2, in: ZBGR 84/2003 S. 163; 1C\_589/2012 vom 30. September 2013 E. 6.1; 1P.851/2005 vom 3. März 2006 E. 3.3; je mit Hinweisen). Dabei berücksichtigten sie, dass die frühere Eigentümerin der enteigneten Parzelle den Eigentümern der im Gebiet Wilgut/Bodenmatt gelegenen und über die alte Wilgutstrasse erschlossenen Wohnbauten zugesichert hatte, sie müssten an die neue Quartierstrasse keine Bau- oder Einkaufsbeiträge leisten. Eine Entschädigung für die Strassenbaukosten sei somit für die Parzellen Nrn. 1632, 158 und 311 zu leisten. Gestützt auf die Grundstücksfläche, die Zonenzugehörigkeit und Ausnützung ergebe sich für diese drei Parzellen ein Anteil von insgesamt Fr. 223'370.76 der Erstellungskosten von Fr. 622'104.--.

Die Beschwerdeführerin ist der Ansicht, die Entschädigungspflicht ent falle bereits im Grundsatz aufgrund des rechtsmissbräuchlichen Vorgehens der Beschwerdegegnerin (vgl. E. 4 hiernach). Zudem kritisiert sie die Erwägungen der Vorinsanz betreffend die Anwartschaften auf Einkaufsbeiträge (vgl. E. 5 hiernach) und die Strassenerstellungskosten (vgl. E. 6 hiernach).

### **E. 3.2**

Handelt es sich wie hier um eine nach kantonalem Recht festgesetzte Enteignungsentschädigung, so überprüft das Bundesgericht frei, ob die Regeln des kantonalen Rechts (oder die von den kantonalen Behörden zur Lückenfüllung angewendeten Regeln) dem in Art. 26 BV verankerten Prinzip der vollen Entschädigung genügen. Die Anwendung dieser Regeln wie auch die Sachverhaltsfeststellungen der kantonalen Instanzen können dagegen grundsätzlich nur unter Willkürgesichtspunkten überprüft werden; insoweit fällt die Rüge der Verletzung des Willkürverbotes mit dem Einwand zusammen, Art. 26 BV sei verletzt (Urteile 1C\_589/2012 vom 30. September 2013 E. 6.1; 1C\_339/2013 27. August 2013 E. 2.3; 1C\_361/2009 14. Dezember 2009 E. 2.1; je mit Hinweisen; vgl. auch den Hinweis auf leicht divergierende Formulierungen bezüglich der bundesgerichtlichen Kognition in der älteren bundesgerichtlichen Rechtsprechung in BGE 138 II 77 E. 6.3 S. 88 f.).

### **E. 4.1**

Die Beschwerdeführerin ist der Auffassung, die Beschwerdegegnerin habe von Vornherein keinen Anspruch auf eine Entschädigung, weil ihr Vorgehen missbräuchlich im Sinne von § 24 kEntG gewesen sei. Gemäss dieser Bestimmung sind Rechte und Ansprüche, die widerrechtlich oder missbräuchlich begründet wurden, um einen Vorteil zu erwirken, nicht zu entschädigen.

Das Kantonsgericht hielt dazu fest, die Beschwerdegegnerin habe die Parzellen Nr. 155 und 1883 am 11. Juni 2002 von der C.\_\_\_\_\_ für Fr. 25'725.10 gekauft. Sie sei damit rechtmässige Eigentümerin geworden. Ob der Preis marktkonform gewesen sei, spiele für den Entschädigungsanspruch keine Rolle. Dass ein Unternehmen eine Investition mit Gewinnerzielungsabsicht tätige, sei an sich nicht missbräuchlich. Weiter habe die Gemeinde die Beschwerdegegnerin erst rund ein halbes Jahr nach dem Kauf über das angestrebte Verkehrskonzept orientiert. Mithin sei die Öffentlicherklärung und die damit verbundene Enteignung zum Zeitpunkt des Kaufs nicht absehbar gewesen. Daran ändere auch nichts, dass das Verkehrskonzept bereits zusammen mit dem Gestaltungsplan Wilgut

genehmigt wurde, denn die Umsetzung des Verkehrskonzepts sei nicht von einer Öffentlicherklärung und einer Enteignung ausgegangen. Von einem missbräuchlichen Handeln könne nicht gesprochen werden.

