

VS_GERICHTE A1 21 169 vom 18. November 2021

VS Kantonsgericht, 2021-11-18, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_A1 21 169](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_A1_21_169)

FR: VS_GERICHTE A1 21 169 du 18 novembre 2021

IT: VS_GERICHTE A1 21 169 del 18 novembre 2021

Regeste

A1 21 169 A1 21 189 URTEIL VOM 18. NOVEMBER 2021 Kantonsgericht Wallis
Öffentlichrechtliche Abteilung Es wirken mit: Christophe Joris, Präsident, Jean-Bernard Fournier und Thomas Brunner, Richter, sowie Alexandra Lengen, Gerichtsschreiberin ad hoc, in Sachen BURGGERGEMEINDE A _____, (Beschwerdeführerin A1 21 169 und andere Be- hörde A1 21 189), vertreten durch Rechtsanwalt Marco Eyer, Vallex Rechtsanwälte GmbH, und O _____, P _____, und ERBENGEMEINSCHAFT Q _____, bestehend aus R _____, S _____ und T _____, (Beschwerdegegner A1 21 169 und Beschwerdeführer A1 21 189), alle vertreten durch Rechtsanwalt Christian Perrig, gegen SCHÄTZUNGSKOMMISSION, sowie U _____, V _____, W _____

Erwägungen

E. 1

Gemäss Art. 42 des kantonalen Enteignungsgesetzes vom 8. Mai 2008 (kEntG; SGS/VS 710.1) kann gegen Entscheide der Schätzungskommission Beschwerde beim Kantonsgericht eingereicht werden (Abs. 1). Das Beschwerdeverfahren ist grundsätzlich durch das Gesetz über das Verwaltungsverfahren und die Verwaltungsrechts-pflege vom 6. Oktober 1976 (VVRG; SGS/VS 172.6) geregelt. Es weicht insofern davon ab, als dass das Kantonsgericht volle Kognitionsbefugnis hat und über die Begehren der Par- teien zu deren Lasten oder zu deren Gunsten hinausgehen kann (Art. 42 Abs. 2 lit. a und b kEntG).

- 6 -

E. 1.1

Der angefochtene Entscheid der Schätzungskommission stellt eine letztinstanzliche Verfügung im Sinne von Art. 72 VVRG dar, die mangels Ausschlusses in den Art. 74 bis Art. 77 VVRG der Verwaltungsgerichtsbeschwerde unterliegt. Die Schätzungskommissi- onsentscheide vom 30. Juni 2021 können von den Enteigneten mit Beschwerde ans Kantonsgericht angefochten werden (Art. 42 Abs. 1 und 3 kEntG). Das Enteignungsrecht kann dabei dem Kanton, den Gemeinden und übrigen Gemeinwesen, den Anstalten des öffentlichen Rechts sowie den Personen des privaten Rechts erteilt werden (Art. 4 kEntG). Der Burgergemeinde wurde mit Plangenehmigungsentscheid vom 19. Juni 2019 das Enteignungsrecht eingeräumt. Sie hat damit im Rahmen des Schätzungsverfahrens die entsprechenden Entschädigungen zu bezahlen (vgl. Art. 11 Abs. 2 kEntG). Aus die- sem Grund ist sie Verfahrenspartei und hat ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhe- bung oder Abänderung des angefochtenen Entscheids. Die Privaten ihrerseits sind Ad- ressatn des angefochtenen Entscheids und als Eigentümer der von der Schätzung be- troffenen Parzellen durch diesen berührt, so dass sie ebenfalls ein schutzwürdiges Inte- resse an

dessen Änderung oder Aufhebung haben. Damit sind die Parteien gemäss Art. 80 Abs. 1 lit. a i.V.m. Art. 44 Abs. 1 lit. a VVRG zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die im Übrigen form- und fristgerecht eingereichten Beschwerden ist deshalb einzutreten (Art. 80 Abs. 1 lit. b und c i.V.m. Art. 46 und Art. 48 VVRG).

