

GR_GERICHTE VR2 2025 8 vom 18. März 2026

GR Gerichte, 2026-03-18, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_VR2_2025_8

FR: GR_GERICHTE VR2 2025 8 du 18 mars 2026

IT: GR_GERICHTE VR2 2025 8 del 18 marzo 2026

Erwägungen

E. 8

Februar 2024 und act. B.16 S. 10). Am 5. Februar 2024 hat zwar ein Augenschein mit anschliessender Verhandlung stattgefunden. Aus den Akten ergibt sich aber nicht, dass im Anschluss an die Verhandlung eine Beratung stattgefunden hätte bzw. ein Entscheid gefällt worden wäre. Dies stünde auch zu Ziff. U des angefochtenen Entscheides in Widerspruch, wonach nach der Verhandlung der Beweis antrag betreffend Einholung von einer Auskunft beim AIB gutgeheissen wurde. Dieser, das Entscheiddatum betreffende redaktionelle Fehler hat weder Einfluss auf das Dispositiv noch auf die Begründung. Zudem sind die Äusserungs-

E. 9

/ 22 und Abwehrrechte der Beschwerdeführerin davon nicht berührt worden, weshalb eine Rückweisung der Angelegenheit auf jeden Fall nur zu einem prozessualen Leerlauf und unnötigen Verzögerungen führen würde. Dem ist umso mehr zuzustimmen, als selbst die Beschwerdeführerin das (falsche) Datum vom 5. Februar 2024 nicht rügte oder anfocht, wobei in solchen Fällen lediglich von Anfechtbarkeit auszugehen ist (siehe Urteil des Bundesgerichts 2C_460/2023 vom 31. Mai 2024 E. 5.1.1). Der Beurteilung der vorliegenden Beschwerde durch das örtlich wie sachlich zuständige Gericht steht demnach nichts im Wege. 1.2. Nach Art. 50 VRG ist zur Beschwerde an das Obergericht legitimiert, wer durch den angefochtenen Entscheid berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an seiner Aufhebung oder Änderung hat oder wer durch besondere Vorschrift – wie Art. 22 Abs. 1 KEntG – dazu ermächtigt ist. Die Beschwerdeführerin ist Adressatin des fraglichen Entscheids betreffend Enteignungsentschädigung und mit der Höhe der durch die Beschwerdegegnerin 2 zugesprochenen Entschädigungssumme nicht einverstanden. Sie erachtet eine Ablösesumme von CHF 316'936.00 für die Übernahme der Parzelle Z.1. _____ zu Eigentum im Ausmass von 1'722 m² für ausreichend, während die beiden Beschwerdegegnerinnen eine Entschädigung von CHF 680'000.00 als angemessen erachten. Die Beschwerdeführerin hat somit ein schützenswertes Interesse an der Überprüfung und allfälligen Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheids. Die Beschwerde ist überdies form- und fristgerecht (Art. 38 i.V.m. Art. 52 VRG) eingereicht worden. Auf die Beschwerde ist somit – abgesehen von den zwei bereits in Rechtskraft erwachsenen Ziffern 2 und 4 des angefochtenen Entscheids – einzutreten. 2. Die Beschwerdegegnerin 1 beantragte in der Vernehmlassung vom _____ die Durchführung eines Augenscheins. Dieser verfahrensrechtliche Antrag erweist sich vorliegend als unnötig, weil sich der für den angefochtenen Entschädigungsentscheid rechtlich relevante Sachverhalt mit hinreichender Klarheit aus den Akten ergibt und nicht ersichtlich ist, inwiefern die Abnahme weiterer Beweise zusätzliche entscheidungswesentliche Erkenntnisse liefern könnte (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_650/2020 vom 12. Juli 2022 E. 2). Dem Verzicht auf die

Durchführung eines Augenscheins kann umso mehr zugestimmt werden, als bereits eine Ortsbegehung am 5. Februar 2024 durch die Beschwerdegegnerin 2 organisiert wurde und stattgefunden hat. Dieser Augenschein wurde dokumentiert und 'handschriftlich' zu den Akten gelegt (vgl. act. C.39 sowie act. B.16/C.50 S. 8 lit. N und O). Das Gericht ist daher nicht auf einen erneuten Augenschein zur Streitentscheidung angewiesen und nimmt vorliegend folglich eine antizipierte Beweiswürdigung vor (vgl. BGE 144 II 427 E. 3.1.3, 141 I 60 E. 3.3; Urteile des

E. 9.1

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten gestützt auf Art. 73 Abs.1 VRG der Beschwerdeführerin aufzuerlegen. Das Gericht erachtet dabei vorliegend eine Staatsgebühr von CHF 4'000.00 (zzgl. Kanzleiauslagen gestützt auf Art. 75 VRG) für angemessen und gerechtfertigt.

E. 9.2

Aussergerichtlich hat die Beschwerdeführerin überdies die anwaltlich vertretene Beschwerdegegnerin 1 noch zu entschädigen (Art. 78 Abs. 1 VRG).

