

VS_GERICHTE A1 10 38 vom 30. Juni 2010

VS Kantonsgericht, 2010-06-30, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_A1 10 38](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_A1_10_38)

FR: VS_GERICHTE A1 10 38 du 30 juin 2010

IT: VS_GERICHTE A1 10 38 del 30 giugno 2010

Regeste

Enteignung Expropriation KGE A1 10 38 vom 30. Juni 2010 Entschädigung – Anwendbarkeit des neuen Enteignungsgesetzes (E. 1, 1.1 und 1.2). – Enteignungsentschädigung. Festlegung des Verkehrswertes für Boden in der Landwirtschaftszone (E. 3.1 - 3.3 und 4.1 - 4.3). – Voraussetzungen für Temporärentschädigung (E. 5.1 und 5.2), Realersatz (E. 6.2), Inkonvenienzentschädigung (E. 7.1 - 7.3) sowie Entschädigung für einen Kirsch- und einen Nussbaum (E. 8). Ref. CH : Ref. VS : Art. 11 EntG, Art. 12 EntG, Art. 13 EntG, Art. 42 EntG Indemnité – Droit transitoire (consid. 1, 1.1 et 1.2). – Indemnité; détermination de la valeur vénale d'un terrain en zone agricole (consid. 3.1 - 3.3 et 4.1 - 4.3). – Conditions de l'indemnisation pour expropriation temporaire (consid. 5.1 et 5.2); in-demnisation en nature (consid. 6.2); indemnité pour inconvénients (consid. 7.1-7.3); prétentions en indemnisation

Erwägungen

E. 1

2. Der angefochtene Entscheid der Schätzungskommission stellt eine letztinstanzliche Verfügung im Sinne von Art. 72 VVRG dar, der mangels Ausschlusses in den Art. 74 bis 77 VVRG der Verwaltungs- gerichtsbeschwerde unterliegt. Der Beschwerdeführer ist als Eigentümer der von den Enteignungsentschädigungen betroffenen Parzellen und als Adressat des angefochtenen Entscheids durch diesen berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung, so dass er nach Art. 80 Abs. 1 lit. a und 44 VVRG zur Beschwerdeführung legitimiert ist. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist deshalb einzutreten (Art. 80 Abs. 1 lit. b und c, 46 und 48 VVRG). (....)

E. 3

1. Art. 26 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (SR 101) sieht vor, dass Enteignungen und Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, voll entschädigt werden. Art. 6 Abs. 2 der Verfassung des Kantons Wallis vom 8. März 1907 (SGS/VS 101.1) verlangt eine gerechte Entschädigung. Beide Formulierungen decken sich und beinhalten eine volle Entschädigung (BGE 127 I 185 E. 3; Urteile des Kantonsgerichts A1 05 17 vom 3. Juni 2005 E. 3.1; A1 06 198 vom 8. Februar 2007 E. 3.1 und A1

E. 07

12 vom 1. Juni 2007 E. 4.1). 3. 2. Nach Art. 11 Abs. 1 EntG kann die Enteignung nur gegen volle Entschädigung erfolgen. Gemäss Art. 13 EntG umfasst die Entschädigung den vollen Verkehrswert des enteigneten Rechts (lit. a), den Betrag der Wertverminderung des verbleibenden Teils, wenn von einem Grundstück oder von mehreren wirtschaftlich zusammenhängenden Grundstücken nur ein Teil in Anspruch genommen wird (lit. b) und

den Betrag aller weiteren vom Enteigneten hinzunehmen- den Nachteile, die sich nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge als Folge der Enteignung voraussehen lassen (lit. c). Für die Berechnung des Verkehrswerts ist gemäss Art. 15 Abs. 1 EntG der Zeitpunkt der 164 RVJ / ZWR 2011