E. 1.2

Die Parteien beantragen, die Verfahren A1 21 169 (Bürgergemeinde A _____ <> Schätzungskommission Enteignung) und A1 21 189 (O _____ und Diverse <> Schätzungskommission Enteignung) zu einem Verfahren zu vereinigen. Gemäss Art. 11b Abs. 1 VVRG kann die Behörde von Amtes wegen oder auf Gesuch hin die Vereinigung von Verfahren anordnen, die auf dem gleichen Sachverhalt oder auf gleicher rechtlicher Grundlage beruhen. Beide Beschwerden richten sich i.c. gegen den- selben Entscheid der Schätzungskommission, werfen grundsätzlich dieselben Rechts- fragen betreffend die Festsetzung der Höhe der Enteignungsentschädigung auf und die Beurteilung in einem Verfahren hat Auswirkungen auf das andere. Es rechtfertigt sich somit, die Beschwerdeverfahren A1 21 169 und A1 21 189 zu vereinigen (vgl. Urteile des Kantonsgerichts A1 19 156/168 vom 14. April 2020 E. 1.4; A1 11 173/186 vom

E. 4

Juli 2012 E. 2). 2. Die Privaten haben als Beweismittel Urkunden eingereicht und beantragen darüber hinaus den Beizug der Akten der Vorinstanz und die Durchführung von Partei- und Zeu- geneinvernahmen sowie einer Expertise und einer Ortsschau. Sie verlangen des Weite- ren die Edition der Belege Nr. 508-1982, Nr. 2478-2012 und Nr. 132-2015 durch das

- 7 - Grundbuchamt Leuk, die Edition des Bau- und Zonenplans von 1976 durch die Ge- meinde A _____ sowie die Edition des Katasterplans mit den entsprechenden GBV- Nummern durch den Registerhalter der Gemeinde A _____. Die Bürgergemeinde hat ebenfalls Urkunden zu den Akten gereicht und beantragt die Edition des Kaufvertra- ges, Beleg Nr. 2478-2012, inkl. dazugehörigem Protokollauszug der Urversammlung, durch das Grundbuchamt Leuk. 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 146 IV 218 E. 3.1.1; 145 I 167 E. 4.1). 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 144 V 361 E. 6.5; 136 I 229 E. 5.3; ZWR 2009 S. 46 E. 3b; Alfred Kölz/Isabelle Häner/Martin Bertschi, *Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes*, 3. A. 2013, N. 153 und N. 537). Dies trifft u. a. zu, wenn eine Beweisführung über einen nicht rechtlich relevan- ten Sachverhalt verlangt wird (Art. 80 Abs. 1 lit. d, Art. 56 und Art. 17 Abs. 2 VVRG; BGE 131 I 153 E. 3; 130 II 425 E. 2.1). Führen die von Amtes wegen vorzunehmenden Ab- klärungen die Verwaltung oder den Richter bei pflichtgemässer Beweiswürdigung zur Überzeugung, ein bestimmter Sachverhalt sei als überwiegend wahrscheinlich zu be- trachten und es könnten weitere Beweismassnahmen an diesem feststehenden Ergeb- nis nichts mehr ändern, ist auf die Abnahme weiterer Beweise zu verzichten (BGE 144 V 361 E. 6.5; 136 I 229 E. 5.3; Alfred Kölz/Isabelle Häner/Martin Bertschi, a.a.O., N. 153 f. und N. 537). 2.2 Das Kantonsgericht hat die eingereichten Belege

zu den Akten genommen. Der Bau- und Zonenplan der Gemeinde A _____ von 1976 befindet sich beim Kantons- gericht. Am 10. September 2021 hat die Schätzungskommission das Aktendossier mit einem Urkundenbordereau hinterlegt. Die vorhandenen Akten enthalten mithin die ent- scheidrelevanten Sachverhaltselemente und genügen, wie die nachfolgenden Erwägun- gen 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 än- dern. Deshalb wird auf zusätzliche Beweisabnahmen – insbesondere auf die Edition wei- terer Akten sowie auf die Durchführung von Partei- und Zeugeneinvernahmen, einer Ex- pertise sowie einer Ortsschau – verzichtet.

