

# VS\_GERICHTE A1 22 163 vom 17. Februar 2023

VS Kantonsgericht, 2023-02-17, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs\\_gerichte\\_A1 22 163](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_A1_22_163)

FR: VS\_GERICHTE A1 22 163 du 17 février 2023

IT: VS\_GERICHTE A1 22 163 del 17 febbraio 2023

## Regeste

A1 22 163 URTEIL VOM 17. FEBRUAR 2023 Kantonsgericht Wallis Öffentlichrechtliche Abteilung Es wirken mit: Christophe Joris, Präsident, Jean-Bernard Fournier und Thomas Brunner, Richter, sowie Jean-Marc Klingele, Gerichtsschreiber ad hoc, in Sachen X\_\_\_\_\_, Beschwerdeführerin, vertreten durch Rechtsanwalt Christian Perrig, gegen SCHÄTZUNGSKOMMISSION, Vorinstanz, EINWOHNERGEMEINDE A\_\_\_\_\_, andere Behörde, vertreten durch Rechtsanwalt Georges Schmid, (Enteignung) Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen den Entscheid der Schätzungskommission vom 15. Juli 2022.

## 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). Der angefochtene Entscheid der Schätzungskommission stellt eine letztinstanzliche Verfügung im Sinne von Art. 72 des Gesetzes über das Verwaltungsverfahren und die Verwaltungsrechtspflege vom 6. Oktober 1976 (VVRG; SGS/VS 172.6) dar, die mangels Ausschlusses in den Art. 74 bis Art. 77 VVRG der Verwaltungsgerichtsbeschwerde unterliegt. Das Beschwerdeverfahren nach dem kEntG weicht insofern vom VVRG und damit von den allgemeinen verwaltungsrechtlichen Verfahrensregeln ab, als dass das Kantonsgericht volle Kognitionsbefugnis - 8 - hat und über die Begehren der Parteien sowohl zu deren Lasten als auch zu deren Gunsten hinausgehen kann (Art. 42 Abs. 2 lit. a und b kEntG).

### E. 1.1

Die Beschwerdeführerin tritt vorliegend als Adressatin des angefochtenen Entscheids auf und ist als Eigentümerin der von der Schätzung betroffenen Parzelle durch diesen berührt, so dass sie ein schutzwürdiges Interesse an dessen Änderung oder Aufhebung hat. Demzufolge ist die Beschwerdeführerin 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 eingereichte Beschwerde ist deshalb einzutreten (Art. 80 Abs. 1 lit. b und c i.V.m. Art. 46 und Art. 48 VVRG).

### E. 2

Das Gericht hat die Angelegenheit nicht unter allen Gesichtspunkten zu überprüfen, sondern kann sich im Wesentlichen auf die gerügten Punkte beschränken (Art. 48 Abs. 2 i.V.m. Art. 80 Abs. 1 lit. c VVRG). Es können zudem nur Rechtsverletzungen, einschliesslich Überschreitungen oder Missbrauch des Ermessens, sowie die unrichtige oder

unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts geltend gemacht werden. Die Unzweckmässigkeit der Verfügung kann jedoch nur in Fällen, die hier nicht zutreffen (Art. 78 VVRG), überprüft werden. Rügt die beschwerdeführende Person eine Rechtsverletzung, so hat sie sich mit der Argumentation der Vorinstanz im angefochtenen Entscheid auseinanderzusetzen.

### **E. 2.1**

Die Gemeinde vertritt den Standpunkt, wonach die Beschwerdeführerin es versäumt habe darzulegen, welche Rechtsverletzungen in casu vorlägen oder inwiefern die erstinstanzliche Kommission ihr Ermessen überschritten oder rechtserhebliche Sachverhalte unrichtig oder unvollständig festgestellt habe. Die Ausführungen der Gemeinde greifen zu kurz. Namentlich lassen sie unberücksichtigt, dass sich die Beschwerdeführerin mit den tatsächlichen und rechtlichen Erwägungen der Schätzungskommission in rechtsgenügender Weise auseinandergesetzt hat. Aus den Vorbringen der Beschwerdeführerin lässt sich unschwer erkennen, aus welchen (rechtlichen) Gründen sie den angefochtenen Entscheid nicht akzeptiert. Obschon sich die Beschwerdeführerin in ihrer Replik auf die ihres Erachtens durch den angefochtenen Entscheid verletzten Bestimmungen beruft (Art. 26 Abs. 2 BV, Art. 6 Abs. 2 KV sowie Art. 11 Abs. 1 kEntG), wäre eine solche Bezugnahme im kantonalen Verwaltungsrechtsmittelverfahren nicht notwendig. Ungeachtet dessen und ganz grundsätzlich ist nicht einzusehen, inwiefern die Verwaltungsgerichtsbeschwerde den gesetzlichen Anforderungen von Art. 48 Abs. 2 i.V.m. Art. 80 Abs. 1 lit. c VVRG nicht genügen sollte.

