

# VS\_GERICHTE A1 19 44 vom 4. Juli 2019

VS Kantonsgericht, 2019-07-04, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs\\_gerichte\\_A1 19 44](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_A1_19_44)

FR: VS\_GERICHTE A1 19 44 du 4 juillet 2019

IT: VS\_GERICHTE A1 19 44 del 4 luglio 2019

## Regeste

A1 19 44 URTEIL VOM 4. JULI 2019 Kantonsgericht Wallis Öffentlichrechtliche Abteilung Es wirken mit: Christophe Joris, Präsident, Jean-Bernard Fournier und Thomas Brunner, Richter, sowie Vanessa Brigger, Gerichtsschreiberin, in Sachen X \_\_\_\_\_ und Y \_\_\_\_\_, vertreten durch Rechtsanwalt M \_\_\_\_\_, gegen SCHÄTZUNGSKOMMISSION, EINWOHNERGEMEINDE A \_\_\_\_\_, (Enteignung) Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen die Entscheide vom 30. Oktober 2018.

## Erwägungen

### E. 1

Gemäss Art. 42 Abs. 1 kEntG kann gegen Entscheide der Schätzungskommission Beschwerde beim Kantonsgericht eingereicht werden. Das Beschwerdeverfahren ist grundsätzlich durch das Gesetz über das Verwaltungsverfahren und die Verwaltungsrechtspflege vom 6. Oktober 1976 (VVRG; SGS/VS 172.6) geregelt. Das kEntG weicht dahingehend vom VVRG ab, dass das Kantonsgericht volle Kognitionsbefugnis hat und über die Begehren der Parteien zu deren Lasten oder zu deren Gunsten hinausgehen kann (Art. 42 Abs. 2 lit. a und b kEntG). Die Beschwerdeführer sind als jeweilige Adressaten der angefochtenen Entscheide der Schätzungskommission und als Eigentümer einer teilweise enteigneten Parzelle durch diese berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an deren Änderung oder Aufhebung, so dass sie gemäss Art. 80 Abs. 1 lit. a i.V.m. Art. 44 Abs. 1 lit. a VVRG zur Beschwerdeführung legitimiert sind. Auf die im Übrigen form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist deshalb einzutreten (Art. 80 Abs. 1 lit. b und c i.V.m. Art. 46 und Art. 48 VVRG).

### E. 2

Die Beschwerdeführer beantragen als Beweismittel die eingereichten Urkunden, den Beizug der Akten der Vorinstanz, die Edition der Kaufpreise in den Bauzonen W2 und W3 der Gemeinden A \_\_\_\_\_ und C \_\_\_\_\_ seit 2013, eine Parteibefragung, die Zeugenaussage des Experten F \_\_\_\_\_ und eine Ortsschau.

### E. 2.1

Das Recht, Beweise zu beantragen, ist ein Teilgehalt des rechtlichen Gehörs und die Parteien haben das Recht, die Abnahme relevanter Beweise zu verlangen (BGE 140 I 99 E. 3.4; 137 III 324 E. 3.2.2). Das Beweisverfahren kann nach der Rechtsprechung und der herrschenden Lehre geschlossen werden, ohne damit das rechtliche Gehör zu verletzen, wenn die entscheidende Instanz sich ihre Überzeugung gebildet hat und ohne Willkür in vorweggenommener Beweiswürdigung annehmen kann, der rechtsrelevante Sachverhalt würde durch weitere Beweiserhebungen nicht geändert (BGE 136 I 229 E. 5.3; 134 I 140 E. 5.3; 131 I 153 E. 3; ZWR 2009 S. 46 E. 3b; Alfred Kölz/Isabelle Häner/Martin Bertschi,

## **E. 2.2**

Das Kantonsgericht hat die von den Beschwerdeführern eingereichten Belege zu den Akten genommen. Die Schätzungskommission hat am 11. März 2019 die Akten des Schätzungsverfahrens hinterlegt. Die Akten enthalten die entscheidrelevanten Sachverhaltselemente und genügen, wie nachfolgende Erwägungen zeigen, zur Beurteilung der rechtserheblichen Fragen. Das urteilende Gericht nimmt unter Berücksichtigung der vorliegenden Umstände in antizipierter Beweiswürdigung an, weitere Beweismittel würden nichts an der zu beurteilenden Sach- und Rechtslage ändern. Deshalb wird auf zusätzliche Beweisabnahmen - insbesondere eine Ortsschau sowie Partei- und Zeugenbefragungen - verzichtet.

## **E. 3**

Die Beschwerdeführer rügen, die von der Schätzungskommission festgelegte Entschädigung für die enteignete Fläche der Parzelle Nr. xxx von Fr. 220.--/m<sup>2</sup> (Bauzone W3) bzw. Fr. 180.--/m<sup>2</sup> (Bauzone W2) sei zu tief und verlangen stattdessen eine Entschädigung in der Höhe von Fr. 340.--/m<sup>2</sup> (W3) bzw. Fr. 300.--/m<sup>2</sup> (W2).