- 8 - 3. Die Burgergemeinde rügt, dass die von der Schätzungskommission festgelegte Entschädigung für die enteigneten Flächen von Fr. 20.--/m² zu hoch und unzulässigerweise unter Berücksichtigung der durch die Einzonung in die Campingzone verursachte Wert- erhöhung (planerische Vorwirkung der Gemeinde) erfolgt sei. Sie begehrt um Herabset- zung der Enteignungsentschädigung auf den jeweiligen Katasterwert der enteigneten Parzellen gemäss altem Bau- und Zonenplan. Die Privaten sind hingegen der Meinung, dass die Entschädigung von Fr. 20.--/m² zu tief und unter Missachtung des Verkehrs- wertes der Parzellen in der Ferienhauszone (Reservezone) und damit in der Bauzone erfolgt sei. Sie verlangen für die enteigneten Flächen eine höhere Enteignungsentschä- digung. 3.1 Gegenstand des Enteignungsrechts können die dinglichen Rechte, die im Nachbar- recht 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). Gemäss Art. 13 Abs. 1 kEntG 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 Grundstü- cken nur ein Teil in Anspruch genommen wird (lit. b) und den Betrag aller weiteren vom Enteigneten hinzunehmenden Nachteile, die sich nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge als Folge der Enteignung voraussehen lassen (lit. c). Für die Ermittlung des Ver- kehrswertes ist der Zeitpunkt der Schätzung oder jener des Entscheids betreffend die vorzeitige Besitznahme massgebend (Art. 15 Abs. 1 kEntG). 3.2 Der Verkehrswert entspricht dem Erlös, der bei Veräusserung im freien Handel am massgebenden Stichtag objektiverweise hätte erzielt werden können. Er hängt von ob- jektiven Kriterien ab, die ein potentieller Käufer in Betracht gezogen hätte, insbesondere Gegebenheiten juristischer Natur wie z. B. die Bestimmungen des öffentlichen Rechts, welche die gesetzlichen Nutzungsmöglichkeiten des Bodens festlegen, sowie Bedingun- gen tatsächlicher Art wie die Lage der Parzelle oder die physischen Charakteristika des Bodens (BGE 122 II 246 E. 4a; 122 II 337 E. 5a; Urteil des Kantonsgerichts A1 19 113 vom 22. November 2019 E. 4.1). Auch die Möglichkeit und Wahrscheinlichkeit einer bes- seren Verwendung des Grundstücks in absehbarer Zeit ist angemessen zu berücksich- tigen (Art. 15 Abs. 2 kEntG).

- 9 - 3.2.1 Gemäss den angefochtenen Entscheiden vom 30. Juni 2021 hat die Schätzungskommission die Höhe der Entschädigung für die enteigneten Flächen der Parzellen GBV

Nrn. xx1, xx2, xx3, xx4, xx5, xx6 und xx7 auf einen Bodenpreis von Fr. 20.--/m² festgelegt. Zur Begründung führt die Schätzungskommission aus, dass es sich um erschlossene Parzellen in der Campingzone handle, die entweder flach seien oder sich in einer leichten Hanglage befänden. Sie seien nicht überbaut und würden vorwiegend landwirtschaftlich genutzt werden. Vergleichbare Bodenpreise für Böden in der Campingzone seien weder im C _____ noch im übrigen Oberwallis bekannt. Vor mehr als 15 Jahren seien jedoch Bodenpreise zwischen Fr. 19.--/m² und Fr. 30.--/m² gehandelt worden. Diese Bodenpreise seien als Vergleichswerte zum effektiven Wert des Bodens aber zu wenig repräsentativ, weshalb nebst den bekannten harten Qualitätskriterien (Lageklassen) in Bezug auf eine Campingnutzung zusätzlich auch weiche Qualitätskriterien herangezogen würden. Gemäss Angaben der Burgergemeinde resp. des Registerhalters anlässlich der Ortsschau seien die restlichen Böden für das Projekt „Camping C _____“ in der Campingzone im gütlichen Verfahren zum Katasterwert von Fr. 10.--/m² erworben worden. Der relative Landwert resp. Bodenpreis sei abhängig von den baulichen und wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten sowie der Lage der zu beurteilenden Parzellen.