- 9 -

### **E. 3**

Die Beschwerdeführerin hat als Beweismittel diverse Urkunden eingereicht und beantragt darüber hinaus den Beizug der Akten der Vorinstanz, die Edition der Akten des Verfahrens A1 20 64 sowie eine Ortsschau.

#### **E. 3.1**

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 relevanten 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 Abklärungen die Verwaltung oder den Richter bei pflichtgemässer Beweiswürdigung zur Überzeugung, ein bestimmter Sachverhalt sei als überwiegend wahrscheinlich zu betrachten und es könnten weitere Beweismassnahmen an diesem feststehenden Ergebnis 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).

### **E. 3.2**

Das Kantonsgericht hat die eingereichten Belege zu den Akten genommen. Am 18. Oktober 2022 hat die Schätzungskommission das einschlägige Aktendossier inkl.

Urkundenbordereau hinterlegt. Die vorhandenen Akten enthalten die entscheidrelevanten Sachverhaltselemente und genügen, wie die nachfolgenden 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 auf die Edition der Akten des Verfahrens A1 20 64 sowie auf die Durchführung einer Ortsschau – verzichtet.

### **E. 3.5**

% angewendet, so resultiere daraus bereits ein Preis von Fr. 120.60/m<sup>2</sup>.

Die Gemeinde führt derweil aus, dass die Ertragswertberechnung zu Recht von der Schätzungskommission berücksichtigt worden sei. Der Kapitalisierungssatz von 4.5 % sei für die Enteignete vorteilhaft. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung gelte für die Kapitalisierung von Böden in der Bauzone ein Kapitalisierungssatz von 5 - 7 %. Für die Annahme des Kapitalisierungssatzes bestehe für die erstinstanzliche Schätzungskommission kein Erklärungsbedarf. Dementsprechend seien die Herleitungen nachvollziehbar und korrekt.

### **E. 4**

Die formelle Enteignung ist eine Verwaltungshandlung, mit der eine Person gezwungen wird, ihre Eigentumsrechte oder andere dingliche oder persönliche Rechte an einem Grundstück oder einer beweglichen Sache für einen öffentlichen Zweck und gegen volle Entschädigung ganz oder teilweise abzutreten oder eine Einschränkung in der Ausübung dieser Rechte zu dulden (Art. 2 Abs. 1 kEntG). Die formelle Enteignung bedarf

- 10 - gemäss Art. 36 BV einer gesetzlichen Grundlage, muss einem öffentlichen Zweck dienen und verhältnismässig sein (Christoph Fritzsche et al., Zürcher Planungs- und Baurecht, Band 1, 6. A., 2019, S. 313, N. 5.2.2). Sowohl das Kantonsgericht als auch das Bundesgericht sind im Vorfeld dieses Verfahrens jeweils zum Schluss gekommen, dass die soeben genannten Kriterien in Bezug auf die formelle Enteignung der Parzelle Nr. y1 erfüllt seien und damit ein verfassungskonformer Eingriff in die Eigentumsgarantie vorliege. Ein solch rechtmässiger Eingriff verleiht dem Enteigneten einen Anspruch auf volle Entschädigung des erlittenen Wertverlustes (vgl. Art. 26 Abs. 2 BV; Art. 6 Abs. 2 KV und Art. 11 Abs. 1 kEntG; vgl. Peter Hänni, Enteignung und Entschädigung, in: Schweizerische Baurechtstagung 2005, Freiburg 2005, S. 131; BGE 127 I 185 E. 3; ZWR 2011 S. 162 E. 3.1; Urteil des Kantonsgerichts A1 18 34 vom 11. Juli 2018 S. 7).

### **E. 4.1**

Die Beschwerdeführerin kritisiert vorliegend die von der Schätzungskommission festgesetzte Entschädigung in der Höhe von Fr. 85.--/m<sup>2</sup>. Die Entschädigung sei auf Fr. 170.--/m<sup>2</sup> festzulegen, wobei nicht die von der Vorinstanz gewählte Ertragswertmethode, sondern die statistische Methode anzuwenden sei. Zur Höhe von Entschädigungen bei formeller Enteignung ist zunächst Folgendes festzuhalten:

### **E. 4.2**

Gemäss Art. 13 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 Grundstücken 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 Berechnung des Verkehrswerts ist gemäss Art. 15 Abs. 1 kEntG der Zeitpunkt der Schätzung massgebend. Der Verkehrswert hängt von objektiven 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 Bedingungen tatsächlicher Art wie die Lage der Parzelle oder die physischen Charakteristika des Bodens (BGE 122 II 246 E. 4a; 122 II 337 E. 5a; 122 I 168 E. 3a; Urteil des Bundesgerichts 1C.293/2011 vom 12. Oktober 2011 E. 4.1; Urteil des Kantonsgerichts A1 11 205 vom 3. Februar 2012 E. 4a). Auch die Möglichkeit und Wahrscheinlichkeit einer besseren Verwendung des Grundstücks in absehbarer Zeit ist angemessen zu berücksichtigen (Art. 15 Abs. 2 kEntG).