### **E. 3.1**

Gegenstand des Enteignungsrechts können die dinglichen Rechte, die im Nachbarrecht begründeten Rechte sowie die persönlichen vorgemerkten Rechte von Mietern und Pächtern des zu enteigneten Grundstücks sein (Art. 5 Abs. 1 kEntG). Art. 26 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101) und Art. 6 Abs. 2 der Verfassung des Kantons Wallis vom 8. März 1907 (KV; SGS/VS 101.1) verlangen eine volle und gerechte Entschädigung bei Enteignungen (vgl. Art. 11 Abs. 1 kEntG; BGE 127 I 185 E. 3; ZWR 2011 S. 162 E. 3.1). Die Entschädigung umfasst den vollen Verkehrswert des enteigneten Rechtes (Art. 13 Abs. 1 lit. a kEntG). Für die Ermittlung des Verkehrswertes ist der Zeitpunkt der Schätzung oder jener des Entscheids betreffend die vorzeitige Besitznahme massgebend (Art. 15 Abs. 1 kEntG). Der Verkehrswert wird üblicherweise anhand von Vergleichspreisen festgelegt (statistische Methode oder Vergleichsmethode); abgestellt wird mithin auf die Kaufpreise für Grundstücke mit gleicher oder ähnlicher Lage und Beschaffenheit (Urteil des Bundesgerichts 1C.293/2011 vom 12. Oktober 2011 E. 4.1; ZWR 2011 S. 162 E. 3.2). Freundschafts- und Liebhaber- sowie Spekulations- und Arrondierungspreise fallen in der Regel nicht in Betracht. Besonderen Umständen, die eine Erhöhung oder Verminderung des Durchschnittspreises bewirken, ist jedoch Rechnung zu tragen. Im Allgemeinen wird die statistische Methode als die verlässlichste betrachtet (BGE 122 I 168 E. 3a; Urteil des - 7 - Bundesgerichts 1C\_293/2011 vom 12. Oktober 2011 E. 4.1; Heinz Hess/Heinrich Weibel, Enteignungsrecht des Bundes, Bd. I, Bern 1986, N. 80 ff. zu Art. 19 EntG; ebenso ZWR 2011 S. 162 E. 3.2; Urteil des Kantonsgerichts A1 11 85 vom 13. Januar 2012 E. 3.4). Diese Methode lässt es zu, besondere Umstände zu würdigen, welche ein zum Vergleich herbeigezogenes Geschäft als nicht allgemein für die Preisbildung repräsentativ erscheinen lassen und gilt als die verlässlichste Methode, wenn auf eine statistisch relevante Zahl von Vergleichspreisen zurückgegriffen werden kann. Sie trägt der Marktlage Rechnung und lässt es zu, unmittelbare Vergleiche anzustellen, selbst wenn der Wert eines Grundstücks nicht von seinem hypothetischen Ertrag bestimmt wird (Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-6731/2014 vom 9. Januar 2017 E. 4.1.7). Die statistische

Methode bedingt lediglich eine ähnliche Beschaffenheit der Vergleichsobjekte. Sie schreibt nicht vor, dass diese im selben Quartier oder auf demselben Gemeindegebiet zu liegen haben, sofern sie sich hinsichtlich Lage, Umgebung und Ausnutzungsmöglichkeit ähnlich sind (BGE 122 I 168 E. 3a). Nur wenn überhaupt keine Vergleichspreise vorhanden sind, dürfen sich die Schätzungsbehörden auf die ausschliessliche Anwendung von Methoden beschränken, die auf blosser Hypothese abstellen, die auf heute nicht mehr durchwegs geltenden Rentabilitätsüberlegungen beruhen und bei denen das Ergebnis selbst durch kleinere Erhöhungen oder Reduktionen der Ausgangswerte fast beliebig verändert werden kann (BGE 122 I 168 E. 3a; 115 Ib 408 E. 2c). Hierzu wird in der Praxis insbesondere auch die Sach- oder Realwertberechnung angewandt (Pierre Tschannen/Ulrich Zimmerli/Markus Müller, Allgemeines Verwaltungsrecht, 4. A., 2014, § 64 N 25).

### **E. 3.2**

Gemäss den angefochtenen Entscheiden hat die Schätzungskommission die Höhe der Entschädigung für die enteignete Fläche der Parzelle Nr. xxx auf Fr. 220.--/m<sup>2</sup> festgelegt bzw. auf Fr. 180.--/m<sup>2</sup> für die Zone W2. Zur Begründung führt die Schätzungskommission aus, sie habe für die Festlegung der Entschädigung "u.a. auch die Preise miteinbezogen, welche in den letzten Jahren für Bauland in der Zone W2 und W3 auf den Gemeindegebieten A \_\_\_\_\_, C \_\_\_\_\_ und D \_\_\_\_\_ bezahlt" worden seien. Diese Vergleichspreise werden weder in den angefochtenen Entscheiden aufgeführt noch sind sie diesen als Liste beigelegt worden. Im Rahmen der Beschwerdeantwort hat die Schätzungskommission eine Liste mit Vergleichspreisen für die Bauzone W2 und W3 in den Gemeinden A \_\_\_\_\_ und C \_\_\_\_\_ eingereicht. Die Beschwerdeführer rügen in der Replik, dass die Vergleichspreise bereits mit den Entscheiden hätten bekannt gegeben werden müssen und die nachgereichte Preisliste zudem unvollständig sei. Die von der Schätzungskommission festgelegte Entschädigung läge im untersten Bereich der bezahlten Preise.

