

BGer 1E.4/2002 vom 21. Oktober 2002

Bundesgericht, 2002-10-21, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1E.4_2002

FR: TF 1E.4/2002 du 21 octobre 2002

IT: TF 1E.4/2002 del 21 ottobre 2002

Regeste

Enteignung

Erwägungen

E. 1

Die Entscheide der Eidgenössischen Schätzungskommissionen sind mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde anfechtbar (Art. 77 Abs. 1 und 2 des Bundesgesetzes über die Enteignung vom 20. Juni 1930 [EntG, SR 711], Art. 115 OG). Das Bundesgericht wendet im Verfahren nach Art. 77 EntG das Recht von Amtes wegen an und überprüft die Sachverhaltsfeststellungen frei (BGE 119 Ib 447 E. 1b). Die Entschädigungsentscheide der Schätzungskommissionen können nicht nur auf Bundesrechtmässigkeit sondern auch auf Angemessenheit hin untersucht werden (Art. 104 lit. c Ziff. 1 OG).

E. 2

Der Enteigner bestreitet, dass die teilenteignete Parzelle, die gemäss der geltenden Zonenplanung im "übrigen Gemeindegebiet" liegt, im enteignungsrechtlichen Entschädigungsverfahren dem Baugebiet zugerechnet werden durfte. Mit gutem Grund.

E. 2.1

Nach Art. 19bis Abs. 1 EntG bestimmt sich die Entschädigung nach dem Verkehrswert des abzutretenden Grundstücks im Zeitpunkt der Einigungsverhandlung. Auf dieses Datum ist für die Frage abzustellen, welche rechtliche und welche tatsächliche Situation der Bewertung des enteigneten Bodens zugrunde zu legen sei. Von einer anderen als der in diesem Zeitpunkt bestehenden Rechtslage darf nur ausgegangen werden, wenn feststeht oder mit hoher Wahrscheinlichkeit angenommen werden kann, dass die rechtliche Situation des fraglichen Grundstücks zur Zeit der Einigungsverhandlung ohne die Enteignung eine andere gewesen wäre. Vorwirkungen des Werkes, die sich in planerischer Hinsicht niederschlagen, haben wie andere werkbedingte Vor- und Nachteile bei der Ermittlung des Verkehrswertes ausser Acht zu bleiben (Art. 20 Abs. 3 EntG; BGE 112 Ib 531 E. 3 S. 533, 115 Ib 13 E. 5b S. 25 f., je mit Hinweisen).

E. 2.2

Die Parzelle Nr. 2 gehört, wie bereits erwähnt, gemäss dem geltenden Zonenplan der Stadtgemeinde Brig-Glis vom März 1976 zum "übrigen Gemeindegebiet". Die Gewerbezone, die sich auf einer Länge von mehr als 1 km nördlich der Kantonsstrasse Brig-Visp erstreckt, reicht nur bis zur Ostgrenze des umstrittenen Grundstücks. Auch anlässlich der Teilrevision des Zonenplans im Jahre 1988 (Annahme durch die Urversammlung am 2. Oktober 1988/Genehmigung durch den Staatsrat am 1. Februar 1989) blieb die Zonenzugehörigkeit der Parzelle Nr. 2 unverändert. Es besteht keinerlei

Anhaltspunkt dafür, dass die damalige Nichteinzonung auf den Nationalstrassenbau zurückzuführen gewesen wäre. Vielmehr stand aufgrund des im Jahre 1986 veröffentlichten Landerwerbsplanes fest, dass die Parzelle nur zu einem geringen Teil für den Strassenbau beansprucht würde und aus dieser Sicht einer Einzonung des verbleibenden Bodens nichts entgegenstände. Das Gleiche gilt für die nunmehr endgültige Landabtretung gemäss Landerwerbsplan von 1993 und die heute hängige Revision der Ortsplanung. Obschon von der insgesamt 4'137 m² umfassenden Parzelle nur eine kleine Fläche von ca. 290 m² an der südwestlichen Ecke abgetreten werden muss und das Grundstück erschliessbar bleibt, wird auch im Vorentwurf 6 für eine Änderung des Zonenplanes vom April 1994 ein Einbezug in die Gewerbezone nicht vorgesehen. Ob eine solche - wie die Vertreter des Staates vermuten - wegen der Nähe des Flussbettes und der Mündung der Gamsa und der damit verbundenen Gefahren unterbleiben soll, kann hier offen bleiben. Ausschlaggebend ist, dass die Parzelle Nr. 2 im Zeitpunkt der Einigungsverhandlung, im November 1997, nicht im Baugebiet lag und nicht angenommen werden kann, dass sie ohne die Enteignung mit Sicherheit oder grosser Wahrscheinlichkeit zu einer Bauzone geschlagen worden wäre. Kann aber die Nichteinzonung nicht als werkbedingt gelten, durfte die Schätzungskommission bei der Festsetzung der Entschädigung auch nicht davon ausgehen, dass sich der Verkehrswert in der Höhe der Baulandpreise bewege.