3.2.2 Die durch das Werk des Enteigners entstehenden Werterhöhungen oder Wertverminderungen fallen bei der Berechnung des Verkehrswertes ausser Betracht, selbst bei einer Teilenteignung (vgl. Art. 15 Abs. 3 kEntG). Die Verkehrswertbestimmung hat damit so zu erfolgen, wie wenn es das Werk des Enteigners nicht gäbe (Franz Kessler Coendet, Formelle Enteignung, in: Giovanni Biaggini, Isabelle Häner, Urs Saxer, Markus Schott [Hrsg.], FHB Verwaltungsrecht, Zürich/Basel/Genf 2015, N. 26.137). Mit anderen Worten haben Vorwirkungen des Werkes, die sich in planerischer Hinsicht niederschlagen, wie andere werkbedingte Vor- und Nachteile bei der Ermittlung des Verkehrswertes ausser Acht zu bleiben (BGE 129 II 470 E. 5; 115 Ib 13 E. 5b mit Hinweisen; Urteil des Bundesgerichts 1C_651/2018 vom 4. Juni 2019 E. 2.2; ZWR 2011 S. 162 E. 3.3; vgl. auch Art. 15 Abs. 3 kEntG). Im vorliegenden Fall wurde von der Gemeinde im Rahmen der Revision des kommunalen Bau- und Zonenreglements für die Realisierung des Projekts „Camping C _____“ speziell eine Campingzone ausgeschieden (vgl. Art. 69 des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde A _____ vom 30. Mai 2018 [homologiert durch den Staatsrat am 22. August 2018; fortan nBZR]). Aus dem Bericht der Schätzungskommission vom 23. Juni 2021 (Beleg Nr. 8 der Gemeinde) lässt sich entnehmen, dass die Schätzungskommission sich durchaus bewusst gewesen ist, dass die Campingzone im Gebiet „B _____“ von der Gemeinde eigens für das Projekt „Camping - 10 - C _____“ ausgeschieden worden ist und die betreffenden Parzellen hierfür enteignet worden sind. Dennoch hat sie in der Folge ihrer Schätzungsarbeit die Bodenpreise von Parzellen in der Campingzone zu Grunde gelegt, was nach dem Gesagten nicht zulässig ist. Für die Festsetzung der Enteignungsentschädigung ist vielmehr auf den Verkehrswert der betroffenen Parzellen unter dem Regime des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde A _____ vom 7./8. Juni 1975 (homologiert durch den Staatsrat am 7. April 1976, fortan aBZR) abzustellen.

3.3 Die Privaten bringen vor, dass insbesondere O _____ in der Vergangenheit Parzellen mit gleicher oder ähnlicher Lage und Beschaffenheit für einen Bodenpreis von Fr. 50.--/m² bis Fr. 120.--/m² gekauft habe, weshalb die Enteignungsentschädigung auf Fr. 120.--/m² festzusetzen sei. Die enteigneten Flächen hätten sich vor der aktuell geltenden Bau- und Zonenplanung in der Reservezone (Ferienhauszone) und damit in der Bauzone befunden, was entsprechend zu berücksichtigen sei. Die Burgergemeinde macht dagegen geltend, sie habe diejenigen Parzellen in der Campingzone, welche sie im Freihandkauf habe erwerben können, zum jeweiligen

Katasterwert gekauft. Dieser habe sich je nach Zone auf Fr. 1.50/m² (Landwirtschaftszone) bis Fr. 10.--/m² (Reservezone) belaufen. Aus diesem Grund sei die Enteignungsentschädigung für die in casu fraglichen Parzellen ebenfalls auf den jeweiligen Katasterwert festzusetzen. Ferner be- trafen die von O _____ geltend gemachten Bodenkäufe teilweise Parzellen auf dem Gebiet der Gemeinde D _____ und hätten deshalb keinen Bezug zu den enteigne- ten Parzellen auf dem Campingareal in der Gemeinde A _____. Mit Ausnahmen der Parzellen GBV Nrn. xx1, xx2 und xx3, welche sich gemäss aBZR in der Reservezone befunden hätten, was einem Bodenpreis von Fr. 10.--/m² entspreche, hätten die übrigen enteigneten Parzellen in der Landwirtschaftszone gelegen und seien entsprechend die- sem tieferen Katasterwert zu entschädigen. 3.3.1 Der Verkehrswert wird für unüberbaute Grundstücke in der Regel nach der statis- tischen Methode oder Vergleichsmethode festgelegt. Allerdings führt diese Methode nur zu richtigen Resultaten, wenn Vergleichspreise in genügender Zahl für Objekte ähnlicher Beschaffenheit zur Verfügung stehen. An diese Voraussetzungen dürfen jedoch nicht zu hohe Anforderungen gestellt werden. Den Unterschieden der Vergleichsgrundstücke kann durch Preiszuschläge oder -abzüge Rechnung getragen werden. Die Berücksich- tigung von Landverkäufen in benachbarten Gemeinden ist nicht ausgeschlossen; sie kommt aber nur in Frage, wenn sich die fraglichen Grundstücke mit dem Schätzungsob- jekt hinsichtlich Lage, Erschliessung, Nutzungsmöglichkeiten und weiteren preisbestim- menden Faktoren tatsächlich vergleichen lassen. Diese Voraussetzung dürfte in relativ