- 8 -

### **E. 3.3**

Die Schätzungskommission hat die Höhe der Entschädigung festgelegt, ohne die massgeblichen Vergleichspreise in den Entscheiden oder einer Beilage hierzu zu erwähnen. Damit verletzt die Schätzungskommission den Anspruch der Beschwerdeführer auf rechtliches Gehör, aus dem auch ein Mindestanspruch auf Begründung eines hoheitlichen Aktes folgt (vgl. Art. 29 Abs. 2 BV; Art. 29 Abs. 3 VVRG): Die Begründung des Entscheids muss die wesentlichen Überlegungen nennen, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sie ihren Entscheid stützt (BGE 142 II 49 E. 9.2; 141 III 28 E. 3.2.4; 136 I 184 E. 2.2.1; Urteile des Kantonsgerichts A1 18 103 vom 23. November 2018 E. 4.1 und A1 15 215 vom 12. August 2016 E. 4.1). Die Begründungsdichte und der Umfang der Begründung richten sich nach den Umständen (Gerold Steinmann, in: Bernhard Ehrenzeller et. al. [Hrsg.], Die Schweizerische Bundesverfassung, St. Galler Kommentar, 3. A., 2014, N. 49 zu Art. 29 BV). Vorliegend genügt der blosser Hinweis der Schätzungskommission, es seien in den letzten Jahren erzielte Vergleichspreise berücksichtigt worden, den Anforderungen an die Begründung des Entscheids nicht. Erst mit der Beschwerdeantwort hat die Schätzungskommission eine Preisliste für die Gemeinden A \_\_\_\_\_ und C \_\_\_\_\_ hinterlegt. Gestützt auf diese Preisangaben ergibt sich ein Durchschnittswert von gerundet Fr. 290.--/m<sup>2</sup> (Gemeinde A \_\_\_\_\_) bzw. Fr.

260.--/m<sup>2</sup> (Gemeinden A \_\_\_\_\_ und C \_\_\_\_\_); der durchschnittliche Quadratmeterpreis ist in beiden Fällen höher als Fr. 220.-- bzw. Fr. 180.--. Dieser Umstand ist umso erstaunlicher, als dass die Schätzungskommission nicht erklärt, ob und falls ja welche Preise speziell hoch bzw. tief oder aus anderen Gründen in der Berechnung nicht zu berücksichtigen wären. Des Weiteren enthält die Liste nur einen Vergleichspreis mit der Bezeichnung Zone W3 (Fr. 300.--/m<sup>2</sup>) und zwei für die Zone W2 (Fr. 165.-- und Fr. 286.--/m<sup>2</sup>), für die übrigen Vergleichspreise wird entweder allgemein die Bezeichnung "Wohnzone" oder die Zone W4 angegeben. Weshalb die Schätzungskommission aufgrund dieser Angaben auf einen Preisunterschied zwischen der Bauzone W3 und der Bauzone W2 von Fr. 40.--/m<sup>2</sup> schliesst, ist nicht nachvollziehbar. Zudem fällt auf, dass die von der Parzelle Nr. xxx enteignete Fläche zwar mit 202 m<sup>2</sup> bezeichnet wird, die Entscheide jedoch keine Angaben dazu enthalten, wie viele Quadratmeter davon sich in der Zone W2 befinden. Auch dem Landerwerbsplan lässt sich nur die insgesamt enteignete Fläche von 202 m<sup>2</sup> entnehmen. Die Gesamthöhe der Entschädigung für die enteignete Fläche lässt sich nicht ermitteln. Mit ihrer Duplik hat die Schätzungskommission eine zweite Liste betreffend (Ver-)Käufe in der Bauzone von A \_\_\_\_\_ eingereicht (dieselbe Liste hat die Gemeinde als Beilage 6 zu ihrer Beschwerdeantwort hinterlegt). Diese zweite Liste enthält jedoch einerseits keine Preisangaben und andererseits lediglich Rechtsgeschäfte ab dem Jahr 2014. Die Schätzungskommission äussert

- 9 - sich weder zu den (Ver-)Käufen bis und mit dem Jahr 2013 noch zu den fehlenden Preisen. Keine der beiden Listen enthält Vergleichspreise, welche in der Gemeinde D \_\_\_\_\_ bezahlt worden sind, obwohl die Schätzungskommission laut den angefochtenen Entscheiden solche bei der Festlegung der Entschädigung berücksichtigt hat. Folglich ist nicht ersichtlich, gestützt auf welche Preise die Höhe der Enteignungsentuschädigung festgelegt worden ist.

