

A1 18 34

**URTEIL VOM 11. JULI 2018**

**Kantonsgericht Wallis  
Öffentlichrechtliche Abteilung**

Es wirken mit: Thomas Brunner, Präsident, Jean-Bernard Fournier und Christophe Joris, Richter, sowie Aaron Kronig, Gerichtsschreiber ad hoc,

**in Sachen**

**X** \_\_\_\_\_, **Y** \_\_\_\_\_ **und Z** \_\_\_\_\_, vertreten Rechtsanwalt M \_\_\_\_\_,

**gegen**

**SCHÄTZUNGSKOMMISSION,**

**EINWOHNERGEMEINDE A** \_\_\_\_\_,

(Enteignung)

Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen den Entscheid vom 14. Dezember 2017.

## Sachverhalt

**A.** Am 7. Oktober 2015 genehmigte der Staatsrat die Pläne des Strassenbauprojektes „Zufahrt West“ für den Totalumbau des Bahnhofs, auf Gebiet der Gemeinde A \_\_\_\_\_ (Gemeinde). Die neue Zufahrt dient zwischen dem Bahnhof A \_\_\_\_\_ und der Hauptstrasse dem Busverkehr. Die Postautos gelangen im Einbahnverkehr von der Hauptstrasse zum Bahnhof und anschliessend von dort über eine Zufahrtsrampe an dem auf der Parzelle Nr. xxx gelegenen Haus „X \_\_\_\_\_“ vorbei zurück auf die Hauptstrasse. Der Staatsrat erklärte alle in den genehmigten Ausführungsprojekten vorgesehenen Arbeiten als Werk öffentlichen Nutzens, erteilte das Recht auf Enteignung und genehmigte u. a. auch den Landerwerbsplan vom 10. Oktober 2014, wonach insgesamt 1 084 m<sup>2</sup> Boden definitiv enteignet werden. Dieser Plangenehmigungsentscheid erwuchs nach dem Urteil des Kantonsgerichts vom 17. Juni 2016 (A1 15 235) mit dem Urteil des Bundesgerichts 1C\_360/2016 am 29. September 2016 in Rechtskraft, wobei letztinstanzlich eine gegen das Strassenbauprojekt erhobene Beschwerde abgewiesen worden war. Am 22. März 2017 genehmigte der Staatsrat die vorzeitige Besitznahme der Parzelle Nr. xxx, soweit diese für die Realisierung des Projektes benötigt wurde.

**B.** Mit Publikation im Amtsblatt Nr. xxx vom xxx 2017 wurde den Eigentümern die Ernennung der Schätzungskommission bekannt gegeben. Am 19. Juni 2017 führte die Schätzungskommission mit den Eigentümern eine örtliche Begehung der von der Enteignung betroffenen Parzellen durch. Gemäss Entscheid der Schätzungskommission beantragten dabei Y \_\_\_\_\_ und Z \_\_\_\_\_ grundsätzlich eine Gleichbehandlung und eine Minderwertentschädigung wegen des Lärms und wegen Lichtimmissionen, da die neue Ampel „genau auf Augenhöhe der Küche“ stehe. Es bestehe auch eine Einschränkung der Zufahrt. X \_\_\_\_\_ verlangte bei der Ortsschau eine Entschädigung von Fr. 300.--/m<sup>2</sup> für den enteigneten Boden und Fr. 70 000.-- als Minderwert für zwei Wohnungen.