21 / 22 Ausgangspunkt für den Ersatz der durch den Rechtsstreit verursachten notwendigen Kosten bildet dabei die Honorarnote des Anwalts der Beschwerdegegnerin 1 vom 28. Mai 2025 (act. G.2) in der Höhe von CHF 7'248.43 (bestehend aus: Arbeits-/Zeitaufwand 23.25 Std. à CHF 280.00/Std. [CHF 6'510.00], zzgl. Kleinspesenpauschale 3 % [CHF 195.30] plus 8.1 % MWST auf CHF 6'510.00 [CHF 527.31] und 8.1% MWST auf 195.30 [CHF 15.82]). Nach Art. 3 Abs. 1 HV (BR 310.250) beträgt der übliche Stundenansatz im Durchschnitt CHF 240.00. Liegt eine Honorarvereinbarung nach Art. 4 HV vor, ist ein Stundenansatz von maximal CHF 270.00 zulässig (PVG 2022 Nr. 20). Laut Honorarvereinbarung vom 8. April 2025 (act. G.1 Anhang Ziff. 1) wurde ein Stundenansatz von CHF 280.00 vereinbart. Dieser ist nach dem Gesagten auf CHF 270.00 zu kürzen. Hinzu kommt, dass keine Mehrwertsteuer von 8.1 % geschuldet ist, da die Beschwerdegegnerin 1 (UID-Nummer MWST) vorsteuerabzugsberechtigt ist (vgl. PVG 2015 Nr. Z.2.____; Urteile des [ehemaligen] Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 20 24 vom 12. Juni 2020 E. 3.2, R 20 95 vom 30. August 2022 E. 3.3, R 20 23 vom 26. Oktober 2021 E. 3.2 m.w.H.). Die entsprechend korrigierte Honorarnote ergibt somit eine Parteientschädigung von CHF 6'465.85 (zusammengesetzt aus: Arbeits-/Zeitaufwand 23.25 Std. à CHF 270.00 [CHF 6'277.50], zzgl. Kleinspesenpauschale 3 % [CHF 188.35]; ohne MWST). In diesem Umfang hat die Beschwerdeführerin die anwaltlich vertretene Beschwerdegegnerin 1 zu entschädigen.

E. 9.3

Der Beschwerdegegnerin 2 steht von Gesetzes wegen keine Entschädigung zu (Art. 78 Abs. 2 VRG).

22 / 22 Es wird erkannt: 1. Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen und Ziff. 5 des angefochtenen Entscheids aufgehoben. Der B.____ wird für das vorinstanzliche Verfahren eine Prozessentschädigung von CHF 2'757.00 (ohne MWST) statt CHF 3'000.00 (inkl. MWST) zulasten der A.____ zugesprochen. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen. 2. Die Gerichtskosten, bestehend aus – einer Staatsgebühr von CHF 4'000.00 – und den Kanzleiausgaben von CHF 537.00 Total CHF 4'537.00 gehen zulasten der A.____. 3. Aussergerichtlich hat die A.____ die B.____ mit total CHF 6'465.85 (inkl. Spesen / ohne

MWST) zu entschädigen. 4. [Rechtsmittelbelehrung] 5. [Mitteilungen]

E. 10

/ 22 Bundesgerichts 1C_487/2022 vom 26. März 2024 E. 3.2 und 3.4, 1C_551/2022 vom 16. April 2024 E. 3.3.2 und 3.4; Urteil des Obergerichts des Kantons Graubünden VR3 23 62 vom 15. April 2025 E. 2.3.5). Davon abgesehen, ist die Beschwerdegegnerin 1 obsiegende Partei, womit sich weitere Erörterungen zu diesem Verfahrensantrag erübrigen. Materielles 3. In materieller Hinsicht geht es in diesem Enteignungsverfahren im Wesentlichen um die Wahl der Berechnungsmethode sowie die Höhe der Entschädigungssumme. Als anwendbares Recht ist auf das KEntG und die dazu entwickelte Praxis abzustellen, unter Berücksichtigung, Einhaltung sowie Umsetzung der dazu ergangenen Rechtsprechung des Bundesgerichts auf dem Gebiet des Enteignungsentschädigungsrechts. 3.1. Ausgangspunkt ist Art. 26 Abs. 2 BV (SR 101), worin unter dem Titel 'Eigentumsgarantie' bestimmt wird: Enteignungen und Eigentumseinschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, werden voll entschädigt. In Umsetzung dieser bundesrechtlichen Vorgabe schreibt Art. 9 Abs. 1 KEntG explizit vor, dass die Enteignung nur gegen volle Entschädigung erfolgen darf. Die Entschädigung ist in der Regel in Geld zu leisten. Gemäss Art. 10 Abs. 1 KEntG ist die Entschädigung unter Berücksichtigung aller Nachteile festzusetzen, die dem Enteigneten ohne sein Verschulden aus dem Entzug oder der Beschränkung seiner Rechte erwachsen. Demnach ist (lit. a) "der volle Verkehrswert des enteigneten Rechtes" zu vergüten. Zur Berechnung des Verkehrswerts wird in Art. 11 Abs. 1 KEntG vorgesehen: Bei der Ermittlung des Verkehrswerts sind bessere Verwendungsmöglichkeiten angemessen zu berücksichtigen, hingegen nicht offenbare Spekulations- oder Liebhaberpreise. 3.2. Laut bundesgerichtlicher Rechtsprechung gilt es grundsätzlich – in Übereinstimmung mit Art. 97 KRG (BR 801.100) und Art. 98 KRG – zwischen formeller Enteignung (vgl. BGE 145 I 250; Urteile des Bundesgerichts 1C_9/2024 vom 12. Februar 2025, 1C_580/2020 vom 9. Dezember 2021, 1C_414/2016 vom 27. März 2017) und materieller Enteignung (vgl. BGE 112 Ib 388, 109 Ib 13, 106 Ia 262 und 369, 101 Ia 224; Urteile des Bundesgerichts 1C_275/2018 vom 15. Oktober 2019, 1C_473/2017 vom 3. Oktober 2018, 1C_567/2016 vom 20. Februar 2017, 1C_66/2012 vom 3. September 2012, 1C_357/2007 vom 29. Mai 2008) zu unterscheiden. Die formelle Enteignung gemäss Art. 97 KRG bewirkt den direkten, hoheitlichen Entzug von Rechten (z.B. am Grundstück) an den Staat, wodurch diese Rechte auf den Enteigner übergehen und demnach ein kompletter Wechsel des