### **E. 3.4**

Es lässt sich nach dem Gesagten nicht rekonstruieren, wie die Schätzungskommission die Höhe der Entschädigung ermittelt hat und ob im Schätzungsverfahren die relevanten Vergleichspreise berücksichtigt worden sind. Eine Heilung der Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör im vorliegenden Verfahren ist nicht angezeigt, da die für die Anwendung der statistischen Methode notwendigen relevanten Vergleichspreise nach wie vor nicht bekannt sind (siehe oben E. 3.3). Insbesondere ist nicht geklärt, ob auch in der Gemeinde D \_\_\_\_\_ erzielte Preise berücksichtigt worden sind, was an sich nicht zu beanstanden wäre (vgl. BGE 122 I 168 E. 3a). Die Schätzungskommission hat deshalb erneut über die Höhe der Entschädigung für die enteignete Fläche zu befinden. Bei der Neubeurteilung hat sie ausserdem zu prüfen, ob es sich beim enteigneten Teilstück der Parzelle Nr. xxx um Vorgartenland bzw. dem Vorgartenland gleichgestelltes, minderwertiges Land handelt, da allenfalls auf dem Restgrundstück die gleiche bauliche Nutzung möglich ist, wie vor der Teilenteignung auf der ganzen Parzelle (BGE 122 I 168 E. 4; ZWR 2018 S. 20 ff.; Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich VR.2017.00001 vom 12. April 2018 E. 4.5 f.; Heinz Hess/Heinrich Weibel, a.a.O., N. 106 f. zu Art. 19 EntG): Gemäss dem vom Staatsrat am 17. Februar 2016 genehmigten Landerwerbsplan (vgl. Beleg 3 der Schätzungskommission) beträgt die enteignete Fläche der Parzelle Nr. xxx 202 m<sup>2</sup> bei einer Gesamtfläche von 1248 m<sup>2</sup>; es handelt sich um ein Teilstück am südlichen Rand der Parzelle. Die Parzelle Nr. xxx befindet sich teilweise in der Wohnzone W3 und teilweise in der Wohnzone W2. Sie ist bereits mit einem Wohnhaus und einem Holzschopf

überbaut. Die Parzelle hat vor der Erstellung der Erschliessungsstrasse über eine private Zufahrtsstrasse verfügt. Gemäss Landerwerbsplan kommt ein grosser Teil der enteigneten Fläche auf dieser privaten Zufahrtsstrasse zu liegen (vgl. dazu auch Urteile des Bundesgerichts 1C\_329/2014 vom 5. Januar 2015 E. 5.1 und 5.3; 1C\_589/2012 vom 30. September 2013 E. 6.1; BGE 95 I 453 E. 4 S. 456 f., wonach eine mit Fahrwegrechten belastete Privatstrasse in der Regel keinen Verkehrswert hat). Ob auf der Parzelle nach der Teilenteignung noch dieselbe bauliche Nutzung möglich ist, hat die Schätzungskommission nicht geprüft (siehe unten E. 5.2.1 ff.). Nach dem Gesagten wird die Beschwerde in diesem Punkt gutgeheissen.

- 10 -

#### **E. 4**

Weiter verlangen die Beschwerdeführer eine Entschädigung von Fr. 27 000.-- für den Verlust von drei Parkplätzen auf der Parzelle Nr. xxx. Gemäss den vom Experten F \_\_\_\_\_ erstellten Planunterlagen seien die Parkplätze aufgrund der Strassengesetzgebung nach der Fertigstellung der Erschliessungsstrasse nicht mehr nutzbar; es müsste über den Mittelstreifen hinausgefahren werden, um zu parkieren. Die vom Experten festgehaltene Entschädigung sei offenkundig und ohne weitere Schätzung zuzusprechen.

#### **E. 4.1**

Die Sachätzungskommission hat ausgeführt, dass sich vor dem Wohnhaus der Beschwerdeführer drei Parkplätze befänden, zwei vor der Garageneinfahrt und einer östlich des Hauses. Die Parkplätze würden nach der Erstellung der Erschliessungsstrasse eine Länge von 7 m bis 7.5 m aufweisen. Es könne erst nach der Vollendung der Strasse abschliessend beurteilt werden, ob die Parkplätze "verloren" gingen bzw. nicht mehr wie zuvor genutzt werden könnten; die Schätzungskommission werde in einer Nachschätzung darüber entscheiden.

#### **E. 4.2**

Entschädigungsforderungen können auch noch nach Ablauf des Schätzungsverfahrens geltend gemacht werden, wenn sich ein im Zeitpunkt der Planaufgabe oder der persönlichen Anzeige nicht oder nicht nach seinem Umfang vorherzusehender Schaden erst beim Bau oder nach Erstellung des Werkes ergibt (Art. 43 Abs. 1 lit. b kEntG).

#### **E. 4.3**

Der genannte Experte ist nicht von der Schätzungskommission, sondern von den Beschwerdeführern beauftragt worden; beim Kurzgutachten des Architekturbüros G \_\_\_\_\_ vom 25. Mai 2018 handelt es sich um ein Parteigutachten. Privat- bzw. Parteigutachten ist nicht die Qualität von Beweismitteln, sondern von blossen Parteibehauptungen beizumessen, welche der freien Beweiswürdigung des Gerichts unterliegen (BGE 141 IV 369 E. 6.2; 141 III 433 E. 2.6; je mit Hinweisen; Karl Spühler/Annette Dolge/Myriam Gehri, Schweizerisches Zivilprozessrecht und Grundzüge des internationalen Zivilprozessrechts, 9. A., 2010, 10. Kapitel N. 213; Annette Dolge, in: Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Karl Spühler/Luca Tenchio/Dominik Infanger (Hrsg.), 3. A., 2017, N. 17 zu Art. 183 ZPO).