- 11 -

#### **E. 4.3**

Der Verkehrswert einer Liegenschaft wird nach ständiger Praxis des Bundesgerichts in der Regel nach der statistischen Methode festgelegt, also nach den Kaufpreisen für Grundstücke mit gleicher oder ähnlicher Lage und Beschaffenheit (BGE 122 I 168 E. 3a; Urteil des Bundesgerichts 1C.293/2011 vom 12. Oktober 2011 E. 4.1; ZWR 2011 S. 162 E. 3.2). Diese Methode führt allerdings nur dann 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. Dementsprechend erfordert das Vergleichbarkeitskriterium nicht, dass in Bezug auf Lage, Grösse, Erschliessungsgrad, Zonenzugehörigkeit und Ausnutzungsmöglichkeit praktisch Identität besteht. Unterschiedlichen (auch planerischen) Beschaffenheiten der Vergleichsgrundstücke kann durch sachlich angemessene Preiszuschläge oder -abzüge Rechnung getragen werden. Auch braucht das Vergleichsgrundstück nicht im selben Quartier zu liegen, sofern es hinsichtlich Lage, Umgebung, Ausnutzungsmöglichkeit usw. dem Schätzungsobjekt ähnlich ist. In der Regel lässt sich selbst aus vereinzelt Vergleichspreisen auf das allgemeine Preisniveau schliessen. Sind nur wenige Kaufpreise bekannt, müssen diese besonders sorgfältig untersucht und können sie nur zur Entschädigungsbestimmung verwendet werden, wenn dem Vertragsabschluss nicht - wie etwa bei Verkäufen unter Verwandten sowie bei Arrondierungs- und ausgesprochenen Spekulationskäufen - unübliche Verhältnisse zugrunde liegen (vgl. zum Ganzen 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 - wie die Lageklassenmethode, die Methode der Rückwärtsrechnung oder die Ertragswertmethode - auf blosse 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 (BGE 114 Ib 286 E. 7).

#### **E. 4.4**

Die Ertragswertmethode wird grundsätzlich für die Schätzung von Grundstücken beigezogen, welche einen Ertrag abwerfen. Dies trifft vor allem auf land- und forstwirtschaftlich genutztes Kulturland, auf eigentliche Renditeliegenschaften («Mietshäuser») sowie auf Parzellen zu, die anderweitig, z.B. als Kies- oder Lehmgrube, Steinbruch, Deponie oder Parkplatz, gewinnbringend genutzt werden (Rudolf Merker, Der Grundsatz der «vollen Entschädigung» im Enteignungsrecht, in: Zürcher Beiträge zur Rechtswissenschaft, Band 472, Zürich 1975, S. 14). Der Verkehrswert als Ertragswert wird aus

- 12 - den Mieteinnahmen über einen Kapitalisierungsfaktor errechnet, wobei die Rückstellungen für grosszyklische Erneuerungen und die Bewirtschaftungskosten zu berücksichtigten sind. Mit anderen Worten ergibt sich der Ertragswert einer Liegenschaft durch Kapitalisierung des ihr zurechenbaren Kapitalisierungsfaktors. Dem jeweils im Einzelfall zu bestimmenden Kapitalisierungssatz kommt dabei eine erhebliche Hebelwirkung zu (Franz Kessler Coendet, Formelle Enteignung, in: Giovanni Biaggini/Isabelle Häner/Urs Saxer/Markus Schott [Hrsg.], Fachhandbuch Verwaltungsrecht, Zürich/Basel/Genf 2015, N. 26.165). Ungeachtet dessen liegt die Festlegung des Kapitalisierungssatzes weitgehend im freien Ermessen der zuständigen Behörde (Kaspar Fierz, Der Schweizer Immobilienwert, die moderne Lehre der Immobilienbewertung auf der Grundlage der Betriebswirtschaftslehre, der Finanzmathematik und Ökonometrie, 5. A., Zürich/Basel/Genf 2005, S. 104).

#### **E. 4.5**

Zur Verkehrswertfestlegung ist grundsätzlich von der rechtlichen und tatsächlichen Situation der Nutzung im Bewertungszeitpunkt auszugehen. Dabei ist jedoch, wie bereits erwähnt, auch die Möglichkeit und die Wahrscheinlichkeit einer besseren Verwendung des Grundstückes in absehbarer Zeit angemessen zu berücksichtigen. Als Bewertungszeitpunkt gilt 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 E. 6.1; Urteil des Bundesgerichts 1P.421/2002 vom 7. Januar 2003; ZWR 2005 S. 16 ff.; Ulrich Zimmerli, Die staatsrechtliche Rechtsprechung des Bundesgerichts in den Jahren 2003 und 2004, in: ZBJV Band 140 2004, S. 661; Piermarco Zen-Ruffinen/Christine Guy-Ecabert, Aménagement du territoire, construction, expropriation, Bern 2001, N. 1166 ff.). Von einer anderen als der am Bewertungsstichtag bestehenden Rechtslage darf ausgegangen werden, wenn mit hoher Wahrscheinlichkeit die Änderung der rechtlichen Zuordnung des enteigneten Grundstückes in naher Zukunft anzunehmen wäre (BGE 129 II 470 E. 5).