E. 11

/ 22 Eigentums stattfindet. Die materielle Enteignung gemäss Art. 98 KRG stellt hingegen einen schweren Eingriff in die Nutzung oder den Wert des Eigentums dar, aber ohne Eigentumswechsel. Die formelle Enteignung führt stets zu einer vollen Entschädigung des Enteigneten (Art. 97 Abs. 4 KRG i.V.m. Art. 9 Abs. 1 Satz 1 KEntG). Bei der materiellen Enteignung muss hingegen der erlittene Wertverlust oder die eingetretene Nutzungsbeschränkung am Grundeigentum oder den daraus fliessenden Rechten ermittelt und entschädigt werden. Sind die Einschränkungen so gross und schwerwiegend, dass sie in ihrer Wirkung einer formellen Enteignung gleichkommen, haben die Betroffenen auch bei einer materiellen Enteignung einen rechtlichen Anspruch auf volle Entschädigung (Art. 98 Abs. 1 KRG), in der Regel in Geld. 4. Zu den amtlichen Bewertungen und Schätzungen der fraglichen Immobilie 4.1. Laut Verfügung des Amtes für Immobilienbewertung (AIB) vom _____ handelt es sich bei der Gebäude-Nr. Z.1. _____ in der A. _____ (im Unterdorf) um ein

E._____ im Alleineigentum der B._____. In der "Verfügung über ein nichtlandwirtschaftliches Grundstück" wurde der Neuwert mit CHF 832'202.00, der Zeitwert mit CHF 524'287.00, der Mietwert mit 25'800.00, der Ertragswert mit CHF 395'586.00 und der Verkehrswert mit CHF 680'000.00 angegeben. Als Baujahr des E._____ wurde 1967 und das Gebäudevolumen mit 1'255 m³ vermerkt. Die Wertminderung zwischen Neuwert und Zeitwert wurde auf 37 % (= CHF 307'915.00) festgesetzt. Das Gebäude wurde mit dem Sachwert CHF 524'287.00, zuzüglich Zusatzkosten CHF 101'446.00 und Landwert (nach Lageklasse 450 m² x CHF 330.72/m²) CHF 148'823.00, total Sachwert CHF 774'556.00, festgelegt. Unter "Miet- und Ertragswert" erfolgte eine Aufteilung in Wohnung (OG, 4-Zimmer, 85 m² vermietet, Mietwert CHF 15'600.00 [Kap.-Satz 6.25 %]), Ertragswert CHF 249'600.00, in Atelier (EG, 78 m² vermietet, Mietwert CHF 7'800.00 [Kap.- Satz 7.25 %]), Ertragswert 107'586.00, und in Garage (EG, Anzahl 2, vermietet, Mietwert 2'400.00 [Kap.-Satz 6.25 %], Ertragswert 38'400.00; dies ergibt total eine Nutzfläche von 163 m², einen Mietwert von CHF 25'800.00 (CHF 15'600.00 + CHF 7'800.00 + CHF 2'400.00), sowie total einen Ertragswert von CHF 395'586.00 (CHF 249'600.00 + CHF 107'586.00 + CHF 38'400.00). Unter "Verkehrswert" wurde das E._____ mit CHF 636'375.00, zusätzliches Land mit CHF 43'630.00, Zuschlag/Abzug CHF - 5.00, total Verkehrswert CHF 680'000.00, aufgeführt. Unter "Bemerkungen" wurde die Aufteilung in Landreserve/Bauland erwähnt. Der [geteerte] Wendepplatz 400 m² sei unüberbaubar und ohne Wert. Der restliche Umschwung in der ZöBA wurde mit total CHF 43'600.00 (872 m² à CHF 50/m²) gelistet (act. B.5).

E. 12

/ 22 4.2. Laut amtlicher Schätzung vom 23. Dezember 1976 wurde die Parzelle Z.1._____ im Unterdorf mitsamt E._____ auf einen Neuwert von CHF 415'000.00 und einen Zeitwert (95 %) von 395'000.00 (Wertverminderung 5 %) geschätzt. Die anrechenbare Bodenfläche wurde mit 1'722 m² à CHF 80.00 und der umbaute Raum mit 1'255 m³ (Gebäude; Baujahr 1967) angegeben (act. B.5/Anhang). Laut amtlicher Schätzung vom 24. Oktober 1973 wurde die Parzelle Z.1._____ im Unterdorf, bestehend aus Wohnhaus mit Garage und dazugehörigem Boden, mit Neuwert CHF 178'000.00 und Zeitwert (95 %) CHF 170'000.00 geschätzt. Für "Gebäude und Boden" wurde der Ertragswert auf CHF 122'000.00 (Boden Ausmass 940 m² à CHF 45.00) sowie der Verkehrswert auf CHF 196'000.00 (Umbauter Raum 73 m³) festgesetzt (act. C.31 S. 3). Im Jahr 1976 erfolgte – aufgrund der veränderten Nutzungsabsicht – die Umzonung der Parzelle Z.1._____ von der Wohnzone 2 in die ZöBA, was zur Revision der amtlichen Schätzung führte (act. B.13/C.40). 4.3. Im Gutachten F._____ vom 6. Juli 2022 wurde auf die amtliche Schätzung von 1973 Bezug genommen, woraus sich folgender entschädigungspflichtige Wert ergäbe: [WE1] Verkehrswert OG [neuwertig] 2022 ZöBA, Preis CHF 4'500.00 pro m², Verkehrswert CHF 405'000.00; 1976 ZöBA 90 m², CHF 1'000.00 pro m², Verkehrswert CHF 90'000.00; 1976 Wohnmischzone 90 m², CHF 1'000.00 pro m², Verkehrswert 90'000.00; Herleitung Preis pro m² 1976: Verkehrswertschätzung AIB 1973: Verkehrswert Parzelle: CHF 196'000.00, 739 m² umbauter Raum = ca. 210 m² BGF; CHF 196'000.00 geteilt durch 210 m² = CHF 933.00 pro m²; gerundet CHF 1'000.00 pro m² (act. C.31 S. 3 unten und S. 5). Im angefochtenen Entscheid wurde die Auflistung laut Gutachten F._____ vom 6. Juli 2022 noch tabellarisch vervollständigt: [WE2] Der Verkehrswert EG [neuwertig] 2022 ZöBA, CHF 78'222.22 [Restwert ZöBA-konforme Nutzung]; 1976 ZöBA, CHF Z.2._____ '555.56 [ZöBA- konforme Nutzung 1976]; 1976 Wohnmischzone, freie Gewerbenutzung, CHF 68'444.44. [WE3] Verkehrswert Garagen [neuwertig] 2022 ZöBA CHF 40'000.00; 1976