**C.** Mit Entscheiden vom 14. Dezember 2017 (zugestellt am 18. Dezember 2017) legte die Schätzungskommission die Entschädigung für die enteigneten 66 m<sup>2</sup> Boden der Parzelle Nr. xxx auf Fr. 150.--/m<sup>2</sup> fest und sprach keine Minderwertentschädigung zu. Die Kommission legte dar, dass die beiden vom Registerhalter von A \_\_\_\_\_ angegebenen Bodenpreise in der Zone WG3 von Fr. 200.--/m<sup>2</sup> und Fr. 350.--/m<sup>2</sup> nicht repräsentativ seien, so dass man Bodenpreise von anderen Talgemeinden herangezogen habe, welche für die Verkehrswertfestsetzung dienten. Die Lichtimmissionen seien

nicht besonders stark und könnten mit einfachen Mitteln gemindert werden. Der Mehrverkehr und die Mehrbelastung durch Abgase seien gering. Auch für die Lärmimmissionen sei keine Entschädigung gerechtfertigt, da die einschlägigen Normen eingehalten seien. Das Haus sei bereits jetzt auf drei Seiten dem Lärm ausgesetzt.

**D.** Gegen die Entscheide der Schätzungskommission vom 14. Dezember 2017 erhoben Z \_\_\_\_\_ und Y \_\_\_\_\_ sowie X \_\_\_\_\_ (fortan Beschwerdeführer) am 5. Februar 2018 gemeinsam Verwaltungsgerichtsbeschwerde bei der öffentlichrechtlichen Abteilung des Kantonsgerichts und stellten folgende Rechtsbegehren:

- "1. Die Beschwerde wird gutgeheissen.
2. Der Quadratmeterpreis für die enteignete Fläche ist auf CHF 210.-- festzulegen.
3. Es sei festzustellen, dass die enteignete Fläche ‚Schutzschildcharakter‘ für den verbleibenden Teil der Parzelle Nr. xxx aufweist, hinsichtlich materiellen Immissionen (Licht, Lärm, Abgase, Erschütterungen) als auch ideellen Immissionen.

*primär:*

4. Expertisen haben die materiellen als auch die ideellen Immissionen festzustellen und die Werteinbusse sowie die Wertminderung nach Art. 13 lit. b und c EntG im Sinne der Ausführungen aufgrund der Differenzmethode festzulegen.
5. Die Gemeinde A \_\_\_\_\_ wird verpflichtet, den durch die Expertisen ermittelten Minderwert an die Beschwerdeführer auszurichten.

*subsidiär:*

6. Die Schätzungskommission hat die materiellen als auch die ideellen Immissionen festzustellen und die Werteinbusse sowie die Wertminderung nach Art. 13 lit. b und c EntG im Sinne der Ausführungen aufgrund der Differenzmethode festzulegen.
7. Die Gemeinde A \_\_\_\_\_ wird verpflichtet, den durch die Schätzungskommission ermittelten Minderwert an die Beschwerdeführer auszurichten.

*in jedem Fall:*

8. Die Kosten von Verfahren und Entscheid gehen zulasten des Staates Wallis
9. Dem Beschwerdeführer ist eine angemessene Parteientschädigung zuzusprechen.“

Die Beschwerdeführer machten geltend, dass fünf Busse pro Stunde direkt an ihrer Hausfassade vorbeifahren würden. Die Körperschalldämmung, welche zwischen dem Gebäude und dem Kieskoffer hätte erstellt werden sollen, sei nicht eingebaut worden. Direkt neben der enteigneten Rampe würden die Züge der xxx verkehren. Die Schätzungskommission sei ohne vertiefte Begründung unrechtmässig von den Angaben des Registerhalters abgewichen. Der Bodenpreis von Fr. 210.--/m<sup>2</sup> entspreche dem Mittel der angegebenen Bodenpreise von B \_\_\_\_\_ und C \_\_\_\_\_. Es könne vorliegend eine Wertminderung geltend gemacht werden, weil das Restgrundstück infolge der vom öffentlichen Werk ausgehenden Immissionen an Wert einbusse und diese Werteinbusse in einem kausalen Zusammenhang mit der Enteignung stehe. Die ent-

eignete Fläche stelle eine Schutzschildfunktion gegenüber jeglicher Mehrbelastung dar. Die Fahrmanöver der Busse direkt an der Hauswand würden neben Lärm vor allem Erschütterungen und Immissionen von Dieselabgasen zur Folge haben. Die Schätzungskommission gehe auch von einer Erhöhung der Immissionen aus und ohne die enteignete Fläche, welche bisher eine Schutzfunktion gehabt habe, hätte das Projekt nicht realisiert werden können. Aufgrund der mangelhaften Feststellung des Sachverhalts könne nicht ein bezifferbares Begehren gestellt werden. Es werde deshalb beantragt, eine Expertise durchzuführen, damit die Immissionen und dementsprechend die Wertverminderung geschätzt werden könnten. Beim Haus könne nun keine Aussenabdämmung mehr angebracht werden. Die Schätzungskommission habe sich mit diesem Argument nicht auseinandergesetzt.