#### **E. 4.4**

Das Kurzgutachten enthält Pläne der Parzelle Nr. xxx, auf denen die bisherige private Zufahrtsstrasse mit drei Parkplätzen sowie die voraussichtliche Parkplatzsituation nach Erstellung der neuen Erschliessungsstrasse dargestellt wird. Gemäss diesen Plänen würden die Parkplätze nur noch eine Länge von 5.5 m aufweisen. Im Kurzgutachten finden sich keine Ausführungen, worauf sich der Preis pro Parkplatz von Fr. 9 000.-- stützt. Gemäss Baubewilligung vom 28. Januar 2010 (Beilage 3 der Beschwerdeführer)

- 11 - hat die Gemeinde nur zwei Parkplätze bewilligt. Auf dem Landerwerbsplan ist erkennbar, wo sich die Zufahrt zum Wohnhaus auf der Parzelle Nr. xxx befindet, die Lage der Parkplätze geht aus dem Plan jedoch nicht hervor.

#### **E. 4.5**

Folglich ist nicht einmal die Anzahl der permanenten Parkflächen klar. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer kann aufgrund der Aktenlage nicht beurteilt werden, ob die Abstellflächen nach Erstellung der Erschliessungsstrasse nicht mehr genutzt werden können. Die Beschwerdeführer können gestützt auf Art. 43 kEntG eine nachträgliche Entschädigung beantragen, falls sich nach Erstellung der Strasse herausstellen sollte, dass sie die Parkplatzfläche nicht mehr nutzen können.

#### **E. 5**

Die Beschwerdeführer machen ferner einen Ausnützungsverlust ihrer Parzelle geltend. Der von ihnen beauftragte Experte habe eine nicht überbaubare Ausnutzung von 41 m<sup>2</sup> berechnet, welche mit Fr. 130.--/m<sup>2</sup> zu entschädigen sei.

#### **E. 5.1**

Die Schätzungskommission hat im angefochtenen Entscheid ausgeführt, dass ausgehend von einer Baulinie vom Strassenrand von 2 m die Parzelle Nr. xxx gemäss dem Baureglement der Gemeinde voll genutzt werden könne. In der Duplik führt sie aus, der Experte sei fälschlicherweise von einer "neuen Parzellenfläche" von 560 m<sup>2</sup> ausgegangen, richtig sei eine Fläche von 1042 m<sup>2</sup> nach Abzug der enteigneten Fläche und der Waldfläche von 4 m<sup>2</sup>. Davon würden 252 m<sup>2</sup> in der Zone W3 mit Ausnutzungsziffer 0.8 und 790 m<sup>2</sup> in der Zone W2 mit Ausnutzungsziffer 0.6 liegen. Es könne auf der verbleibenden Fläche problemlos ein weiteres Haus mit zwei Etagen erstellt werden.

#### **E. 5.2**

Die Parzelle Nr. xxx befindet sich gemäss Zonennutzungsplan der Gemeinde A \_\_\_\_\_ teilweise in der Wohnzone W3 und teilweise in der Wohnzone W2. Zudem liegt sie in der blauen Lawinengefarenzone. Für die Zone W2 ist in Art. 60 BZR eine Ausnutzung von 0.6 vorgesehen und Art. 61 BZR sieht für die Zone W3 eine Ausnutzung von 0.8 vor.

#### **E. 5.2.1**

Ein allfälliges Bauvorhaben der Beschwerdeführer muss sich nach der neuen kantonalen Baugesetzgebung richten, welche am 1. Januar 2018 in Kraft getreten ist und unter anderem Übergangsbestimmungen betreffend die Umrechnung der Ausnutzungsziffer nach altem Recht zur neu geltenden Geschossflächenziffer (GFZ) festgelegt hat (vgl. Art. T1-1 Abs. 1 lit. a des Baugesetzes vom 15. Dezember 2016 [BauG; SGS/VS 705.1] und Art. T1-1 und Anhang 1 der Bauverordnung vom 22. März 2017 [BauV 705.100]). Die Geschossflächenziffer ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (Art. A1-8.2 der Interkantonale Vereinbarung über die

Harmonisierung der Baubegriffe vom 22. September 2005 [IVHB; SGS

- 12 - 705.101]). Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören gemäss Art. A1-8.1 IVHB die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile. Die Erläuterungen zur IVHB vom 3. September 2013 führen in Ziffer 3 Zu Art. 8.1 IVHB aus, dass die Nutzungsziffer für jede Zone gesondert berechnet wird, wenn das Baugrundstück in unterschiedlichen Bauzonen liegt. Wie weit die zulässigen Nutzungen auf einen in einer anderen Zone liegenden Grundstücksteil übertragen werden können, bestimmt das kantonale Recht.