E. 3

Die Enteignungsentschädigung hätte mithin anhand von Preisen festgesetzt werden sollen, die im massgeblichen Zeitpunkt für Land ausserhalb der Bauzone bezahlt worden sind. Auf eine nachträgliche Erhebung solcher Vergleichspreise kann jedoch - wie sich im Folgenden ergibt - angesichts der Offerte des Enteigners verzichtet werden.

E. 3.1

Die Parzelle Nr. 2 wird seit etlichen Jahren grösstenteils landwirtschaftlich, das heisst - wie sich am Augenschein gezeigt hat - als Grasland genutzt. Die Materialausbeutung ist nach den Angaben des Vertreters der Enteigneten schon seit längerer Zeit aufgegeben worden. Eine Konzession für Kies- oder Sandausbeutung besteht offenbar nicht. Der nördliche Teil der Parzelle Nr. 2 ist heute mit Bäumen und Büschen bestockt und gilt als Wald, was auch vom Vertreter der Enteigneten nicht bestritten wird. Von der tatsächlichen Nutzung der enteigneten Teilfläche her ist somit die Entschädigung aufgrund von Preisen für Landwirtschaftsland zu bestimmen, soweit am Stichtag nicht die Möglichkeit einer besseren Verwendung im Sinne von Art. 20 Abs. 1 EntG bestand.

E. 3.2

Das Baureglement der Stadtgemeinde Brig-Glis, das wie der Zonenplan aus dem Jahre 1976 und damit noch aus der Zeit vor Inkrafttreten des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700) stammt, legt in Art. 15 für das "übrige Gemeindegebiet" Folgendes fest: "Das übrige Gemeindegebiet umfasst jene Flächen, die nicht einer Bauzone, einer Schutzzone oder einem Freihaltegebiet mit Bauverbot zugeteilt sind. Zulässig sind nur land- und forstwirtschaftliche sowie standortgebundene Bauten. Für solche Bauten gelten die Bestimmungen der Wohnzone W 2, es sei denn, ihre Zweckbestimmung verlange eine andere Bauweise. Die Erschliessungs- und Versorgungsanlagen müssen von den Bauwilligen auf eigene Kosten gemäss den Bestimmungen der Gemeinde errichtet werden." Bestimmungen über die Landwirtschaftszone enthält das Baureglement nicht; im Zonenplan wird auch keine solche ausgedrückt. Insofern vermögen das Baureglement

und der Zonenplan den Anforderungen des Raumplanungsrechts des Bundes und des Kantons Wallis nicht zu genügen (vgl. Art. 14 Abs. 2 und Art. 16 RPG, Art. 11 Abs. 1 des kantonalen Gesetzes zur Ausführung des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 23. Januar 1987/1. Dezember 1998). Massgebend ist aber hier einzig, dass nach der Umschreibung von Art. 15 des kommunalen Baureglements das "übrige Gemeindegebiet" nur für jene Nutzungen offen steht, die üblicherweise in der Landwirtschaftszone zugelassen sind. Es kann somit nicht davon ausgegangen werden, dass am Stichtag für das teilenteignete Grundstück eine bessere Verwendung als die landwirtschaftliche Nutzung möglich gewesen wäre. Eine andere, hier nicht zu prüfende Frage ist, ob das umstrittene Grundstück - wie die Grundeigentümerin hofft - dereinst zur Gewerbezone geschlagen werden könne. Für die Entschädigungsbemessung im vorliegenden Verfahren ist wie dargelegt allein erheblich, welchen Verkehrswert die teilenteignete Parzelle im Zeitpunkt der Einigungsverhandlung aufgrund ihrer damaligen - vom Werk nicht beeinflussten - Rechtslage und ihrer tatsächlichen Nutzung aufgewiesen hat. Aus diesem Grunde können auch die im angefochtenen Entscheid erwähnten Kaufangebote, die offensichtlich nur im Hinblick auf eine andere Verwendungsmöglichkeit des Bodens erfolgten, bei der Festsetzung des Verkehrswertes keine Rolle spielen.