RVJ / ZWR 2011 165 Schätzung (hier: 11. Dezember 2009) oder jener des Entscheids betreffend die vorzeitige Besitznahme massgebend, wobei auch die Möglichkeit und die Wahrscheinlichkeit einer besseren Verwendung des Grundstücks in absehbarer Zeit angemessen zu berücksichtigen ist (Abs. 2) und fallen die durch das Werk des Enteigners entstehenden Werterhöhungen oder Wertverminderungen, selbst bei einer Teilenteignung, ausser Betracht (Abs. 3). Diese Bestimmungen entsprechen jenen (insbesondere Art. 13 ff.) des vorher geltenden Gesetzes betreffend Expropriation zum Zwecke öffentlichen Nutzens vom 1. Dezember 1887 (aEntG), weshalb die diesbezüglich bestehende Rechtsprechung und Doktrin ihre Gültigkeit weiter behalten und auf diese verwiesen werden kann. Demnach ist der Verkehrswert in der Regel weiterhin nach der statistischen Methode festzulegen, also nach den Kaufpreisen für Grundstücke mit gleicher oder ähnlicher Lage und Beschaffenheit. In diesem Zusammenhang fallen Preise, die erst nach dem Bewertungsstichtag zustande gekommen sind, Freundschafts- und Liebhaber- sowie Spekulations- und Arrondierungspreise in der Regel nicht in Betracht. Ebenso sind Preise, die von der allgemeinen, nicht durch das enteignete Werk bedingten Entwicklung überholt sind, nicht zu berücksichtigen und ist besonderen Umständen, die eine Erhöhung oder Verminderung des Durchschnittspreises bewirken, Rechnung zu tragen (Hess/Weibel, Enteignungsrecht des Bundes, Bd. I, N. 80 ff. zu Art. 19; gleich Urteile des Kantonsgerichts A1 01 99 vom 11. Juni 2002; A1 99 10 vom 8. September 1999; A1 97 16 vom 28. Mai 1997 und P 83/93 vom 14. Januar 1994). Damit entspricht die Regelung des EntG den verfassungsmässigen Grundsätzen, das heisst, zu entschädigen ist der volle Verkehrswert. 3. 3. Zur Verkehrswertfestlegung ist in jedem Fall von der rechtlichen und tatsächlichen Situation der Nutzung im Bewertungszeitpunkt auszugehen. Dieser ist in der Regel jener der Schätzung durch die Schätzungskommission. Er kann allenfalls bei langer Verfahrensdauer und gleichzeitiger, vorgängiger Inbesitznahme geändert werden (BGE 129 II 470 ff.; Urteil des Bundesgerichts 1P.421/2002 vom 7. Januar 2003; ZWR 2005, S. 18; 2004, S. 45; Zimmerli, Die staatsrechtliche Rechtsprechung des Bundesgerichts in den Jahren 2003 und 2004, in: ZBJV 2004, S. 661; Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert, Aménagement du territoire, construction, expropriation, N. 1166 ff.). Von einer andern als der am Bewertungsstichtag bestehenden Rechtslage darf ausgegangen werden, wenn mit hoher Wahrscheinlichkeit die Änderung der rechtlichen

Zuordnung des enteigneten Grundstücks in naher Zukunft anzunehmen wäre (BGE 129 II 470 E. 5; Zimmerli, a.a.O., S. 661). Über die tatsächliche Nutzung des Bodens am Stichtag kann ferner nur hinweggesehen werden, wenn die Möglichkeit einer besseren Verwendung besteht, wenn sich die ausgeübte Nutzung als rechtswidrig erweist oder auch ohne die Enteignung hätte eingestellt werden müssen (BGE 115 Ib 13 E. 5b; 111 Ib 533; ZWR 2005 S. 19 f.; Urteil des Kantonsgerichts A1 06 198 vom 8. Februar 2007). 4. Der enteignete Boden befindet sich in der LZ von Termen. Der Beschwerdeführer führt mehrere Parzellen in Visp und Raron und deren Verkaufspreise als Vergleich zu den enteigneten Grundstücken und den von der Vorinstanz festgesetzten Bodenentschädigungen an. 4. 1. Hierzu beruft er sich auf eine von ihm hinterlegte Erwerbsurkunde, gemäss welcher die Parzellen in Visp und Raron für den Bau der NEAT in Anspruch genommen worden sind.

Dabei handelt es sich um eine zwischen der BLS AG und einer Erbgemeinschaft abgeschlossene Vereinbarung vom 18. Januar 2001, gemäss welcher für Boden in der LZ Fr. 14.–/m² als Kaufpreis vereinbart worden ist. Der Beschwerdeführer verkennt, dass die BLS AG solche Preise vor Einleitung eines Enteignungsverfahrens offerierte und dass nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts es dem Enteignungsberechtigten durchaus freisteht, im Vorfeld von Enteignungen den Grundigentümern grosszügige Preise anzubieten, um Aufwendungen und Kosten für ein förmliches Verfahren zu vermeiden (Urteil des Bundesgerichts 1P.659/2006 vom 22. Januar 2007 E. 3). In Ziffer 3.3 Abs. 2 der erwähnten Vereinbarung wird ausdrücklich festgehalten, dass die BLS AlpTransit AG an dieses Preisangebot nur für den freihändigen Erwerb gebunden sei. Im Falle einer Enteignung könne das Angebot vor der Eidgenössischen Schätzungskommission nicht angerufen werden und bilde kein Präjudiz. Der Beschwerdeführer kann demnach bereits aus diesen Gründen aus der hinterlegten Erwerbsurkunde und dem darin vereinbarten Kaufpreis nichts zu seinen Gunsten ableiten. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts gilt es als gerichtsnotorisch, dass die Preise für landwirtschaftliche Grundstücke seit dem Inkrafttreten des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht am 1. Januar 1994 erheblich gesunken sind, und zwar nicht nur für Grundstücke, die diesem Gesetz unterstehen, sondern auch kleinere, vom Gesetz nicht erfasste Flächen. Jedenfalls erachtete das Bundesge- 166 RVJ / ZWR 2011