### **E. 5.2.2**

Die Grösse der nach der Teilenteignung in der jeweiligen Zone verbleibenden Fläche der Parzelle Nr. xxx geht weder aus den angefochtenen Entscheiden noch aus dem Landerwerbsplan, dem Grundbuchauszug oder einem anderen in den Akten befindlichen Dokument hervor. Das Kantonsgericht kann nicht nachvollziehen, woher die von der Schätzungskommission in der Duplik angegebenen Flächengrössen in Quadratmeter für die Zone W3 bzw. W2 stammen. Zudem stützen sich die Berechnungen der Schätzungskommission gemäss den Ausführungen in der Duplik auf die altrechtliche Ausnutzungsziffer. Schliesslich geht der von den Beschwerdeführern beauftragte Experte gemäss den beigelegten Plänen davon aus, dass die Parzelle Nr. xxx in einem Abstand von 10 m aufgrund einer Waldgrenze nicht überbaut werden kann (vgl. Beilagen Nrn. 14 und 15 zur Beschwerde vom 4. Februar 2019). Der Zonennutzungsplan der Gemeinde A \_\_\_\_\_ zeigt, dass die Parzelle Nr. xxx im Norden in der Tat an ein Waldgebiet grenzt. Bauten und Anlagen am Waldrand haben gemäss Art. 23 Abs. 1 des Gesetzes über den Wald und die Naturgefahren vom 14. September 2011 (kGWNg; SGS/VS 921.1) einen Mindestabstand von zehn Metern einzuhalten. Die Schätzungskommission erwähnt zwar den Strassenabstand zur neuen Erschliessungsstrasse. Dass sie geprüft hätte, wie sich diese Abstandsvorschrift auf die Lage und die Grösse eines zweiten Gebäudes auf der Parzelle Nr. xxx auswirkt, ist nicht ersichtlich. Überdies erwähnt sie den Waldabstand von 10 m im Norden der Parzelle nicht; dieser scheint bei der Beurteilung der Überbaubarkeit der Restparzelle verkannt worden zu sein.

### **E. 5.2.3**

Nach dem Gesagten hat die Schätzungskommission nicht korrekt überprüft, ob die Beschwerdeführer die nach der Teilenteignung verbliebene Fläche ihrer Parzelle Nr. xxx im selben Umfang überbauen können wie zuvor. Die Beschwerde wird in diesem Punkt gutgeheissen.

## **E. 6**

Schliesslich machen die Beschwerdeführer einen Minderwert ihrer Parzelle in der Höhe von Fr. 45 488.-- geltend. Die Lage und die Marktsituation der Parzelle werde durch den Bau der Erschliessungsstrasse beeinträchtigt. Die Schätzungskommission habe die Frage der Beeinträchtigung auf die Lärmsituation reduziert, was jedoch nicht

- 13 - entscheidend sei. Offenkundig führe die neue Strasse zu motorisiertem Verkehr zu jeder Tages- und Nachtzeit und Betrieb durch Spaziergänger, was einen erheblichen Eingriff in ihre bisherige Privatsphäre darstelle und sich negativ auf die Lage und Marktsituation der Parzelle auswirke.

### **E. 6.1**

Ergeben sich aus der Art der Bewirtschaftung oder Nutzung eines Grundstückes übermässige Einwirkungen auf die benachbarten Liegenschaften, so können sich deren Eigentümer gestützt auf das in Art. 684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 210) enthaltene Immissionsverbot mit den in Art. 679 ZGB genannten nachbarrechtlichen Klagen zur Wehr setzen. Gegen sog. negative Immissionen – Beeinträchtigung der Aussicht, Entzug von Licht und Sonnenschein usw. – bestehen Abwehrrechte nur insoweit, als sie in den kantonalen privatrechtlichen Bauvorschriften, die gestützt auf Art. 686 ZGB erlassen wurden, oder im öffentlichen Baurecht der Kantone vorgesehen sind. Gehen allerdings unvermeidbare übermässige Einwirkungen von einem Werk aus, das im öffentlichen Interesse liegt und für welches dem Werk Eigentümer das Enteignungsrecht zusteht, so werden die Abwehrrechte des betroffenen Nachbarn unterdrückt und dieser kann nur noch im Rahmen des Enteignungsrechtes eine Entschädigung beanspruchen. Art. 5 des Bundesgesetzes vom 20. Juni 1930 über die Enteignung (EntG; SR 711) sieht ausdrücklich vor, dass neben anderen dinglichen Rechten an Grundstücken die aus dem Grundeigentum hervorgehenden Nachbarrechte Gegenstand der Enteignung bilden können. Eine Entschädigungspflicht des Enteigners für Beeinträchtigungen durch Schienen- und Strassenverkehr entsteht indessen nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung nur dann, wenn die Immissionen schwer und intensiv sind, den Eigentümer in besonderer Weise treffen und nicht vorhergesehen werden konnten. Sind diese Voraussetzungen erfüllt, ist der durch die Einwirkungen entstandene Schaden zu ersetzen (BGE 106 IB 381 E. 2a mit weiteren Hinweisen, bestätigt unter anderem in BGE 131 II 458 E. 4).

### **E. 6.2**

Im zu beurteilenden Fall handelt es sich um ein kantonales Enteignungs- bzw. Entschädigungsverfahren. Diesbezüglich ist zu berücksichtigen, dass Art. 5 Abs. 1 kEntG die Regelung von Art. 5 Abs. 1 EntG (beinahe mit identischem Wortlaut) übernimmt. Daher rechtfertigt es sich, die Rechtsprechung des Bundesgerichts (vgl. oben E. 7.1) auch bei Verfahren auf kantonaler Ebene zu beachten. Demnach besteht bei einer Beeinträchtigung durch Strassenverkehr lediglich eine Entschädigungspflicht des Enteigners, wenn die Voraussetzungen der Spezialität und der Unvorhersehbarkeit der Immissionen sowie der Schwere des Schadens kumulativ erfüllt sind.