#### **E. 4.6**

Dem angefochtenen Entscheid sowie dem Zonennutzungsplan der Gemeinde erhellt, dass sich die Parzelle Nr. y1 zwar in der Bauzone, dabei aber in der Zone für touristische Bauten tB (SNP) befindet.

- 13 - Art. 75 BZR hält bezüglich dem Zonenzweck Folgendes fest: « Die Zone für touristische Bauten ist für Wohnbauten und Bauten mit gastgewerblichen Betrieben bestimmt. Die Baubehörde kann Auflagen für Freiflächen verfügen, welche für die Pistendurchfahrt und die Zufahrt zur Zone für touristische Anlagen (C\_\_\_\_\_) von Bedeutung sind. » Zudem enthält Art. 75 BZR folgende Sondervorschriften: « - In dieser Zone kann vom Gemeinderat laut Art. 30 ein Quartierplan (SNP) kombiniert mit einer Baulandumlegung verlangt werden. Die Verteilung Freifläche – Baugebiet hat aufgrund des

Quartierplanes zu erfolgen. - Der Gemeinderat kann im Rahmen dieses Quartierplanes verlangen, dass eine unterirdische Parkierung mit der Zone für touristische Anlagen «C\_\_\_\_\_» (siehe Art. 76) kombiniert und dieser Zone die Durchfahrt gewährt wird. Ebenfalls ist die Durchfahrt der Skipisten zu regeln. - Falls eine entsprechende Quartierplanung unter Gewährleistung dieser oder weiterer öffentlicher Interessen zustande kommt, können vom Gemeinderat in dieser Zone bezüglich Geschosshöhe, Gebäudehöhe und Ausnutzung die Bestimmungen der Zone W4 angewendet werden. »

#### **E. 4.7**

Wie bereits dargelegt, verlangt die Beschwerdeführerin eine Entschädigung für die enteigneten Flächen in der Höhe von Fr. 170.--/m<sup>2</sup>. Sie kritisiert den festgesetzten Entschädigungsbetrag in erster Linie aufgrund der von der Vorinstanz verwendeten Ertragswertmethode. Dementsprechend bringt sie vor, dass aufgrund der Unterlagen der Schätzungskommission genügend Angaben vorlägen, damit die statistische Methode (statt der Ertragswertmethode) angewendet werden könne. Zunächst gebe es einen Referenzwert in unmittelbarer Nähe im Zusammenhang mit einem Strassenbauprojekt von Fr. 130.--/m<sup>2</sup>. Überdies hätte es gemäss Angaben der Schätzungskommission in der Vergangenheit auch Verkäufe von Fr. 140.--/m<sup>2</sup> gegeben. Ferner sei zu beachten, dass gemäss Rechtsprechung auch Freihandverkäufe zu berücksichtigen seien. In diesem Zusammenhang habe die Gemeinde ein Kaufangebot von Fr. 120.--/m<sup>2</sup> unterbreitet. Unter diesen Umständen sowie angesichts der von der Beschwerdeführerin der betreffenden Parzelle zugemessenen erhöhten Bedeutung für den Tourismus sei der mittels statistischer Methode ermittelte Verkehrswert auf Fr. 170.--/m<sup>2</sup> zu erhöhen.

Die Gemeinde hält dem entgegen, dass die Abklärungen der Schätzungskommission, wonach in der Bauzone Bodenverkäufe in der Höhe von bis zu Fr. 140.--/m<sup>2</sup> ermittelt worden seien, Parzellen in der Bauzone ohne die reglementarischen Beschränkungen zum Gegenstand hätten. Da sich die Parzelle Nr. y1 jedoch in der Zone für touristische Bauten befinde, könnten diese Durchschnittswerte nicht als Vergleichswerte herangezogen werden. Das Angebot der Gemeinde über Fr. 120.--/m<sup>2</sup> sei im Rahmen von Ver-

- 14 - gleichsverhandlungen erfolgt, wobei die Schätzungskommission ihrerseits nicht an Angebote der Parteien gebunden sei, weder betrags- noch begründungsmässig. Bei der betroffenen Parzelle müssten die Einschränkungen des BZR hinsichtlich der Zone für touristische Bauten sowie das bestehende Risiko der Ausscheidung als Freifläche beachtet werden. Die Schätzungskommission habe zu Recht auf die Ertragswertmethode abgestellt. Sofern keine Freihandverkäufe für Parzellen in der Zone für touristische Bauten stattgefunden hätten, könnten solche auch nicht zur Bestimmung des Wertes miteinbezogen werden. Der von der Beschwerdeführerin geltend gemachte Wert von Fr. 170.--/m<sup>2</sup> sei im Übrigen als illusorisch zu werten. Dies, zumal gemäss BZR im Rahmen des Quartierplans Parzellen für Freiflächen ausgeschieden werden könnten.