RVJ / ZWR 2011 167 richt von der Schätzungsbehörde festgesetzte Entschädigungen von Fr. 6.–/m² bzw. Fr. 2.–/m² für Wies- und Brachland, für welches eine günstigere Nutzung auszuschliessen sei, als angemessen (Urteil des Bundesgerichts 1P.659/2006 vom 22. Januar 2007 E. 7). 4. 2. Zudem übersieht der Beschwerdeführer, dass die von ihm vergleichsweise angeführten Parzellen sich auf Gebiet der Gemeinden Visp und Raron befinden und Preise aus anderen Gemeinden nicht zum Vergleich herangezogen werden können. Die Grundstückspreise variieren von Gemeinde zu Gemeinde (Urteil des Kantonsgerichts A1 07 12 vom 1. Juni 2007 E. 5.5). Die Parzellen in Visp und Raron sind überdies aufgrund ihrer zentralen Lage, Grösse und besseren Erschliessung höher zu bewerten als jene des Beschwerdeführers und lassen sich bereits aus diesem Grunde vorliegend nicht zum Vergleich heranziehen. Andere in der LZ der Gemeinde Termen gehandelte Vergleichspreise führt der Beschwerdeführer keine an. 4. 3. In der Zusammenstellung des Registerhalters von Termen vom 26. März 2010 werden in den letzten Jahren gehandelte Kaufpreise von Parzellen angeführt, bei denen es sich ebenfalls um erschlossenes Wiesland in der LZ von Termen handelt wie die Parzellen, deren Enteignungsentuschädigungen hier umstritten sind. Danach beliefen sich die Kaufpreise für Boden im betreffenden Gebiet in der LZ von Fr. 4.–/m² bis Fr. 6.20/m². Vergleicht man diese Preise mit den von der Schätzungskommission für die Parzellen des Beschwerdeführers festgesetzten Bodenentschädigungen, kann festgestellt werden, dass Letztere im Bewertungszeitpunkt (11. Dezember 2009) durchaus im Bereich der handelsüblichen Kaufpreise liegen. Die von der Schätzungskommission festgesetzten Bodenentschädigungen entsprechen dem im Bewertungszeitpunkt geltenden Verkehrswert für erschlossenes Wiesland in Termen. Aufgrund des Gesagten kommt das Gericht wie die Vorinstanz zum Schluss, dass die m²-Entschädigung von Fr. 6.– resp. Fr. 3.– als angemessen erscheint. 5. Der Beschwerdeführer beantragt eine Temporärentschädigung von Fr. 0.60/m² für die nicht dauernd genutzte Fläche (1'509 m²). Er rügt, die Schätzungskommission habe hierfür «überhaupt keine Entschädigung zugesprochen» (Sachverhalt Ziff. 14 der Beschwerdeschrift). In seiner Stellungnahme vom 10. Mai 2010

relativiert er diese Aussage und erklärt, im Entscheid der Schätzungskommission sei keine Temporärentschädigung enthalten, wohl aber in den

Zusatzbemerkungen. Weil die Begründung üblicherweise keine Rechtskraft erlange, sei die Entschädigung, auf deren Höhe von Fr. 0.60/m² er beharre, in den Entscheid aufzunehmen.