Die Beschwerdeführerin hält dem entgegen, das Kantonsgericht habe offenbar übersehen, dass die Beschwerdegegnerin zwischen der alten und der neuen Wilgutstrasse eine Kette angebracht habe. Aus diesem Grund habe erst die mit der Enteignung einhergehende Entfernung dieser Kette die Umsetzung des Verkehrskonzepts erlaubt. Weiter sei festzuhalten, dass der Strassenbau mit dem Verkauf von Bauparzellen im Gestaltungsplangebiet finanziert worden sei und dass die Beschwerdegegnerin zunächst eine Entschädigungsforderung von Fr. 1'250'000.-- stellte, welche sie erst später reduziert habe. Diese Forderung werde mit Strassenbaukosten begründet, welche der Rechtsvorgängerin der Beschwerdegegnerin entstanden und dieser von den Käufern der Bauparzellen bereits vergütet worden seien.

#### **E. 4.2**

Der Vorinstanz ist darin zuzustimmen, dass der Kauf einer Sache, die später enteignet wird, nicht von vornherein als missbräuchlich qualifiziert werden kann. Dies gilt auch dann, wenn der Kauf mit Gewinnabsicht getätigt wurde, wie dies im Übrigen bei einem Kauf durch eine Gesellschaft mit wirtschaftlichem Zweck geradezu typisch ist. Auch die Vorhersehbarkeit der Enteignung kann in dieser Hinsicht nicht ausschlaggebend sein, wäre ansonsten doch jeder Verkauf der Sache bis zum Zeitpunkt der Enteignung mit einem vollständigen Verlust des Entschädigungsanspruchs verknüpft und damit faktisch ausgeschlossen. Eine derartige Auslegung von § 24 kEntG stünde zur Eigentumsgarantie nach Art. 26 BV im Widerspruch und drängt sich nach Wortlaut und Zweck der kantonalen Bestimmung auch nicht auf. Es sind denn auch anders gelagerte Konstellationen, welche die Literatur zur weitgehend gleich lautenden bundesrechtlichen Bestimmung von Art. 25 EntG (SR 711) als Beispiele für potenziell missbräuchlich begründete Rechte anführt. Es handelt sich dabei etwa um Baurechte und andere Dienstbarkeiten sowie vertragliche Benützungsrechte von Mietern oder Pächtern ( HEINZ HESS/HEINRICH WEIBEL, Das Enteignungsrecht des Bundes, 1986, N. 3 zu Art. 25 EntG ). Hieraus geht hervor, dass die im Hinblick auf die Enteignung erfolgte Begründung eines (dinglichen oder obligatorischen) Rechts und nicht dessen Übertragung im Vordergrund steht.

Auch die weiteren von der Beschwerdeführerin genannten Umstände lassen die Auslegung von § 24 kEntG durch das Kantonsgericht nicht als willkürlich erscheinen. Nicht massgebend erscheint in diesem Zusammenhang insbesondere, wie der Strassenbau finanziert wurde, welchen Preis die Beschwerdegegnerin für die beiden Strassenparzellen bezahlte und welche Entschädigungsforderung sie im Schätzungsverfahren stellte. Eine allenfalls überhöhte Forderung ist zu reduzieren, sie führt jedoch nicht zum Ausschluss jeglicher Entschädigung. Unbehelflich ist auch die erstmals im bundesgerichtlichen Verfahren vorgebrachte Tatsache ( Art. 99 Abs. 1 BGG ), dass die Beschwerdegegnerin mit einer Kette die Durchfahrt von der alten zur neuen Wilgutstrasse verunmöglicht habe. Dass darin ein widerrechtliches oder missbräuchliches Verhalten der Grundeigentümerin der Strassenparzelle zu erblicken wäre, legt die Beschwerdeführerin nicht dar und würde am Entschädigungsanspruch auch nichts ändern.

Die sinngemässe Rüge, das Kantonsgericht habe § 24 kEntG willkürlich angewendet, ist somit unbegründet, soweit darauf eingetreten werden kann.

### **E. 5.1**

In Bezug auf die Parzelle Nr. 1632 hielt die Schätzungskommission in ihrem Entscheid fest, diese sei noch nicht überbaut und werde durch die alte Wilgutstrasse erschlossen. Dies habe sich sowohl anlässlich des Augenscheins als auch gestützt auf den GIS-Plan feststellen lassen. Entsprechend sei das Grundstück nicht vom Verzicht auf Bau- und Einkaufsbeiträge umfasst und habe grundsätzlich solche zu leisten. Das Kantonsgericht teilte diese Auffassung und sah entgegen dem Antrag der Beschwerdeführerin von der Erhebung weiterer Beweise ab. Zu ihrem Einwand, die Parzelle Nr. 1632 könne stattdessen über die Parzelle Nr. 1716 erschlossen werden, hielt es fest, im Zeitpunkt des Entscheids der Schätzungskommission habe kein entsprechendes Zufahrtsrecht bestanden.