ZöBA CHF 10'000.00; 1976 Wohnmischzone CHF 10'000.00. [WE4] Technische Entwertung CHF -307'915.00. Zusammenfassung: Verkehrswert E. _____ 2022 ZöBA CHF 215'307.22 (inkl. Z.1. _____ m² Land); 1976 ZöBA CHF 119'555.55; 1976 Wohnmischzone CHF 168'444.44. [WE5] Übriges Land CHF 52'740.00 (act. B.16/C.50 S. 3). 4.4. Im Übrigen kann auf die übersichtliche Zusammenstellung im Sachverhalt (lit. C/Beschwerde mit Tabelle) der Beschwerdeführerin verwiesen werden, worin unter dem Titel "materielle Enteignung 1976" eine Entschädigung von CHF 101'628.89 (aufgeteilt in: CHF 48'888.89 [Entwertung EG 1976 und Zuweisung ZöBA] + CHF 52'740.00 [Wertverlust übriges Land/Zuweisung ZöBA]) und für die "formelle

E. 13

/ 22 Enteignung 2022" eine Entschädigung von CHF 215'307.22 (inkl. besitzstandsgeschützte Wohnung im OG, zweier besitzstandsgeschützter Garagen, mit explizit ertragsschwacher ZöBA-Nutzung im EG; ohne Wertsteigerung übriges Land 1976 bis 2022) aufgelistet wurde, woraus die Entschädigung von CHF 316'936.11 resultierte (act. B.16/C.50 S. 4). 5. Zur Entschädigungsfrage aus materieller und formeller Enteignung 5.1. Nachfolgend gilt es zwischen der Entschädigung aus materieller Enteignung wegen Umzonung der Parzelle Z.1. _____ im Jahre 1976 (W2 in ZöBA) sowie des dadurch (angeblich) bewirkten Wertverlustes in der Höhe von CHF 101'628.89 und der formellen Enteignung der Parzelle Z.1. _____ im Jahre 2022 infolge Eigentumswechsels und der deshalb vorgenommenen AIB-Schätzung vom 30. April 2021 zu unterscheiden. Die Beschwerdegegnerin 1 ist von einem Verkehrswert von CHF 680'000.00 ausgegangen, was die Beschwerdegegnerin 2 im angefochtenen Entschädigungsentscheid vom _____ bestätigte, während die Beschwerdeführerin eine Entschädigung von CHF 316'936.11 für dasselbe Objekt (Gebäude mit Umschwung) für angemessen und hinreichend erachtet. 5.2. Zur Definition der materiellen Enteignung wird in BGE 114 Ib 112 E. 4 bestimmt: Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts – ausführlich in BGE 112 Ib 389 E. 3 wiedergegeben – liegt eine materielle Enteignung dann vor, wenn einem Eigentümer der bisherige oder ein voraussehbarer künftiger Gebrauch seiner Sache untersagt oder besonders stark eingeschränkt wird, weil ihm eine wesentliche, aus dem Eigentum fliessende Befugnis entzogen wird. Geht der Eingriff weniger weit, so wird gleichwohl eine materielle Enteignung angenommen, falls ein einziger oder einzelne Grundeigentümer so betroffen werden, dass ihr Opfer gegenüber der Allgemeinheit unzumutbar erschiene und es mit der Rechtsgleichheit nicht vereinbar wäre, wenn hierfür keine Entschädigung geleistet würde. In beiden Fällen ist die Möglichkeit einer zukünftigen besseren Nutzung der Sache indessen nur zu berücksichtigen, wenn im massgebenden Zeitpunkt anzunehmen war, sie lasse sich mit hoher Wahrscheinlichkeit in naher Zukunft verwirklichen. Unter besserer Nutzung eines Grundstücks ist in der Regel die Möglichkeit seiner Überbauung zu verstehen. Weiter wird in BGE 114 Ib 112 E. 7 bezüglich Umzonung einer Wohnzone in eine ZöBA festgehalten: "Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung findet beim Einbezug von Bauland im enteignungsrechtlichen Sinn in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in jenem Zeitpunkt, in dem die Eigentumsbeschränkung formell in Rechtskraft erwächst, eine materielle Enteignung statt (BGE 112 Ib 390 E. 3). In diesem Moment verliert das so belastete Land seinen vormaligen Wert als Bauland; es hat nur noch einen Restwert, der bei

E. 14

/ 22 nicht überbauten Grundstücken in der Regel dem landwirtschaftlichen Wert entspricht. Da es seit Inkrafttreten der Eigentumsbeschränkung kein Bauland mehr ist, macht das