5. 1. Der Beschwerdeführer anerkennt inzwischen, dass die Schätzungskommission ihm eine Temporärentschädigung von Fr. 0.50/m² pro Jahr für die nur vorübergehend beanspruchte Bodenfläche zugesprochen hat. Er rügt jedoch, dass dies unter den zusätzlichen Bemerkungen und nicht im Entscheid selbst erfolgt sei. Er verkennt dabei, dass der Entscheid selbst nicht bloss von zusätzlichen Bemerkungen spricht, sondern ein Teil des Entscheids unter dem Titel «Zusätzliche Bemerkungen und Entscheide der Kommission» erfolgt. Es handelt sich dabei also nicht bloss um Bemerkungen und Begründungen der Kommission, sondern darin können auch Entscheide in Haupt- und Nebenpunkten enthalten sein. Die so von der Schätzungskommission festgelegte Temporärentschädigung ist überdies mit dem Entscheidort, Entscheid- und Zustelldatum sowie den Unterschriften des Kommissionspräsidenten und der zwei Kommissionsmitglieder versehen. Nachdem der Beschwerdeführer vor der Schätzungskommission das Rechtsbehagen auf eine Temporärentschädigung von Fr. 0.60/m² gestellt hatte, durfte und musste er gestützt auf den Vertrauensgrundsatz den Entscheid in guten Treuen so verstehen, dass die Schätzungskommission ihm eine Temporärentschädigung von Fr. 0.50/m² zugesprochen hatte (Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, Bern 1997, N. 4 zu Art. 49 Abs. 1 VRPG). Zu bemängeln ist allerdings, dass die Rechtsmittelbelehrung vorgängig zu diesem Entscheid erfolgte, statt im Anschluss daran. Doch dieser formelle Mangel genügt nicht, um den Entscheid in diesem Punkte aufzuheben. Denn es gilt der allgemein aus der Gewährung des rechtlichen Gehörs fliessende Verfahrensgrundsatz, dass aus einer fehlenden oder mangelhaften Rechtsmittelbelehrung dem Beschwerdeführer kein Rechtsnachteil erwachsen darf. Ein solcher wird vom Beschwerdeführer nicht geltend gemacht und liegt hier auch nicht vor. 5. 2. Betreffend die Höhe der Temporärentschädigung beharrt der Beschwerdeführer an den von ihm geforderten Fr. 0.60/m². Er unterlässt es jedoch darzulegen, weshalb die von der Schätzungskommission zugesprochene und nur um Fr. 0.10/m² unter seiner Forderung liegende Entschädigung nicht angemessen sein soll. Er macht diesbezüglich jedenfalls keine Rechtsverletzung geltend und das Gericht kann vorliegend auch keine feststellen. 168 RVJ / ZWR 2011

RVJ / ZWR 2011 169 6. Für Scheune/Stall sprach die Schätzungskommission eine Entschädigung von Fr. 8'000.– zu. Das Holz des Gebäudes wurde auf Begehren des Eigentümers diesem überlassen. Demgegenüber verlangt der Beschwerdeführer eine solche von Fr. 50'000.– Er begründet dies mit dem Umstand, dass er aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen Gesetzgebung ausserhalb der Bauzone kein solches Gebäude mehr erstellen dürfe. Dies zwingt ihn dazu, für die Lagerung des Heus viel weitere Wege zurückzulegen. Der Verkehrswert des Gebäudes stelle demnach nicht nur der reine Realwert des heute bestehenden Gebäudes, sondern auch der erwähnte Minderwert dar. 6. 1. Gemäss unbestritten gebliebenen Aussagen der Schätzungskommission in ihrer Vernehmlassung vom 24. März 2010 war das Gebäude zerfallen und seit Jahren nicht mehr landwirtschaftlich genutzt worden. Der Beschwerdeführer habe weder behauptet noch nachgewiesen, jemals das Gebäude renovieren zu wollen. Im Übrigen werde die Ernte seit Jahren von einem Bauer in einer Scheune im nahegelegenen Weiler Obermatt eingebracht.

In seiner Stellungnahme vom 10. Mai 2010 liess der Beschwerdeführer diese Aussagen der Schätzungskommission unwidersprochen, ja viel mehr gab er darin selbst zu, dass «der Ertrag im Gebiet selber, nämlich in Ställen der Umgebung verwendet wird». Er nennt auch keine Gründe, dass von diesen Ställen inskünftig nicht mehr Gebrauch gemacht werden könnte. Damit steht fest, dass der Beschwerdeführer durch die Enteignung von Scheune/Stall keinen Minderwert erlitt und demnach von einer Minderwertsentschädigung zu Recht abgesehen wurde. Die von der Schätzungskommission für Scheune/Stall auf Fr. 8'000.– festgesetzte Entschädigung scheint angemessen und das Gericht sieht keinen Grund von dieser abzuweichen. 6. 2. Der Beschwerdeführer stellt vor Kantonsgericht zwar formell kein Rechtsbegehren auf Realersatz. In seiner Stellungnahme vom 10. Mai 2010 (Seite 2 in fine) verlangt er jedoch einen solchen für die Enteignung von Scheune/Stall. Gemäss Art. 11 Abs. 2 EntG ist die Entschädigung grundsätzlich in Geld zu leisten. Der Enteigner und der Enteignete können sich auf die Leistung von Realersatz einigen. Gemäss Art. 12 Abs. 1 EntG kann der Enteigner zur Leistung von Realersatz verpflichtet werden, wenn infolge der Enteignung die Wirtschaftlichkeit eines Betriebes gefährdet würde. Eine solche Gefährdung wird vom Beschwerdeführer weder geltend gemacht noch liegt eine solche hier vor. Im Übrigen handelt es sich bei Art. 11 Abs. 2 Satz EntG und Art. 12 Abs. 1 EntG um Kann-Vor-

schriften, aus denen der Enteignete keinen Rechtsanspruch auf Realersatz ableiten kann. Zu demselben Ergebnis gelangt man bei der Anwendung von Art. 52 Abs. 5 des Strassengesetzes vom 3. September 1965 (StrG; SGS/VS 725.1).

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