Die Beschwerdeführerin hält dem in ihrer Beschwerde ans Bundesgericht entgegen, aus der Zusicherung über den Verzicht auf Bau- und Einkaufsbeiträge könne nicht abgeleitet werden, dass ein damals nicht überbautes Grundstück beitragspflichtig werde, auch wenn es, wie das Grundstück Nr. 1632, nach der Bebauung nicht über die neue Wilgutstrasse erschlossen werde. Inwiefern das Kantonsgericht mit der Feststellung, im Zeitpunkt des Entscheids der Schätzungskommission habe kein entsprechendes Zufahrtsrecht bestanden, Bundesrecht verletzt, legt sie jedoch nicht dar ( Art. 42 Abs. 2 BGG ).

Dass das Kantonsgericht in diesem Zusammenhang von der Abnahme der offerierten Beweise (Augenschein und Befragung der Eigentümer der Grundstücke Nr. 1632 und 1716) absah, ist nicht zu beanstanden (vgl. BGE 136 I 229 E. 5.3 S. 236 f. mit Hinweisen). Nachdem die Schätzungskommission bereits einen Augenschein durchgeführt und gestützt darauf Feststellungen zur Erschliessungssituation getroffen hatte, durfte das Kantonsgericht angesichts der sehr summarischen Ausführungen in der Verwaltungsgerichtsbeschwerde der Beschwerdeführerin willkürfrei davon ausgehen, dass ein erneuter Augenschein keine zusätzlichen Erkenntnisse bringen würde. Wenn die Beschwerdeführerin zudem ausführt, die beantragte Einvernahme hätte gezeigt, dass der Eigentümer der Parzelle 1716 der Einräumung eines Fuss- und Fahrwegrechts zustimme, so übersieht sie, dass eine derartige Absichtserklärung gemäss den Erwägungen des Kantonsgerichts nicht ausreicht.

### **E. 5.2**

Umstritten ist weiter, ob eine Anwartschaft auf Einkaufsbeiträge bezüglich der Parzelle Nr. 311 besteht, auf der sich eine Zivilschutzanlage sowie eine Schul- und Sportanlage befinden. Die Schätzungskommission bejahte dies und berechnete die darauf entfallenden Einkaufsbeiträge anhand der durchschnittlichen Fahrbewegungen. Da keine der Parteien dazu genaue Angaben machen konnte, legte die Schätzungskommission die Belastung der Wilgutstrasse nach Ermessen fest, wobei sie zum Vergleich ein Einfamilienhaus mit durchschnittlich 28 Fahrten wöchentlich heranzog. Für die Zivilschutzanlage rechnete sie mit 6 Fahrten pro Woche, verdoppelte diese indessen auf 12, zumal die Fahrten öfters mit Lastwagen erfolgen würden. Entsprechend dieser gegenüber einem Einfamilienhaus verminderten Inanspruchnahme der Wilgutstrasse reduzierte es die für die Berechnung der Einkaufsbeiträge relevante Grundstückfläche von 19'138 m<sup>2</sup> auf 7'655 m<sup>2</sup>. Das Kantonsgericht schloss sich diesem Ergebnis an.

Die Beschwerdeführerin macht diesbezüglich zunächst geltend, die Zivilschutzbaute falle unter den Begriff der "Wohnbaute" und sei deshalb aufgrund der erwähnten Vereinbarung von Einkaufsbeiträgen befreit. Das Kantonsgericht führte dazu aus, nur weil die Zivilschutzanlage einem Teil der Bevölkerung in einer allfälligen Notsituation als

vorübergehende Unterkunft dienen könne, werde sie nicht zu einer Wohnbaute. Im Übrigen werde sie für andere Zwecke genutzt (z.B. Truppenunterkunft, Materiallager). Im Anhang 1 des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Entlebuch vom 1. Mai 2006 (BZR) sei sie entsprechend als Militärunterkunft aufgeführt. Ihrer Funktion entsprechend befinde sie sich zudem in der Zone für öffentliche Zwecke und nicht in einer Wohnzone. Diese Einschätzung der Vorinstanz entspricht dem allgemeinen Sprachgebrauch zum Begriff der Wohnbaute und ist nicht willkürlich. Daran ändert auch der Einwand der Beschwerdeführerin nichts, ein Ferienhaus diene ebenfalls nur dem vorübergehenden Aufenthalt und gelte trotzdem als Wohnbaute. Wie aus den vom Kantonsgericht herangezogenen Kriterien hervorgeht, lässt sich ein Ferienhaus nicht mit einer Zivilschutzanlage gleichsetzen.