Grundstück keine Baulandpreissteigerungen mehr mit. Für die Berechnung der Entschädigung aus materieller Enteignung ist somit vom Landwert in jenem Zeitpunkt auszugehen, in dem die Eigentumsbeschränkung in Kraft getreten ist. Der Restwert, der dem Grundstück nach Inkrafttreten der Eigentumsbeschränkung verbleibt, macht die Preissteigerung mit, die sich von diesem Zeitpunkt an für landwirtschaftlichen Boden ergibt. Wird das Heimschlagrecht erst Jahre nach der materiellen Enteignung ausgeübt, so hat die Entschädigung für die formelle Enteignung dem Wert im Zeitpunkt des Heimschlags zu entsprechen." 5.3. Nach Auffassung des streitberufenen Gerichts hat im Jahre 1976 infolge Umzonung der bereits mit einem E. _____ bebauten Parzelle Z.1. _____ gar keine materielle Enteignung stattgefunden, da die damalige Umzonung lediglich der tatsächlichen Nutzung der damaligen Eigentümerin (der Beschwerdegegnerin 1) entsprach und mit der neuen Nutzungsverwendung als E. _____ im EG mit Einlegerwohnung im OG – anstatt zu reinen Wohnzwecken in der W2 – gar kein Wertverlust für die damalige Betreiberin und Eigentümerin des E. _____ samt Umschwung einherging. Die 4-Zimmerwohnung im OG mit zwei Garagen und darüber die Gartenaussenterrasse zur Wohnung im OG mit ansehnlichem Grünumschwung haben durch den raumplanerischen Nachvollzug der real veränderten Verhältnisse – sprich die Umzonung von W2 in die ZöBA – für die Eigentümerin weder an Wert gewonnen noch an Wert verloren, weil die bisherige seit 1967 betriebene Nutzung des Gebäudes auf der Parzelle Z.1. _____ unverändert geblieben ist und bis 2022 fort dauerte. Nur die Tatsache einer Umzonung genügt für sich alleine betrachtet noch nicht, um in jedem Fall auf eine materielle Enteignung schliessen zu können, zumal wenn die Eigentümerin und Verfügungsberechtigte der Parzelle Z.1. _____ dazumal (1976) überhaupt keine Nutzungsbeschränkungen in Kauf nehmen und deshalb auch keine Wertverluste gegenüber dem zuvor (vor 1967) unüberbauten Baugrundstück erfahren musste. Mithin war die Eigentümerin im bisherigen und künftig voraussehbaren Gebrauch des Grundstücks weder besonders stark eingeschränkt noch hat sie gegenüber der Allgemeinheit ein Sonderopfer erbracht. Vielmehr hat man mit der Umzonung damals nur den Wünschen der Eigentümerin (Beschwerdegegnerin 1) entsprochen und die Raumordnung korrekt nachgeführt, weil das (damals neue) E. _____ offensichtlich der ZöBA entsprechend zugewiesen werden sollte. Dies ist 1976 auch so geschehen, ohne dass damit eine materielle Enteignung der Beschwerdegegnerin 1 hätte einhergehen sollen und sie dereinst dafür hätte eine

E. 15

/ 22 Entschädigung verlangen können. Dasselbe gilt vorliegend daher auch für die Beschwerdeführerin, welche die damalige Umzonung rückwirkend im Zuge der formellen Enteignung 2022/2023 nun angerechnet haben möchte und mittels der von ihr propagierten "Zweistufentheorie" konkret einen Wertverlust von CHF 101'628.89 (aufgeteilt in: CHF 48'888.89 [Entwertung EG 1976 und Zuweisung ZöBA] + CHF 52'740.00 [Wertverlust übriges Land/Zuweisung ZöBA) mitberücksichtigt haben möchte. Wie die Beschwerdegegnerin 2 zu Recht in ihrem Entscheid aufführt, kommt nach Auffassung des Gerichts die (sog.) Zweistufentheorie vorliegend nicht zum Tragen, da diese Konstellation auf private Grundeigentümer abzielt, die ihr Grundstück im Interesse und zum Nutzen der öffentlichen Hand zur Verfügung zu stellen haben und daher in ihrer künftigen Nutzung so stark eingeschränkt werden, dass deren Umzonung in eine ZöBA einer materiellen Enteignung gleichkommt. Zudem dürfte die Zweistufentheorie vor allem bei noch unüberbauten Grundstücken ihre Wirkung entfalten, bei bereits überbauten Grundstücken – wie vorliegend der Parzelle Z.1. _____ – ist diese Berechnungsmethode jedoch nicht

praktikabel (vgl. dazu Urteil des Bundesgerichts 1C_317/2007 vom 14. März 2008 E. 4 und 1C_651/2018 vom 4. Juni 2019 E. 2.1). Eine materielle Enteignung hat nach dem Gesagten hier nicht stattgefunden. Hätte die Beschwerdegegnerin 1 damals – als die Umzonung in die ZöBA stattgefunden hatte – eine Entschädigung für materielle Enteignung beantragt, wäre diese nicht gewährt worden. Demnach wäre es nun nicht richtig, dass nachträglich eine solche doch noch – zeitgleich mit der Entschädigung aus formeller Enteignung – auszurichten wäre. In diesem Punkt erweist sich die Beschwerde als unbegründet. 5.4. Eine formelle Enteignung liegt dann vor, wenn von der Eigentumsgarantie geschützte Rechte im öffentlichen Interesse und gegen Entschädigung durch einen Hoheitsakt ganz oder teilweise entzogen und in der Regel auf den Enteigner übertragen werden. Die formelle Enteignung wird im Wesentlichen durch folgende fünf Elemente charakterisiert: Entzug vermögenswerter Rechte, Übergang derselben, Erlass Hoheitsakt, Erfüllung von Verwaltungsaufgaben sowie volle Entschädigung (vgl. HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl. 2020, Rzn. 2359-2360). Volle Entschädigung bedeutet, dass die Enteigneten nach der Enteignung in der gleichen ökonomischen Situation sein sollen wie vorher, d.h. weder reicher noch ärmer. Die Entschädigung bemisst sich entweder nach objektiven Kriterien, d.h. nach dem Wert, der das enteignete Recht aufgrund der bisherigen Nutzung oder einer möglichen besseren Verwendung für einen beliebigen Käufer aufweist (Verkehrs-, Verkaufswert), oder nach subjektiven Gesichtspunkten, d.h. nach dem Interesse, das die Enteigneten daran haben, das konkret zu enteignende Recht zu behalten, bzw. nach dem Schaden, der ihnen