E. 3.3

Das Bundesgericht hat im Rahmen von früheren Enteignungsverfahren für den Nationalstrassenbau verschiedentlich Verkehrswerte von ausserhalb der Bauzone liegenden, landwirtschaftlich genutzten Grundstücken im Raume Brig-Glis bestimmt und ist bei seinen Vergleichsvorschlägen für Land im "übrigen Gemeindegebiet" von Preisen in Höhe von Fr. 8.-- bis 10.--/m² ausgegangen. Diese Vorschläge fanden jeweils die Zustimmung der Parteien (so etwa Abschreibungsbeschlüsse in Sachen E.16-18, 27-31/1988 vom 29. August 1988). Es darf als allgemein bekannt betrachtet werden, dass sich der Wert von Nichtbauland in den letzten zehn bis fünfzehn Jahren kaum verändert hat und auch im hier massgebenden Zeitraum Preise von über Fr. 10.--/m² nur für Landwirtschaftsland bester Qualität erzielt worden sind (vgl. auch Wolfgang Naegeli/Heinz Wenger, *Der Liegenschaftschätzer*, 4. Aufl. 1997, S. 128 f.); als solches kann der enteignete Boden nicht gelten. Der Vertreter der Enteigneten hat denn auch an der Augenscheinsverhandlung selbst nicht vorgebracht, dass eine Entschädigung von Fr. 10.--/m² für landwirtschaftlich genutzten Boden im "übrigen Gemeindegebiet" nicht genügen würde. Da der Enteigner im bundesgerichtlichen Verfahren an seinem Angebot von Fr. 10.--/m² festgehalten hat, erübrigt es sich zu prüfen, ob der Verkehrswert der enteigneten Fläche allenfalls niedriger wäre. Das Bundesgericht ist - im Gegensatz zur Eidgenössischen Schätzungskommission - an die Anträge der Parteien gebunden (vgl. Art. 114 Abs. 1 OG und Art. 72 Abs. 2 EntG). Demnach ist dem Begehren des Kantons Wallis zu entsprechen und die im angefochtenen Entscheid auf Fr. 50.--/m² festgelegte Entschädigung für die Teilenteignung der Parzelle Nr. 2 in Gutheissung der Beschwerde auf Fr. 10.--/m² herabzusetzen.

E. 4

Das Bundesgericht hat mit Beschluss vom 14. August 2002 den üblichen Zinsfuss im Sinne von Art. 19bis Abs. 4 und Art. 76 Abs. 5 EntG mit Wirkung ab 1. September 2002 auf 4 % gesenkt. Der angefochtene Entscheid ist in dieser Hinsicht von Amtes wegen zu ergänzen (Dispositiv Ziffer 5). Im Übrigen ist zu berücksichtigen, dass der Staat Wallis der Enteigneten am 5. Dezember 1993 eine Anzahlung von Fr. 2'610.-- geleistet hat.

E. 5

Trotz des Obsiegens des Enteigners besteht kein Anlass, bei der Kostenverlegung von der Regel von Art. 116 Abs. 1 EntG abzuweichen. Die Kosten des bundesgerichtlichen Verfahrens sind dementsprechend dem Kanton Wallis zu überbinden. Dieser hat zudem der Enteigneten für die Teilnahme deren Vertreters am Augenschein eine Umtriebsentschädigung von Fr. 100.-- zu bezahlen.

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