Die Schätzungskommission hielt in ihrem Entscheid vom 15. Juli 2022 fest, dass die fragliche Parzelle in der Zone für touristische Bauten liege und damit dem Planungsinstrument eines Nutzungsplans unterstehe. Sie befinde sich in einer leichten Hanglage und werde rein touristisch genutzt. Im Rahmen der Schätzungen Strassenbauprojekt «Ortskernsanierung Durchfahrt Weiler D\_\_\_\_\_» in A\_\_\_\_\_ und «definitiver Landerwerb» seien im Jahre 2013 Böden in der Dorfzone in unmittelbarer Nähe zur Parzelle Nr. y1 in vergleichbarer Lage mit anderer Nutzung mit Fr. 130.--/m<sup>2</sup> geschätzt wor-

den. Interne Abklärungen hätten ergeben, dass die Bodenpreise für Böden in der Bauzone (nicht aber in der Zone für touristische Bauten mit SNP) im Allgemeinen in der Gemeinde in den letzten Jahren zwischen Fr. 60.--/m<sup>2</sup> und Fr. 140.--/m<sup>2</sup> gehandelt worden seien. Gemäss statistischer Methode seien in den letzten Jahren gemäss Angaben des Registerhalters Böden durchschnittlich mit Fr. 102.--/m<sup>2</sup> gehandelt worden. Da dieser durchschnittlich erzielbare Bodenpreis als Vergleichswert zum effektiven Wert des Bodens aufgrund der Zonenunterschiede (Bauzone mit Wohnnutzung / touristische Nutzung) zu wenig repräsentativ sei, habe die Kommission den Bodenwert für die Zone betreffend touristische Bauten über den kapitalisierten Mietertrag festgelegt. Aus dieser Berechnung ergebe sich ein Bodenpreis für die Parzelle von Fr. 82.45/m<sup>2</sup>. Unter Berücksichtigung der Sachverhalte werde der Bodenpreis für die Parzelle in der Zone für touristische Bauten (SNP) auf Fr. 85.--/m<sup>2</sup> festgelegt.

Die soeben rekapitulierten Entscheiderwägungen stimmen überein mit den Ausführungen unter Abschnitt 6.3 («Bodenpreis Zone für touristische Bauten») des Schätzungsberichts. Dieser listet ausserdem unter Abschnitt 4.4.2 («Vergleichspreise 1 Bauzone») sowie unter Abschnitt 4.4.3 («Vergleichspreise 2 Bauzone») Vergleichspreise für die Bauzone auf. Unter Abschnitt 4.4.4 («mittlerer Wert») wird angemerkt, dass weder in A\_\_\_\_\_ noch in einer der anderen angefragten Gemeinden in den letzten Jahren

- 15 - Grundstücke in der Zone für touristische Bauten gehandelt worden seien. Demnach stünden der Schätzungskommission keine Referenzpreise zur Verfügung, weshalb auch kein mittlerer Wert für die statistische Methode ermittelt werden könne. Die genaue Wertberechnung mithilfe der Ertragswertmethode wird schliesslich unter Abschnitt 6 («Preise») vorgenommen.

Die Standpunkte der Beschwerdeführerin und der Gemeinde divergieren vor allem hinsichtlich der anzuwendenden Methode zur Ermittlung des Verkehrswerts der Parzelle Nr. y1. Während die Beschwerdeführerin der Auffassung ist, dass zur Festsetzung des zu entschädigenden Verkehrswerts durchaus auf die statistische Methode abgestellt werden könne, wird dies von der Gemeinde unter Berufung auf den vorinstanzlichen Entscheid in Abrede gestellt. Es ist daher nachfolgend zu prüfen, ob die Schätzungskommission in casu zu Recht die Ertragswertmethode angewandt hat.

#### **E. 4.8**

Die Schätzungskommission hat ihr Abstellen auf die Ertragswertmethode vor allem mit der Zugehörigkeit der Parzelle Nr. y1 zur Zone für touristische Bauten tB (SNP) begründet. Sie ist der Ansicht, dass die in den übrigen Bauzonen, namentlich der Dorf-, Ferienhaus- sowie Wohnzone, ermittelten Grundstückspreise nicht als Vergleichspreise für Grundstücke in der Zone für touristische Bauten herangezogen werden könnten. Damit würde es vorliegend an dem nötigen Vergleichsmaterial fehlen. Die statistische Methode allein aus dem Fehlen von Handänderungen in der Zone für touristische Bauten tB (SNP) zu verwerfen, geht jedoch nicht an.