E. 16

/ 22 entsteht, wenn der gegenwärtige oder der von ihnen geplante Gebrauch des in Frage stehenden Rechts verunmöglicht oder beschränkt wird (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 2408). Der Verkehrswert des enteigneten Rechts ist primär aufgrund von Preisen, die für vergleichbare Grundstücke bezahlt worden sind, zu ermitteln (Vergleichs- oder statistische Methode; vgl. zu den Methoden der Schätzung: BGE 134 II 49 E. 7 und 73 E. 14, 131 II 458 E. 5.1, 122 I 168 E. 3a; Urteile des Bundesgerichts 1C_224/2025 vom 24. September 2025 E. 4.2 und 1C_704/2024 vom 13. Mai 2025 E. 2.2). Der Verkehrswert stimmt oft mit dem Ankaufs-, Wiederbeschaffungs- oder Ertragswert überein. Unter Umständen, z.B. bei land- und forstwirtschaftlich genutzten, aber auch bei überbauten Grundstücken, können andere Berechnungsmethoden zur Anwendung gelangen (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rzn. 2410-2411). Der Zeitpunkt der Bewertung der enteigneten Rechte spielt angesichts der oft erheblichen Preisbewegungen, die während des Verfahrens auf dem Immobilienmarkt eintreten können, eine grosse Rolle. Es ist anzustreben, den Zeitpunkt der Festsetzung und jener der Auszahlung der Entschädigung einander möglichst anzunähern. Damit kann man dem Grundsatz der vollen Entschädigung gerecht werden, aber auch bewusste Verzögerungen des Verfahrens durch die Enteigneten oder den Enteigner verhindern, die dadurch je nach Preisentwicklung eine höhere oder geringere Entschädigung erwirken wollen (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 2417). 5.5. Im Amtsbericht vom 22. Februar 2024 (act. C.41) erteilte das AIB auf Geheiss des Präsidenten der Beschwerdegegnerin 2 und der Beantwortung verschiedener Fragen (act. B.13/C.40) Auskunft zur Bewertungsmethode (Ziff. 1), zu Vergleichsobjekten (Ziff. 2), Vergleichsobjekten in der ZöBA (Ziff. 3) und Bemerkungen (Ziff. 4): Ad Ziff. 1: Der Wert eines Grundstücks orientiere sich an den Nutzungsmöglichkeiten. Die Bewertung gehe davon aus, dass das Grundstück frei handelbar sei und von einem Dritten (auch Privaten) in der heutigen Form weitergenutzt und unterhalten werden könne (Wohnung,

Atelier und Garagen). Das Grundstück sei mit der Vergleichsmethode bewertet worden. Das heisse, es würden vergleichbare Liegenschaften für Wohnen und Gewerbe in der Gemeinde oder in Nachbargemeinden herangezogen. Die Wertfestlegung basiere daher in erster Linie auf dem Quadratmeteransatz für gleichartig nutzbare Wohn- und Gewerbeflächen in der Umgebung. Der Landwert für das Gebäude mit nötigem Umschwung (450 m² à CHF 330.00) sei mittels Lageklasse ermittelt worden. Diese Methode zur Ermittlung von relativen Landwerten beruhe auf der Erkenntnis, dass ähnliche Objekte an vergleichbarer Lage stets gleiche Verhältniszahlen zwischen Landwert und Gesamtanlagewert aufwiesen. Sie finde bei der Marktwertermittlung für Landwerte von überbauten wie auch unüberbauten Grundstücken Anwendung und folge dem Prinzip, dass das Land nur so viel Wert aufweise, wie es an wirtschaftlicher Nutzung erbringen könne. Für den Bus-Wendeplatz mit 400 m² sei kein Landwert eingesetzt worden und für das restliche Land in der ZöBA mit 872 m² CHF 50.00/m².

E. 17

/ 22 Ad Ziff. 2/3: Nein, es seien Vergleichsobjekte von Liegenschaften von diversen Zonen herangezogen worden. Grund dafür sei, dass die Wohn- und Gewerbeflächen als solche weiterverwendet werden könnten (auch in der ZöBA). Vergleichbare Objekte in der ZöBA, bei denen eine Handänderung in jüngster Zeit stattgefunden habe, seien kaum vorhanden. Bei den vorhandenen Handänderungen in der ZöBA handle es sich meistens um klassische öffentliche Gebäude (Schulhäuser, ehemalige Gemeindehäuser, Magazine etc.). Die Mietwerte seien anhand von Vergleichen mit tatsächlicher Vermietung, welche ortsüblich sei, übernommen und der Ertragswert entsprechend der Nutzung ermittelt worden. Das AIB würde die Situation anders beurteilen, wenn es sich um ein Baulandgrundstück handeln würde oder dem Grundstück ein Ausnutzungspotential beigemessen würde. Die realisierbare Nutzung wäre in solchen Fällen aufgrund der Lage in der öffentlichen Zone stark eingeschränkt. Die Wertfindung würde in diesen Fällen auf vergleichbaren Handänderungen von unbebauten Grundstücken in der öffentlichen Zone basieren. Ad Ziff. 4: Das AIB erachte das Grundstück Nr. Z.1. _____ in O. _____ als handelbar (4-Zimmerwohnung, Atelier/Büroräume und zwei Garagen). Der Buswendeplatz sei nicht bewertet worden, da dieser nicht anderweitig genutzt werden dürfe. Der über die heutige Nutzung hinausgehende Landanteil sei als Mehrumschwung mit reduziertem Wertanteil bewertet worden. 5.6. Nach Auffassung des Gerichts sind die beiden Beschwerdegegnerinnen zu Recht von der Vergleichs- und statistischen Berechnungsmethode für die Ermittlung des vorliegend massgebenden Verkehrswertes der Parzelle Z.1. _____ im Ausmass von 1'722 m² in einer ZöBA im Jahre 2022 ausgegangen. Die Schätzungen des Neuwerts des bestehenden E. _____ (Baujahr 1967) mit CHF 832'202.00 und des aktuellen Zeitwerts mit CHF 524'287.00 (demzufolge: Wertverminderung 37 % [CHF - 307'915.00]) erscheinen dem Gericht – welches sich bei Fachfragen Zurückhaltung auferlegt – plausibel und nachvollziehbar, zumal die fachkundige Beschwerdegegnerin 2 nachweislich ganz gezielt (act. C.41) auf vergleichbare Gebäudeobjekte und Grundstücke in nächster Umgebung der Parzelle Z.1. _____ (mit Gewerbebetrieb und Wohnhäusern) abgestellt hat, soweit dies aufgrund der besonderen Lage in der ZöBA seit 1976 – ab dann umgeben und komplett umschlossen von der W2 – im Zentrum im Unterdorf der Gemeinde überhaupt möglich war resp. faktisch hierzu zuverlässiges und aussagekräftiges Zahlenmaterial vorhanden war. Zum Zeitwert des Gebäudes wurde eine Bodenfläche als Hausumschwung bzw. "Vorgartenland" (450 m²) zu einem "Baulandpreis" von CHF 330.72 (Landwert/Lageklasse) hinzuzurechnen (PVG 2012