- 11 - homogenen, mehrheitlich ländlich geprägten Verhältnissen eher gegeben sein als in Ge- bieten mit einer starken Bautätigkeit (Urteil des Bundesgerichts 1C_473/2017 vom 3. Oktober 2018 E. 3.4 mit Hinweis auf BGE 122 II 337 E. 5a und weiteren Urteilen; vgl. auch Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. A. 2020, N. 2410). Freundschafts- und Liebhaber- sowie Spekulations- und Arrondierungs- preise 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 (Heinz Hess/Heinrich Weibel, Enteignungsrecht des Bundes, Bd. I, Bern 1986, N. 80 ff. zu Art. 19; ebenso ZWR 2011 S. 162 E. 3.2; Urteil des Kantonsgerichts A1 17 95 vom 20. Dezember 2017 E. 4.2; Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-6731/2014 vom

E. 4.1

Im Beschwerdeverfahren hat in der Regel die unterliegende Partei die Kosten zu tragen (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 auftre- ten, werden in der Regel keine Kosten auferlegt (Art. 89 Abs. 3 VVRG). Vorliegend sind keine Gründe ersichtlich, um von dieser Regel zu Ungunsten der Burgergemeinde ab- zuweichen. Des Weiteren rechtfertigt es sich vorliegend nicht, den Parteien die Gerichts- kosten aufzuerlegen.

E. 4.2

Sowohl die Privaten als auch die Burgergemeinde haben eine Parteientschädigung beantragt. Die Beschwerden werden vorliegend in der Grundsatzfrage betreffend die

Festlegung der Höhe der Enteignungsentschädigung zwar gutgeheissen, jedoch dringen die Parteien mit ihren bezifferten Begehren i.c. nicht durch, weshalb keine Parteientschädigungen zugesprochen werden (Art. 91 Abs. 1 VVRG e contrario).

- 16 - Demnach erkennt das Kantonsgericht:

1. Die Verfahren A1 21 169 und A1 21 189 werden vereinigt. 2. Die beiden Beschwerden werden im Sinne der Erwägungen gutgeheissen. Die Entscheidung der Schätzungskommission vom 30. Juni 2021 werden aufgehoben und die Angelegenheit wird zur Neuurteilung an die Schätzungskommission zurückgewiesen. 3. Es werden weder Gerichtskosten erhoben noch Parteientschädigungen zugesprochen. 5. Das Urteil wird der Burgergemeinde, der Schätzungskommission und den Privaten schriftlich mitgeteilt.

Sitten, 18. November 2021

E. 9

Januar 2017 E. 4.1.7 m.w.H.). Nur wenn überhaupt keine Vergleichspreise vorhanden sind, dürfen ausschliesslich Methoden angewendet werden, die auf blossen Hypothesen abstellen, 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, dazu zählen insbesondere die Lageklassenmethode oder die Methode der Rückwärtsrechnung (BGE 122 I 168 E. 3a). 3.3.2 Aus dem von der Gemeinde hinterlegten Kaufvertrag vom 30. Juli 2020 geht hervor, dass die Parzellen GBV Nrn. xx8, xx9, xx10, xx11, xx12, xx13, xx14, xx15, xx16, xx17, xx18, xx19, xx20 und xx21, jeweils zu ihrem Katasterwert von Fr. 3.--/m², mit teils unwesentlichen Zuschlägen von Fr. 12.-- bis Fr. 15.-- auf den Gesamtkatasterwert, von der Burgergemeinde erworben wurden. Die Parzellen GBV Nrn. xx22 und xx23 sind unter dem Katasterwert von Fr. 3.--/m², nämlich zu Fr. 2.--/m², gekauft worden. Sämtliche Parzellen lagen in der Landwirtschaftszone. Mit Kaufvertrag vom 20. März 2020 erwarb die Burgergemeinde sodann die in der Reservezone liegende Parzelle GBV Nr. xx24 zu Fr. 10.30/m² bei einem Katasterwert von Fr. 10.--/m². Damit ist entgegen den Ausführungen der Schätzungskommission in ihrem Bericht vom 23. Juni 2021 belegt, dass die Burgergemeinde zwar die Parzellen zu deren Katasterwert erworben hat, dieser (mit einer Ausnahme) jedoch nicht Fr. 10.--/m² betragen hat. Aus dem von den Privaten hinterlegten Kaufverträgen vom 4. Januar 2017 und 26. November 2020 geht hervor, dass O _____ in der Gemeinde D _____ zwei (gemäss Katasterauszug) je in der Landwirtschaftszone gelegene Parzellen von Fr. 2.--/m² Katasterwert für einmal Fr. 50.--/m² und ein andermal für Fr. 73.30/m² erworben hat. Aus dem Kaufvertrag geht indes hervor, dass die zu Fr. 73.30/m² erworbene Parzelle GBV Nr. xx25 – entgegen den Informationen auf dem Katasterauszug – in der Bauzone liegt.