Wenngleich die in casu betroffene Zone für touristische Bauten hinsichtlich ihrer Nutzung keine Identität mit den übrigen Bauzonentypen aufweist, ist grundsätzlich nicht zum Vornherein ausgeschlossen, zur Verkehrswertberechnung einer Parzelle in der Zone für touristische Bauten Grundstückspreise heranzuziehen, welche für unüberbaute Liegenschaften in den übrigen Bauzonen in der Vergangenheit bezahlt wurden. Der statistischen Methode müssen nicht zwingend Handänderungspreise für Grundstücke gleicher Art in der

gleichen Zone zugrunde gelegt werden. Es muss sich lediglich um Vergleichspreise für Objekte ähnlicher Beschaffenheit handeln, wobei an diese Voraussetzung keine zu hohen Anforderungen gestellt werden dürfen. Identität betreffend Lage, Grösse, Erschliessungsgrad und Ausnutzungsmöglichkeit ist mit anderen Worten nicht zwingend notwendig.

- 16 - Demzufolge wäre theoretisch auch in Situationen wie der vorliegenden zur Ermittlung des Verkehrswerts der betroffenen Parzelle auf vorhandene Verkaufspreise in den übrigen Bauzonen abzustellen. Entgegen der Auffassung der Gemeinde sind die von der Schätzungskommission im Rahmen ihrer Erkundungen ausgemachten Werte nämlich nicht per se ungeeignet zur Verkehrswertberechnung. Dabei muss jedoch (zusätzlich) und generell beachtet werden, dass die im Einzelfall betroffene Parzelle vom privaten Eigentümer nicht bloss formell, sondern auch faktisch überbaut werden kann. Letzteres ist beispielsweise für ein Grundstück in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen grundsätzlich zu verneinen. Die Parzelle Nr. y1 befindet sich in der Zone für touristische Bauten tB (SNP), in welcher gemäss Art. 75 BZR nebst Bauten mit gastgewerblichen Betrieben auch Wohnbauten zugelassen werden können. Demnach wäre eine Überbauung der Parzelle Nr. y1 zwar grundsätzlich möglich. Beachtet man allerdings die übergeordnete funktionelle Bedeutung, welche dieser Parzelle nunmehr seit Jahrzehnten für die Tourismusdestination A \_\_\_\_\_ zukommt, ist die tatsächliche Realisierung einer Baute auf dieser Parzelle de facto ausgeschlossen. Mit anderen Worten würde einer allenfalls angedachten Überbauung klarerweise das überwiegende öffentliche Interesse an der bisherigen (touristischen) Nutzweise entgegenstehen. Daraus folgt, dass zwar zur Festlegung des Ausgangswerts der Verkehrswertberechnung auf die von der Schätzungskommission eruierten Durchschnittswerte hätte abgestellt werden können. Dabei wäre aber gleichzeitig der soeben dargelegten besonderen funktionellen Beschaffenheit der Parzelle im Rahmen von Auf- und Abschlägen angemessen Rechnung zu tragen gewesen. Hinsichtlich der ermittelten Grundstückpreise ist noch anzumerken, dass Parzellen, welche aufgrund ihrer Grösse und Lage nicht miteinander verglichen werden können, als sog. «Ausreisser» zum Vornherein zu eliminieren wären. Das angeblich von der Gemeinde im Rahmen von «Vorverhandlungen» abgegebene Angebot von Fr. 120.- /m<sup>2</sup> hätte ebenfalls unbeachtet zu bleiben. Derartige Freihandverkäufe können generell nur berücksichtigt werden, wenn sie denn auch tatsächlich getätigt worden sind.

Wenngleich die Vorinstanz nicht auf diese statistische Methode abgestellt hat, erscheint aufgrund der Vergleichspreise und der notwendigerweise vorzunehmenden nutzungsbedingten Reduktion der vorinstanzlich festgesetzte Wert von Fr. 85.- /m<sup>2</sup> bereits an dieser Stelle zumindest «prima facie» nicht unangemessen.

#### **E. 4.9**

Aus dem Gesagten ergibt sich, dass aufgrund des generellen Vorrangs der statistischen Methode und des Vorhandenseins von Vergleichspreisen die Schätzungskommission grundsätzlich diese Berechnungsmethode statt die von ihr vorgenommene Ertragswertberechnung hätte verwenden sollen.

- 17 -

#### **E. 5**

Das vorinstanzliche Abstellen auf eine alternative Berechnungsmethode, in casu der Ertragswertmethode, führt nun aber nicht zwangsläufig dazu, dass sich der so ermittelte

Verkehrswert in jedem Fall als falsch zu erweisen hätte. Es bleibt daher zu prüfen, ob die von der Vorinstanz vorgenommene Ertragswertberechnung vorliegend zu einem vertretbaren Ergebnis führt.