Nr. 32). Der übrige Landanteil in der ZöBA (872 m²) wurde zu Recht zu einem tieferen Preisansatz von CHF 50.00/m² für landwirtschaftlichen Boden angesetzt, während auf die zusätzliche Anrechnung des geteerten Vorplatzes (400 m²/unüberbaubar) gänzlich verzichtet wurde. Neben dem Sachwert (total CHF 774'556.00), dem Mietwert (CHF 25'800.00) und Ertragswert (CHF 395'586.00) wurde auch der fallrelevante Verkehrswert ermittelt. Der Verkehrswert wurde dabei laut AIB-Schätzung auf CHF 680'000.00 beziffert

E. 18

/ 22 (E._____ CHF 636'375.00 + zusätzliches Land CHF 43'630.00 – Zuschlag/Abzug CHF 5.00). Dieser Wert erscheint plausibel und korrekt, wie nachfolgend in den Erwägungen 5.7 f. (mittels Interessenabwägung) noch näher erläutert wird. 5.7. Bei diesem klaren Ergebnis der Bestimmung des "vollen Verkehrswertes" bedarf es keiner weiteren Abklärungen und Diskussionen über den Miet- und Ertragswert der in der ZöBA gelegenen Räume im EG (mit befristeter Zwischennutzung als Atelier/Büro für Architekt/Gewerbe; ehemals E._____ - schalterhalle), weil sich die Frage der künftigen Ertragsmöglichkeiten (ob bloss noch ertragsschwache Vermietungen möglich sind [wie von der Beschwerdeführerin behauptet] oder weiterhin wirtschaftlich rentable Vermietungen in der betreffenden ZöBA denkbar sind [wie von der Beschwerdegegnerin 1 dargetan]) im Resultat erübrigt hat. Nichts desto weniger sei in diesem Zusammenhang festgehalten, dass die besitzstandsgeschützten Gebäudeteile (namentlich die 4-Zimmerwohnung im OG mit Gartenaussenterrasse, wie auch die beiden Garagenboxen mit darauf befindlicher Terrasse samt Grünumschwung) uneingeschränkt von Privaten genutzt und an diese vermietet werden können (vgl. Art. 81 Abs. 1 KRG). Zu berücksichtigen gilt es weiter, dass die Parzelle Z.1._____ bereits seit langem vorzüglich erschlossen ist und entsprechende Investitionen für die künftige Eigentümerschaft somit auf diesem Gebiet vollständig entfallen. Daran ändert auch nichts, dass aktuell wegen der geltenden Zonenordnung (ZöBA) keine Ersatzneubaute auf Parzelle Z.1._____ erstellt werden darf. Zum einen hat der Augenschein der Beschwerdegegnerin 2 vom 5. Februar 2024 (act. C.39 sowie act. B.16/C.50 S. 8 lit. N und O) klar gezeigt, dass von einer 'demodierten' und völlig baufälligen Gebäudehülle des vormaligen E._____ keine Rede sein kann (vgl. dazu Replik S. 4, Rz. 10 - zwei Farbfotos). Zum anderen ist dem kantonalen Richtplan Siedlung (KRIP-S), Kap.5.2-16: Nr. Kanton 23.SN.06; O._____ – Festsetzung: "Gemeinde mit knapp dimensionierter WMZ") zu entnehmen, dass die Beschwerdeführerin in der Lage wäre, künftig die bestehende ZöBA entweder im öffentlichen Interesse mit entsprechenden Bauten oder Anlagen (z.B. als Recycling-Stelle; Feuerwehrdepot oder dgl.) zu nutzen oder sonst eine Umzonung der Parzelle Z.1._____ (von ZöBA in WMZ) anzustreben. Aus dem kommunalen räumlichen Leitbild (KRL) vom 15. Dezember 2020 der Gemeinde geht dazu nämlich hervor (vgl. lit. D.5. S. 14), dass der bestehende Werkhof als wichtiger Standort für die Abfallentsorgung ein zu geringes Platzangebot aufweise und es zudem keine Ausbaumöglichkeiten gebe. Es seien daher "ein zusätzlicher Standort bspw. bei der ehemaligen G._____ für ÖV-Nutzer oder eine Standortverlegung ins Unterdorf" zu prüfen. Dies sei insbesondere im Hinblick auf die steigende Einwohnerzahl wichtig. Zur Verbesserung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) wurde im KRL (Ziff. 3.2.4

E. 19

/ 22 S. 23) zudem vermerkt, dass die Hauptstrasse Z.2._____ (Kantonsstrasse/C._____) die Gemeinde räumlich in zwei Teile (Unterdorf und Oberdorf) untergliedere (bzw. zerschneide). Langfristig verfolge die Gemeinde daher das Ziel, die Hauptstrasse in einen