**E.** Die Beschwerde wurde am 8. Februar 2018 an die Schätzungskommission und die Gemeinde zur Vernehmlassung weitergeleitet.

Am 9. März 2018 beantragte die Gemeinde, die Beschwerde kostenpflichtig abzuweisen. Gestützt auf den Grundlagenbericht habe die Schätzungskommission identische Entscheide gefällt, welche von allen andern Eigentümern akzeptiert worden seien. Das Gebäude auf der Parzelle Nr. xxx bestehe aus zwei ineinander hineinragenden Baukuben, wobei die ersten beiden Geschosse (Einstellhalle und Arztpraxis) direkt an die Zufahrt grenzten und die darüber liegenden Wohngeschosse zurückversetzt seien, so dass diese möglichen Immissionen weniger ausgesetzt seien. Auf der Zufahrt bestehe gemäss Grundbuch Beleg Nr. xxx ein Durchgangsrecht von 1 m Breite zu Gunsten der Gemeinde, was zu einer Herabsetzung des Verkehrswertes führe. Somit seien rund 22 m<sup>2</sup> der enteigneten Fläche mit einer Dienstbarkeit belastet und mit dem tauschweisen Angebot von 32 m<sup>2</sup> auf der Südseite verbleibe noch eine unbelastete enteignete Fläche von 14 m<sup>2</sup>. Die enteignete Fläche diene auch der Zufahrt zur eigenen Einstellhalle und sei zudem nicht überbaubar. Bezüglich der Lärmimmissionen seien die Planungswerte für die zurückversetzten Wohnungen eingehalten. Da die Liegenschaft der Beschwerdeführer im Perimeter der Lärmempfindlichkeitsstufe 2 sei und auf drei Seiten von Verkehrsanlagen (Zug und Kantonsstrasse) umgeben sei, könne die minimale Teilfläche nicht eine Schutzschildfunktion haben. Weil es zwischen dem Strassenoberbau und der Aussenfassade der Einstellhalle keine direkte Verzahnung gebe, könne eine zusätzliche Körperschalldämmung entfallen. Der Strassenoberbau berühre einzig den vorgelagerten Baukubus, in welchem sich keine Wohnungen befinden würden. Sollten die gesetzlichen Werte in Bezug auf den Körperschall überschritten werden,

müsste ohnehin nach einer technischen Lösung gesucht werden und eine solche Beeinträchtigung könne nicht mit einem Minderwert abgegolten werden.

Am 5. März 2018 beantragte auch die Schätzungskommission sinngemäss, die Beschwerde abzuweisen. Der Bodenpreis sei nach der statistischen Methode ermittelt worden, wobei zu berücksichtigen sei, dass die Parzelle überbaut sei und ihre eigenständige Verkehrsfähigkeit verloren habe. Dadurch reduziere sich der Wert. Die Parzelle sei schon vor dem Umbau exponiert gewesen und durch den Umbau würden keine zusätzlichen Immissionen entstehen, die einen Minderwert des Wohnhauses rechtfertigen würden. Die Kommission hinterlegte auch eine Liste mit Eigentumsübertragungen in den Gemeinden B \_\_\_\_\_, D \_\_\_\_\_ und A \_\_\_\_\_ mit Angaben insbesondere der Quadratmeterpreise und der Grundbuchbelegnummern.