- 12 - Eine dritte Parzelle in der Landwirtschaftszone der Gemeinde D _____ erwarb derselbe zu knapp Fr. 2.10/m² bei einem Katasterwert von Fr. 2.--/m². Des Weiteren liegen sowohl ein Brief als auch eine Bestätigung bei den Akten, wonach O _____ in der Gemeinde A _____ einerseits einen Teil der Parzelle GBV Nr. xx2 oder Nr. xx1 (aus dem Brief nicht klar ersichtlich) zu Fr. 120.--/m² verkauft und andererseits die Parzelle GBV Nr. xx2 zum selben Preis gekauft hat. 3.3.3 Die Parteien leiten aus den zu den Akten gereichten Belegen jeweils die Grundlage für die Berechnung der Enteignungsentschädigung ab. Richtig ist, dass die Burgergemeinde 17 von 24 der zu erwerbenden und in der Campingzone liegenden Parzellen zum Katasterwert gekauft hat.

Wie die Parteien übereinstimmend ausführen und deshalb als erwiesen betrachtet werden kann, wurde die Parzelle GBV Nr. xx26 mitsamt einem darauf bestehenden Gebäude im Jahre 2012 von der Gemeinde für Fr. 30 000.-- gekauft. Anders als die Privaten geltend machen, ist aus den von ihnen eingereichten Unterlagen bestens ersichtlich, dass es sich bei diesem Gebäude keinesfalls um eine Bau- ruine gehandelt hat. Daran ändert auch die Tatsache nichts, dass die Gemeinde den Holzbau nach dessen Erwerb abgerissen und keinen Neubau erstellt hat und sich offensichtlich dazu entschied, nur den unteren Teil des erworbenen Gebäudes zu nutzen. Insofern kann die Parzelle GBV Nr. xx26 nicht als Vergleichsgrundstück für die Festle- gung der Enteignungsentschädigung herangezogen werden, da sie als überbautes Grundstück gekauft wurde. Es ist zudem fraglich, ob die von den Privaten zu Vergleichs- zwecken herangezogenen Grundstücke tatsächlich für den Vergleichszweck geeignet sind. Zwar ist die Berücksichtigung von Landverkäufen in benachbarten Gemeinden ge- mäss Rechtsprechung des Bundesgerichts für die Ermittlung des Verkehrswertes nicht ausgeschlossen, jedoch geht aus den Akten nicht hervor, ob sich die fraglichen Grund- stücke in der Gemeinde D _____ mit dem Schätzungsobjekt hinsichtlich Lage, Er- schliessung und Nutzungsmöglichkeiten und weiteren preisbestimmenden Faktoren tat- sächlich vergleichen lassen. Gleich verhält es sich mit den Grundstücken in der Ge- meinde A _____, wo insbesondere der Verkauf eines Teils der im Eigentum von O _____ stehenden Parzellen, oberhalb der Parzelle GBV Nr. xx27, dazu dienen sollte, die Zufahrt zum Haus auf diesem Grundstück zu gewährleisten sowie einen allfäl- ligen Bau von Garagen zu ermöglichen. Diese spezifischen Bedürfnisse der Eigentümer der Parzelle GBV Nr. xx27 schlugen sich offensichtlich auf den Kaufpreis nieder. Zudem reichen zwei oder drei Vergleichspreise nicht aus, um für unüberbaute Grundstücke mit ähnlicher Beschaffenheit, wie derjenigen der in casu fraglichen Parzellen, den Verkehrs-