### **E. 5.1**

Die Schätzungskommission wendet die Ertragswertmethode an und gelangt dabei in Bezug auf die Parzelle Nr. y1 zu einem Grundstückspreis von Fr. 85.--/m<sup>2</sup>. Die einzelnen Berechnungsschritte und die dazugehörigen Erläuterungen lassen sich dem Abschnitt 6 («Preise») des Berichts vom 15. Juli 2022 entnehmen. Der Bruttomiettertrag kann bereits an dieser Stelle ohne Weiteres bestätigt werden. Dies, zumal nicht einsehbar ist, inwiefern dieser Betrag nicht korrekt sein sollte. Wie es sich überdies in diesem Zusammenhang mit der von den Parteien erwähnten Parkkarte verhält, kann mangels Relevanz offenbleiben. In Bezug auf den zuvor erwähnten Kapitalisierungsfaktor führt die Schätzungskommission in besagtem Bericht aus, dass der Kapitalisierungssatz als bewertungszweckabhängige Verhältniszahl in Prozent zu verstehen sei, mit welcher aus dem Mietwert der Ertragswert errechnet werde. Der Kapitalisierungssatz werde mittels Zuschlägen resp. Abzügen zu einem Basiszinssatz ermittelt. Als Basiszinssatz sei aufgrund fehlender Angaben des Verhältnisses Fremd- und Eigenkapital der Hypothekenzinssatz der heutigen Marktsituation auf dem Geld- und Kapitalmarkt angerechnet worden. Gemäss Erfahrungswerten liege der Kapitalisierungssatz für spezielle Nutzungen höher als bei Wohnbauten und pendle sich im Bereich zwischen 4 - 6 % ein. Die Schätzungskommission geht in der Folge von einem Basiszinssatz von 2 % sowie einem Zuschlag von ebenfalls 2 % aus. Der daraus resultierende Kapitalisierungssatz von 4 % wird schliesslich um 0.5 % nach oben korrigiert. Als Begründung in diesem Zusammenhang verweist die Schätzungskommission auf die negative Marktprognose. Im Anschluss ermittelt die Schätzungskommission den (Brutto-)Miettertrag der Parzelle, welcher sich aus der fixen Jahresmiete von Fr. 1 000.-- sowie aus dem Mittel der jährlichen variablen Mieteinnahmen zusammensetzt und total Fr. 4 918.76 beträgt. Multipliziert mit dem Kapitalisierungssatz von 4.5 % resultiert ein Ertragswert von Fr. 109 305.75. Bei diesem Betrag handle es sich um einen maximal erzielbaren Wert auf Basis der momentan erzielbaren Mieteinnahmen, der erreicht werden könne, wenn die gesamte Liegenschaft mit allen Baurechten vermietet werde. Der auf diese Weise ermittelte Ertragswert wird schliesslich durch die Grundstücksfläche dividiert. Daraus resultiert ein Quadratmeterpreis von Fr. 83.45/m<sup>2</sup>. Unter dem Abschnitt 6.3 («Bodenpreis Zone für

- 18 - touristische Bauten») führt die Schätzungskommission alsdann aus, dass «unter Berücksichtigung der Sachverhalte» der Bodenpreis für Parzellen in der Zone für touristische Bauten (SNP) auf Fr. 85.--/m<sup>2</sup> festgelegt werde.

### **E. 5.2**

Die Beschwerdeführerin äussert sich zur Frage der Anwendbarkeit der Ertragswertmethode und bringt in diesem Zusammenhang vor, dass die Schätzungskommission weder erkläre, wie sie den Kapitalisierungssatz konkret berechne noch welche Korrekturen sie warum vornehme. Insbesondere die Begründung, dass im vorliegenden Fall die Korrekturen in der negativen Marktprognose begründet seien, werde nicht weiter ausgeführt und könne demnach nicht nachvollzogen werden. Jedenfalls sei der verwendete Kapitalisierungsfaktor erheblich zu korrigieren. Werde beispielweise ein Satz von

### **E. 5.3**

Vorab ist festzuhalten, dass ein Abstellen auf die Ertragswertmethode zur Ermittlung des Verkehrswerts eines Grundstückes auf jeden Fall ein einzelfallbezogenes und hinreichend begründetes Vorgehen erfordert. Dies nicht zuletzt aufgrund der oben dargelegten erheblichen Hebelwirkung des Kapitalisierungsfaktors. Damit kann vorweggenommen werden, dass die von der Gemeinde unter Berufung auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung pauschal angeführten Prozentsätze nicht zu überzeugen vermögen, wobei die in den zitierten Urteilen vorherrschenden Verhältnissen ohnehin nicht oder nur zum Teil mit den hier vorliegenden vergleichbar sind.