Die Beschwerdeführerin kritisiert zudem den Hinweis des Kantonsgerichts, 12 Fahrtbewegungen pro Woche seien eher grosszügig bemessen und dürften auch allfällige Fahrten zur Schul- und Sportanlage enthalten. Darin liege eine offensichtlich unrichtige Feststellung, da die Zufahrt zur Schul- und Sportanlage nicht über die Wilgutstrasse erfolge. Die Beschwerdeführerin übersieht mit ihrer Kritik zweierlei. Zum einen spricht das Kantonsgericht nur von "allfälligen" Fahrten, hält also die Fahrten zur Schul- und Sportanlagen ohnehin nicht für entscheidend. Zum andern führt es in einer weiteren Erwägung an, dass sich die Annahme von 12 Fahrtbewegungen auch deswegen rechtfertige, weil diese öfters mit Lastwagen erfolgten. Damit setzt sich die Beschwerdeführerin nicht auseinander. Auch ihre abschliessende Bemerkung, sie vertrete aufgrund eigener Feststellungen nach wie vor die Auffassung, dass durchschnittlich höchstens vier Fahrten pro Woche über die Wilgutstrasse erfolgten, konkretisiert sie nicht weiter. Ihre Rüge erweist sich damit als unbegründet, soweit sie hinreichend substantiiert wurde.

#### **E. 6.1**

Um die auf die Parzellen Nrn. 1632, 158 und 311 entfallenden Erschliessungsbeiträge und damit letztlich die Enteignungsentschädigung zu berechnen, bestimmte die Schätzungskommission die Erstellungskosten für die neue Wilgutstrasse. Da die von der Beschwerdegegnerin vorgelegten Rechnungsbelege keine zuverlässige Grundlage darstellten, nahm die Schätzungskommission anhand von Vergleichszahlen eine Schätzung vor (§ 48 Abs. 1 kEntG). Für die reinen Erstellungskosten (ohne Landwert) kam sie unter Berücksichtigung einer altersbedingten Abschreibung von 20 % auf einen Wert von Fr. 234.--/m<sup>2</sup>.

#### **E. 6.2**

Die Beschwerdeführerin wirft dem Kantonsgericht vor, unbesehen auf diesen Wert abgestellt und seine Kognition in unzulässiger Weise eingeschränkt zu haben. Dies stelle eine formelle Rechtsverweigerung dar ( Art. 29 Abs. 1 BV ). Bei der Bestimmung der Erstellungskosten sei unberücksichtigt geblieben, dass die Strasse weder mit einem Deckbelag noch mit einer Beleuchtung versehen worden sei. Die Kosten, die der Gemeinde daraus entstünden, dass dies nachgeholt werden müsse, um den Bau fertig zu stellen, seien bei der Entschädigungsberechnung in Abzug zu bringen.

#### **E. 6.3**

Die Schätzungskommission hat zwei Augenscheine durchgeführt. Es ist deshalb davon auszugehen, dass sie den Zustand der Strasse gekannt und auch nicht übersehen hat, dass Deckbelag und Beleuchtung fehlten. Aufgrund der besonderen Fachkenntnisse der

Schätzungskommission konnte das Kantonsgericht auf deren Schätzung abstellen, ohne Art. 29 Abs. 1 BV zu verletzen. Inwiefern die aufgrund von Vergleichszahlen errechneten Erstellungskosten unzutreffend sein sollten, legt die Beschwerdeführerin im Übrigen nicht substantiiert dar. Auch aus ihren Ausführungen zum Unterschied zwischen Strassenbau und -unterhalt geht in dieser Hinsicht nichts hervor. Ihre Rüge erweist sich damit als unbegründet.

#### **E. 7**

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Beschwerde abzuweisen ist, soweit darauf eingetreten werden kann.

Bei diesem Ausgang sind die Gerichtskosten der Einwohnergemeinde Entlebuch aufzuerlegen ( Art. 66 Abs. 1 BGG ). Diese verfolgt ein Vermögensinteresse, weshalb sie nicht von der Tragung von Gerichtskosten befreit ist ( Art. 66 Abs. 4 BGG ; Urteil 1C\_141/2013 vom 5. September 2013 E. 6, in: SJ 2014 I S. 129). Zudem hat sie der Beschwerdegegnerin eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen ( Art. 68 Abs. 2 BGG ).

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