- 13 - wert zu ermitteln. Schliesslich sind die von der Burgergemeinde im Rahmen des Cam- pingprojekts getätigten Parzellenkäufe im Freihandkauf, für die Festlegung der Enteig- nungsentschädigung ebenfalls zu berücksichtigen. Im Ergebnis liegt somit eine Rechtsverletzung vor, wenn dem angefochtenen Entscheid der Schätzungskommission eine auf falsche Annahmen (Campingzone anstatt Landwirt- schäfts- bzw. Reservezone) beruhende Verkehrswertschätzung entnommen werden kann. Damit ist der Enteignungsentschädigung von Fr. 20.--/m² für die von der Gemeinde enteigneten Parzellen GBV Nrn. xx1, xx2, xx3, xx4; xx5, xx6 und xx7 die Grundlage entzogen. Es ist nicht Sache des Kantonsgerichts, die entsprechenden Verkehrswerte zu ermitteln. Vielmehr ist der angefochtene Entscheid aufzuheben und die Sache zur Neu Beurteilung an die Schätzungskommission zurückzuweisen (Art. 60 Abs. 1 VVRG). 3.4 Die Privaten stimmen mit der Burgergemeinde darin überein, dass aufgrund der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zum Vorwirkungsverbot (vgl. BGE 129 II 470 E. 5), der aktuelle Bau- und Zonenplan mit ausgeschiedener Campingzone für die Ermittlung der Enteignungsentschädigung nicht herangezogen werden kann. Es sei folglich das aBZR zu berücksichtigen. In diesem würden sich die Parzellen in der Ferienhauszone (Reservezone) und damit in der Bauzone befinden. Entsprechend sei der Verkehrswert in dieser Zone zu entschädigen. Die Burgergemeinde hält diesbezüglich zunächst fest, dass sich einzig die Parzellen GBV Nrn. xx1, xx2 und xx3 gemäss dem alten Zonennut- zungsplan in der Reservezone befunden hätten. Die übrigen Parzellen, insbesondere auch die Parzelle GBV Nr. xx13, hätten sich in der Landwirtschaftszone befunden. Die Burgergemeinde bringt sodann vor, dass sich die Parzellen, welche der Reservezone angehören würden, in

Anlehnung an Art. 18 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700) i.V.m. Art. 11 Abs. 2 des Ausführungsgesetzes zum Bundesgesetz über die Raumplanung (kRPG; SGS/VS 701.1) und Art. 12 nBZR nicht in der Bauzone befinden würden. Um Missverständnisse hinsichtlich der Verkehrswertermittlung der betroffenen Parzellen zu vermeiden, drängt sich in casu die Klärung der Frage auf, ob die Reservezone der Bauzone gleichzusetzen ist. 3.4.1 Art. 14 RPG hält fest, dass die Nutzungspläne die zulässige Nutzung des Bodens ordnen (Abs. 1) und vorab Bau-, Landwirtschafts- und Schutzzonen unterscheiden (Abs. 2). Das Bundesrecht definiert damit drei allgemeine Zonenarten, wobei die Kantone unter der Voraussetzung, dass sie den Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet wahren, weitere Zonenarten vorsehen können (Art. 18 Abs. 1 RPG). Die Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet ist dabei das zentrale Anliegen. Der Grundsatz führt zur grundlegenden Unterscheidung zwischen Bauzonen (Art. 15 RPG) und übrigen, in der