- 14 -

### **E. 6.3**

Jede Person hat gemäss Art. 13 Abs. 1 BV Anspruch auf Achtung ihres Privat- und Familienlebens, ihrer Wohnung sowie ihres Brief-, Post- und Fernmeldeverkehrs. Immissionen können den Genuss der Wohnung beeinträchtigen oder verunmöglichen, weshalb der Europäische Gerichtshof für Menschenrechte (EGMR) unter bestimmten Bedingungen eine Verpflichtung des Staates angenommen hat, den Einzelnen vor gewissen Immissionen wie giftigen Gasen, Lärm oder Gestank zu schützen (Oliver Diggelmann, in: Basler Kommentar zur Bundesverfassung, Bernhard Waldmann et al. [Hrsg.], Basel 2015, N. 28 zu Art. 13 BV, mit Hinweisen auf die Rechtsprechung des EGMR). Werden die Eigentumsrechte eines Nachbarn durch Immissionen, die von einem öffentlichen Werk ausgehen, beeinträchtigt, haben die Eigentümer Anspruch auf eine Enteignungsentschädigung, wobei auch den Anforderungen von Art. 8 EMRK Rechnung getragen wird (BGE 129 II 420 E. 5 mit weiteren Hinweisen). Gemäss der Rechtsprechung des

Bundesgerichts ist auch bei Annahme einer grundrechtlichen Schutzpflicht eine Abwägung zwischen den beteiligten Interessen erforderlich, was in erster Linie Sache der einschlägigen Gesetzgebung ist, welche durch Festlegung der unzulässigen bzw. zulässigen Tätigkeiten die Grenze zwischen einer unerlaubten Gefährdung und einem hinzunehmenden Restrisiko definiert (BGE 140 II 315 E. 4.8; 126 II 300 E. 5b). Die Frage nach der Tragweite der grundrechtlichen Schutzpflicht ist daher in der Regel gleichbedeutend mit der Frage nach der richtigen Anwendung des einschlägigen Gesetzesrechts (BGE 138 I 475 E. 3.3.2; 126 II 300 E. 5c; Urteil 1A.214/2005 des Bundesgerichts vom 23. Januar 2006 E. 5.3.1).

#### **E. 6.4**

Die Beschwerdeführer haben bereits im Jahr 2009 bei der Einreichung des Bausuchs für ihr Einfamilienhaus gewusst, dass die Gemeinde eine Erschliessungsstrasse plant und ihre noch nicht erschlossene Parzelle Nr. xxx von diesem Projekt betroffen sein wird: Die Beschwerdeführer und die Gemeinde haben sich im Baubewilligungsverfahren über die Erstellung der Zufahrt zur Parzelle Nr. xxx und den möglichen Verlauf der geplanten Erschliessungsstrasse ausgetauscht; die Beschwerdeführer haben schliesslich eine private Zufahrtsstrasse erstellt, da im Januar 2010 noch kein ausgereiftes Projekt für die öffentliche Erschliessungsstrasse vorgelegen hat (vgl. Beilagen 3 und der Beschwerdeführer bzw. Beilagen 2 und 3 zur Beschwerdeantwort der Gemeinde vom 12. März 2019). Die Entschädigungspflicht der Gemeinde ist demnach schon mangels Unvorhersehbarkeit der allfälligen Immissionen zu verneinen.

#### **E. 6.5**

Zudem verweist die Schätzungskommission auf das Lärmgutachten vom 14. November 2018, wonach die Erschliessungsstrasse die Planungswerte der Lärmempfindlichkeitsstufe II überall, auch auf der Parzelle der Beschwerdeführer, einhalten könne.

- 15 - Die Beschwerdeführer bestreiten dies nicht substantiiert; sie machen einen Eingriff in ihre Privatsphäre durch motorisierten Verkehr und Spaziergänger geltend. Das Bundesgericht hat betreffend eine Hochspannungsleistung, welche die Planungswerte in der Lärmempfindlichkeitsstufe II sowie die NISV-Grenzwerte eingehalten hat, einen Anspruch der Eigentümer auf Minderwertentschädigung verneint und ausgeführt, die Spezialität der Immissionen sei nicht gegeben (BGE 129 II 420 E. 6 ff.). Betreffend Schiesslärm am Liestaler Banntag (BGE 126 II 300 E.5b f.) und betreffend eine Entsorgungsanlage für tierische Abfälle (Urteil 1A.214/2005 vom 23. Januar 2006 E. 5.3.1) ist eine Verletzung von Art. 13 BV durch Immissionen verneint worden. Die Beschwerdeführer legen nicht dar, weshalb durch die bestimmungsgemässe Nutzung der neuen Erschliessungsstrasse besondere Immissionen auf ihrer Parzelle zu erwarten sein sollten und auch in den Akten finden sich keine Hinweise, dass solche Einwirkungen auf die Parzelle Nr. xxx zu befürchten wären. Es fehlt demnach neben der Unvorhersehbarkeit auch an der Spezialität der Immissionen; die Beschwerdeführer haben folglich keinen Anspruch auf eine Minderwertentschädigung.