Tunnel zu verlegen. Neben der optischen Trennwirkung komme es insbesondere in den Wohnquartieren direkt südlich und nördlich der Hauptstrasse Z.2._____ zu einer starken Lärmbelastung. Lärmschutzwände seien bereits vorhanden, jedoch nehme die Verkehrsbelastung stetig zu. Die Verbesserung des Lärmschutzes oder die Möglichkeit zusätzlicher Massnahmen seien zu prüfen. 5.8. Für das Gericht ergibt sich daraus im Ergebnis, dass die Beschwerdeführerin durchaus gewilligt und in der Lage sein könnte, die bestehende Zentrumsparzelle Z.1._____ im Unterdorf für ihre zukünftigen Zwecke im öffentlichen Interesse (wie z.B. zum Bau eines Altersheims/Seniorenresidenz; zur effizienten und umweltfreundlichen Abfallbewirtschaftung oder nach einer erfolgreichen Umzonung in eine Wohnmischzone [WMZ] für Gewerbebetriebe und Sozialwohnungen) zu verwenden. Solche Gebrauchs- und Verwendungsmöglichkeiten stellen ein Privileg der Beschwerdeführerin dar, die es auch unter dem Aspekt von Art. 11 Abs.1 KEntG gebührend zu würdigen gilt, da es vorliegend offensichtlich nicht um die Erhebung von Spekulations- oder Liebhaberpreisen geht, sondern die vom AIB errechnete Entschädigungssumme auf der Grundlage des Verkehrswertes von CHF 680'000.00 bei einer umfassenden Interessenabwägung als geboten und zutreffend erscheint (vgl. zur zentralen Lage der Parzelle Z.1._____, act. C.1/Beilage 8 Blatt 3; C.13/Beilage 8; Beschwerde mit Fotos/Planskizzen aus 'Vogelperspektive' Rzn. 23, 24.1 und 34). Demnach ist die Beschwerde auch in diesem zentralen und wichtigen Streitpunkt inhaltlich abzuweisen und der vorinstanzliche Entscheid zu bestätigen. 6. Zur vorzeitigen Besitzeseinweisung (Art. 28 KEntG; "Neugestaltung Bushaltestelle" Unterdorf, act. C.24/im Anhang 3 Pläne; C.1 S. 3) gilt es festzuhalten, dass die in Ziff. 3 im Dispositiv des angefochtenen Entscheids (act. B.16/C.50 S. 15) getroffene Unterteilung (Teilbetrag CHF 7'590.00, Restbetrag CHF 673'450.00) und die Verzinsung zu 5 % (Art. 28 Abs. 3 KEntG) korrekt erfolgt sind. Was übrig bleibt, ist allerdings der Betrag von CHF 6'550.00 und zwar für die vorzeitig dauernd beanspruchte Fläche von 131 m². Die Beschwerdeführerin geht von einem Wert von CHF 45.00/m² und die Beschwerdegegnerin 2 von einem Wert von CHF 50.00/m² aus. Es handelt sich dabei um einen ca. 2 m breiten Landstreifen nordseits entlang der bestehenden D._____. Gemäss AIB-Bewertung vom 30. April 2021 wurde der restliche Umschwung der ZöBA mit CHF 50.00/m² bewertet. Der

E. 20

/ 22 dafür eingesetzte Entschädigungswert von CHF 6'550.00 (131 m² x CHF 50.00/m²) wie auch dessen Verzinsung vom Tage der Besitzergreifung an sind daher in Ordnung. 7. Anders verhält es sich einzig bezüglich Ziff. 5 des angefochtenen Entscheids, weil der Beschwerdegegnerin 1 zulasten der Beschwerdeführerin eine Prozessentschädigung von CHF 3'000.00 (inkl. MWST) zugesprochen wurde, was nicht korrekt war, da die Beschwerdeführerin als juristische Person nicht gleich wie eine natürliche Person MWST-pflichtig ist, sondern Aktiengesellschaften vorsteuerabzugsberechtigt sind. Die Parteientschädigung hätte daher ohne MWST (8.1 %) zugesprochen werden müssen, was eine tiefere Entschädigung von CHF 2'757.00 gerechtfertigt hätte. Einzig in diesem Punkt ist die Beschwerde teilweise gutzuheissen. Daran ändert nichts, dass die fehlerhaft ermittelte Parteientschädigung von Seiten der Beschwerdeführerin nicht substantiiert gerügt wurde, weil das angerufene Gericht das Recht und die dazu ergangene Rechtsprechung von Amtes wegen zu prüfen und anzuwenden hat. Auf die Gerichtskosten und Entschädigungen im vorliegenden Beschwerdeverfahren VR2

E. 25

8 hat die Korrektur von Ziff. 5 keinen Einfluss. 8. Soweit die Beschwerdeführerin weitere Beweisofferten zur Bekräftigung ihrer Argumente und ihres Standpunktes für einen Übernahmewert von CHF 316'936.11 anführte, kann darauf verzichtet werden. Für das Gericht ist nicht ersichtlich, inwiefern die Abnahme weiterer Beweismittel zusätzliche entscheidrelevante Erkenntnisse hätte liefern können. Das Gericht hat alle erheblichen und rechtzeitigen Vorbringen der Parteien gewürdigt und die angebotenen Beweise abgenommen, sofern sie zur Abklärung des Sachverhalts tauglich erschienen. Gestützt darauf hat das Gericht seine Überzeugung gebildet, so dass es in vorweggenommener (antizipierter) Beweiswürdigung davon ausgehen durfte, selbst weitere Beweiserhebungen würden daran nichts ändern (BGE 141 I 60 E. 3.3, 136 I 229 E. 5.3). 9. Es bleibt damit noch über die Kosten- und Entschädigungsfolge zu befinden.

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