#### **E. 5.4**

Die Schätzungskommission erläutert in ihrem Bericht, dass sich der Kapitalisierungssatz aus einem Basiszinssatz sowie Zuschlägen resp. Abzügen zusammensetze. Als Basiszinssatz sei aufgrund fehlender Angaben des Verhältnisses Fremdkapital und Eigenkapital der Hypothekarzinssatz der heutigen Marktsituation auf dem Geld- und Kapitalmarkt angerechnet worden. Im Anschluss wird ausgeführt, dass gemäss Erfahrungswerten der Kapitalisierungssatz für «spezielle Nutzungen» höher sei als für Wohnbauten und sich im Bereich zwischen 4 - 6 % einpendle. Ausgehend von diesen Erwägungen setzt die Schätzungskommission den Basiszinssatz auf 2 % und den Zuschlag ebenfalls auf 2 % fest. Dem ist nichts entgegenzuhalten. Wenngleich der Hypothekarzinssatz von der Schätzungskommission nicht explizit angegeben wird, so scheint ein Basiszinssatz von 2 % angemessen. Dies namentlich vor dem Hintergrund der Entwicklung der Zinssätze der gebräuchlichen Hypotheken in den letzten zehn Jahren (<https://www.raiffeisen.ch/rch/de/privatkunden/hypotheken/hypothekenzinsen.html>, zuletzt besucht am 6. Februar 2023). Hinsichtlich des von der Schätzungskommission gewählten Zuschlags von 2 % vermag die diesbezügliche Begründung zwar nicht vollständig zu überzeugen. Dies, zumal nicht einleuchtet, dass der bisherigen Parkplatznutzung als «spezielle Nutzung» im Verhältnis zur «gewöhnlichen» Wohnnutzung ein höherer Unterhaltsbedarf zukommen soll. Dies müsste jedoch der Fall sein, zumal sich im Zuschlagsfaktor der Barwert der laufenden Bewirtschaftungskosten sowie der Rückstellungen für allfällige Renovationen widerspiegelt. Jedenfalls dürfte klar sein, dass die im Zusammenhang mit einer Parkplatznutzung anfallenden Unterhaltskosten kaum mit einem Hotellerie- oder Restaurationsbetrieb gleichgesetzt werden können. Trotz dieser mangelhaften Begründung des Zuschlagsfaktors scheint ein solcher von 2 % nicht überhöht. Dies, zumal in der Praxis bei anderweitigen Wohn- oder Geschäftsnutzungen ein deutlich höherer Faktor eingesetzt wird. Schliesslich erscheint auch die von der Schätzungskommission vorgenommene Erhöhung des Kapitalisierungszinssatzes um 0.5 % nicht als vermessen und ist damit nicht zu beanstanden. Dabei ist jedoch festzuhalten, dass sich der blosse Verweis auf die «negative Marktprognose» ebenfalls als dürftig erweist. Das Gericht schliesst sich jedoch dem Argument an, wonach die anhaltende Klimaerwärmung und der in den nächsten Jahren damit einhergehende Schneemangel zu Umsatz- oder zumindest Gewinneinbussen führen dürfte.

#### **E. 5.5**

Aus alledem folgt, dass sich die trotz mangelhafter Begründung vorgenommene Verkehrswertberechnung gestützt auf die Ertragswertmethode und der dabei festgelegte Kapitalisierungssatz von 4.5 % insgesamt als sachgerecht erweisen. Obschon die Vorinstanz, wie zuvor erwähnt, grundsätzlich auf die statistische Methode hätte abstellen

sollen, gelangt sie mit der von ihr durchgeführten Ertragswertberechnung gleichermaßen zu einem angemessenen und daher vertretbaren Ergebnis. Mit anderen Worten hätte die statistische Methode ein sehr ähnliches Ergebnis zu Tage gefördert. Die von der Vorinstanz zugesprochene Entschädigung von Fr. 85.--/m<sup>2</sup> ist als «volle Entschädigung» zu qualifizieren und hält damit den gesetzlichen Anforderungen stand.

- 20 -

## **E. 6**

Nach dem Gesagten erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen. Der angefochtene Entscheid der Schätzungskommission vom 15. Juli 2022 wird bestätigt.

### **E. 6.1**

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). Infolge der zumindest teilweise mangelhaften Begründung war die Beschwerdeführerin gehalten, den Entscheid der Schätzungskommission richterlich überprüfen zu lassen. Es rechtfertigt sich daher nicht, der Beschwerdeführerin die Gerichtskosten aufzuerlegen.

### **E. 6.2**

Den Behörden oder mit öffentlichen Aufgaben betrauten Organisationen, welche obsiegen, darf in der Regel keine Parteientschädigung zugesprochen werden (Art. 91 Abs. 3 VVRG). Es liegen keine Gründe vor, um von dieser Regel abzuweichen; der Beschwerdeführerin wird daher keine Parteientschädigung zugesprochen.

Demnach erkennt das Kantonsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. 2. Es werden weder Gerichtskosten erhoben noch Parteientschädigungen zugesprochen. 3. Das Urteil wird X\_\_\_\_\_, der Einwohnergemeinde A\_\_\_\_\_ und der Schätzungskommission schriftlich mitgeteilt.

Sitten, 17. Februar 2023

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