#### **E. 7**

Nach dem Gesagten wird die Verwaltungsgerichtsbeschwerde betreffend die Höhe der Entschädigung für die enteignete Fläche und eine allfällige Minderwertentschädigung für einen Ausnutzungsverlust gutgeheissen. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen. Die Entscheide der Schätzungskommission vom 30. Oktober 2018 werden aufgehoben und

die Angelegenheit wird zur Neuurteilung im Sinne der Erwägungen an die Schätzungskommission zurückgewiesen. Dieser Ausgang des Verfahrens bestimmt nach Art. 89 VVRG die Kostentragung und ist nach Art. 91 VVRG für den Entscheid über die Zusprechung einer Parteientschädigung massgebend.

#### **E. 7.1**

Im Beschwerdeverfahren hat in der Regel die unterliegende Partei die Kosten zu tragen. Unterliegt sie nur teilweise, so werden die Kosten ermässigt (Art. 89 Abs. 1 VVRG). Ausnahmsweise können die Kosten ganz oder teilweise erlassen werden (Art. 89 Abs. 2 VVRG). Den Behörden des Bundes, des Kantons und der Gemeinden, die in ihrem amtlichen Wirkungskreis und ohne dass es sich um ihr Vermögensinteresse handelt, als Parteien oder Vorinstanzen in einem Verfahren auftreten, werden in der Regel keine Kosten auferlegt (Art. 89 Abs. 3 VVRG). Haben mehrere Parteien gemeinsam gehandelt, haften sie für die Kosten grundsätzlich solidarisch (Art. 88 Abs. 2 VVRG). Vorliegend bestehen keine Gründe, von den Grundregeln abzuweichen, weshalb die Beschwerdeführer die Gerichtsgebühr im Umfang ihres Unterliegens bezahlen müssen. Gemäss Art. 3 des Gesetzes betreffend den Tarif der Kosten und Entschädigungen vor

- 16 - Gerichts- oder Verwaltungsbehörden vom 11. Februar 2009 (GTar; SGS/VS 173.8) setzen sich die Kosten aus den Auslagen der Entscheidbehörde sowie der Gerichtsgebühr zusammen. Die Gerichtsgebühr für Beschwerdeverfahren vor der öffentlichrechtlichen Abteilung des Kantonsgerichts beträgt in der Regel zwischen Fr. 280.-- und Fr. 5 000.-- (Art. 25 GTar). Vorliegend wird die Beschwerde hinsichtlich der Entschädigung für die enteignete Fläche und eines allfälligen Minderwerts für einen Ausnützungsverlust gutgeheissen, betreffend die Entschädigung für die Parkplätze und für einen Minderwert aufgrund von Immissionen jedoch abgewiesen. Damit unterliegen die Beschwerdeführer teilweise, weshalb es sich rechtfertigt, die Kosten entsprechend herabzusetzen. Aufgrund der Bedeutung des Falles sowie seines Umfangs und Schwierigkeitsgrads wird die (reduzierte) Gerichtsgebühr vorliegend auf Fr. 900.-- festgesetzt und den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt.

#### **E. 7.2**

Die Beschwerdeinstanz gewährt der ganz oder teilweise obsiegenden Partei auf Begehren die Rückerstattung der notwendigen Kosten, die ihr entstanden sind (Art. 91 Abs. 1 VVRG). Die Entschädigung wird im Dispositiv beziffert und der Staats- und Gemeindekasse auferlegt, soweit sie aus Billigkeitsgründen nicht der unterliegenden Partei auferlegt werden kann (Art. 91 Abs. 2 VVRG). Den Behörden oder mit öffentlichen Aufgaben betrauten Organisationen, welche obsiegen, darf in der Regel keine Parteientschädigung zugesprochen werden (Art. 91 Abs. 3 VVRG). Die Entschädigung ist global festzusetzen und umfasst die Entschädigung an die berechnete Partei sowie ihre Anwaltskosten (Art. 4 GTar), die in Anwendung der Art. 27 ff. GTar festzusetzen sind und im Verwaltungsgerichtsbeschwerdeverfahren zwischen Fr. 1 100.-- und Fr. 11 000.-- betragen (Art. 39 GTar). Aufgrund des Umfangs, des geschätzten Aufwands, der Bedeutung und der Schwierigkeit des Falles wird den teilweise obsiegenden anwaltlich vertretenen Beschwerdeführern für das Verfahren vor dem Kantonsgericht eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 1 200.-- zugesprochen, welche von der Gemeinde zu tragen ist.

- 17 -

Demnach erkennt das Kantonsgericht:

1. Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen. Die Entscheide der Schätzungskommission vom 30. Oktober 2018 werden aufgehoben und die Angelegenheit wird zur Neubeurteilung im Sinne der Erwägungen an die Schätzungskommission zurückgewiesen. 2. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen. 3. Den Beschwerdeführern wird eine Parteientschädigung von Fr. 1 200.-- zu Lasten der Gemeinde zugesprochen. 4. Den Beschwerdeführern wird unter solidarischer Haftbarkeit ein Anteil der Gerichtskosten in der Höhe von Fr. 900.-- auferlegt. 5. Das Urteil wird den Beschwerdeführern, der Schätzungskommission und der Einwohnergemeinde A \_\_\_\_\_ schriftlich mitgeteilt.

Sitten, 4. Juli 2019

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