- 14 - Regel nicht überbaubaren Zonen (Eloi Jeannerat/Pierre Moor, in: Heinz Aemisegger, Pierre Moor, Alexander Ruch, Pierre Tschannen [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Zürich/Basel/Genf 2016, Art. 14 N. 36). Im Rahmen der weiteren Zonenarten kann das kantonale Recht Vorschriften über Gebiete enthalten, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist oder in denen eine bestimmte Nutzung erst später zugelassen wird (Art. 18 Abs. 2 RPG). Solche Gebiete werden Reservezonen genannt. Je nach kantonalem Recht werden einer solchen Zone Flächen zugewiesen, die keiner Nutzung zugeordnet werden können (unproduktives Land, Felsen, Gletscher) oder Flächen, die als Bauerwartungsland betrachtet werden, weil der Kanton sie langfristig als Siedlungsgebiet vorgesehen hat. Solche kantonalen Nutzungszonen stellen bundesrechtlich selbst dann Nichtbauzonen dar, wenn das kantonale Recht Baumöglichkeiten vorsieht. Solche sind auf die Fälle von Art. 16 bis 16abis, 18a sowie Art. 24 bis 24e und 37a RPG beschränkt. Weitergehende Baumöglichkeiten erfordern eine ordentliche Umzonung in eine Bauzone, wobei die als Bauerwartungsland zu verstehende Reservezone keinen Einzonungsanspruch verleiht (Rudolf Muggli, in: Heinz Aemisegger, Pierre Moor, Alexander Ruch, Pierre Tschannen [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Zürich/Basel/Genf 2016, Art. 18 N. 35 und N. 40; vgl. auch Heinz Aemisegger/Samuel Kissling, in: Heinz Aemisegger, Pierre Moor, Alexander Ruch, Pierre Tschannen [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Zürich/Basel/Genf 2016, Art. 15 N. 64; Bernhard Waldmann/Peter Hänni, Handkommentar, RPG 2006, Art. 18 N. 47). 3.4.2 Aus Art. 74 aBZR geht hervor, dass das Baugebiet in der Gemeinde A _____ in zeitlich abgestufter Reihenfolge zur Überbauung freigegeben wird, wobei die erste Etappe (definitives Baugebiet) die im Zonenplan farbig voll angelegten Zonen umfasst (lit. a). Die späteren Etappen umfassen künftige Bauzonen und sind im Zonenplan mit einem Band in Zonenfarbe umfasst. Sie unterliegen den Bestimmungen von Art. 36 (Baulanderschliessung) und Art. 37 (Bauten auf gänzlich oder teilweise unerschlossenem Gebiet) und denjenigen der Bauzone gleicher Farbe der ersten Etappe (lit. b). Im zugehörigen Ortsplan im Massstab 1 : 5 000 des aBZR ist die Ferienhaus- resp. Reservezone mit einem Band in Zonenfarbe umfasst und stellt damit kein definitives Baugebiet dar. Bauzonen der zweiten Etappe sind gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung als Reservezonen und damit als Nichtbaugebiet zu betrachten, wenn sie in ihrer Gesamtheit den Anforderungen von Art. 15 RPG nicht entsprechen (Bundesgerichtsurteil 1P.578/2005 vom 17. Februar 2006 E. 3.3 f. m.w.H.). Aus dem erläuternden Bericht der Gemeinde zum Detailnutzungsplan „Camping C _____“ ist diesbezüglich zu entnehmen, dass das

Campingareal zur Umsetzung des geplanten Projekts noch vollständig erschlossen werden muss (Erschliessung des Areals über eine asphaltierte Strasse,

- 15 - Verlegung von Leitungen zur Trinkwasser- und Stromversorgung sowie Abwasser- und Schmutzwasserentsorgung, gleichzeitiger Anschluss der bestehenden Wohnhäuser auf den Parzellen GBV Nrn. xx27 und xx28 an die Kanalisation, vgl. a.a.O., S. 13 ff., Ziff. 4.3 ff.). Die fraglichen Parzellen waren damit bis heute nicht hinreichend erschlossen (vgl. Art. 19 RPG), um sie zum Baugebiet zählen zu können. Hinzu kommt, dass die Gemeinde gemäss Koordinationsblatt C.1 des kantonalen Richtplans über einen theoretischen Baulandüberschuss von 8.5 ha verfügt, so dass die Bauzonen der zweiten Etappe, d.h. insbesondere die in Frage stehenden Reservezonen, das nach Art. 15 Abs. 1 RPG zulässige Mass ohnehin überschreiten, weshalb sie von vornherein nicht als bundesrechtskonformen Bauzonen, sondern als Nichtbaugebiet zu betrachten sind. Die Reservezonen sind der Bauzone folglich nicht gleichzusetzen. 4. Nach dem Gesagten werden die beiden Beschwerden betreffend die Festsetzung der Höhe der Enteignungsentschädigung im Sinne der Erwägungen gutgeheissen. Folglich werden die angefochtenen Entscheide der Schätzungskommission vom 30. Juni 2021 aufgehoben und die Angelegenheit wird zur Neubeurteilung an die Schätzungskommission zurückgewiesen.

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