**F.** Die Beschwerdeführer reichten am 30. April 2018 eine Replik ein und wiederholten die Rechtsbegehren. Die Schätzungskommission habe die Dienstbarkeit nicht erwähnt, so dass sie keinen Einfluss auf den Verkehrswert gehabt habe. Die Rampe sei faktisch nur von den Eigentümern als Zugang benützt worden. Das Angebot der Gemeinde, ihrer Parzelle eine Fläche von 32 m<sup>2</sup> zuzuweisen, sei ein nachgereichtes Argument und habe keinen Einfluss auf die Festsetzung des Quadratmeterpreises. Durch den zusätzlichen Busverkehr auf der Rampe seien die Einfahrt und die Ausfahrt in die Einstellhalle stark beeinträchtigt, was auch zu entschädigen sei. Bei der Bewertung sei nicht alleine auf die teilenteignete Fläche abzustellen. Massgebend sei der Quadratmeterpreis als Umschwung, welcher sich vom bebaubaren Land nicht unterscheide. Eine Schutzschildfunktion sei nur zu verneinen, wenn die immissionsbedingten Nachteile auch ohne die Enteignung eingetreten wären. Dies sei vorliegend nicht der Fall. Die Abgasbelastung durch die dieselbetriebenen Postautobusse sei schwerwiegend, weshalb eine Feinstaubmessung durchzuführen sei und aufgrund der Resultate ein Minderwert zu berechnen sei. Der Bericht der E \_\_\_\_\_ AG bezüglich der Lärmbeurteilung sei ein Parteigutachten. Eine Arztpraxis könne nicht als Betrieb eingestuft werden. Die Arztpraxis habe bei der Lärmbeurteilung den gleichen Belastungsgrenzwert wie eine Wohnung, nämlich 55 dB(A) am Tag. Dieser Wert werde überschritten. Das Einbringen einer Körperschalldämmung wäre zu Beginn der Arbeiten kostengünstig möglich gewesen. Die Erschütterungen zur Bezifferung des Minderwertes seien nachzumessen.

Die Gemeinde antwortete hierzu am 17. Mai 2018. Das Durchgangsrecht ergebe sich aus dem von der Schätzungskommission hinterlegten Grundbuchauszug und es sei von Amtes wegen zu berücksichtigen. Die Wohnungen seien gegenüber der Arztpraxis zurückversetzt. Bezüglich der Arztpraxis seien die Beschwerdeführer nicht beschwert.

Zudem ergäbe sich ohnehin nur ein Anspruch auf bauliche Massnahmen. Es sei davon auszugehen, dass die effektiven Erschütterungseinwirkungen weit unter den schadensrelevanten Richtwerten liegen würden. Zudem habe bereits vor der Umnutzung der Einfahrtsrampe eine weit höhere Belastung durch die bestehende Kantonsstrasse und den Eisenbahnverkehr bestanden. Über die Anordnung einer Expertise habe das Gericht zu entscheiden.

Es wurden keine weiteren Rechtsschriften eingereicht. Weitere Sachverhaltsdarstellungen, Parteibehauptungen sowie Begründungen sind, soweit rechtlich von Bedeutung, in den nachfolgenden Erwägungen aufgeführt.

### **Erwägungen**

**1.** Gemäss Art. 42 des kantonalen Enteignungsgesetzes vom 8. Mai 2008 (EntG; 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 Verwaltungsrechtspflege vom 6. Oktober 1976 (VVRG; SGS/VS 172.6) geregelt. Es weicht dahingehend davon 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 EntG).

**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 Beschwerdeführer sind als Adressaten des angefochtenen Entscheids und als Stockwerkeigentümer des von der Schätzung betroffenen Grundstückes durch diesen berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an dessen 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).

**1.2** Das Gericht hat die eingereichten Belege und das Dossier der Schätzungskommission zu den Akten genommen. Die vorhandenen Akten enthalten die entscheidrelevanten Sachverhaltselemente, so dass auf die Erhebung weiterer Beweismittel - insbe-

sondere auf die Edition von Grundbuchbelegen und die beantragten Expertisen - verzichtet werden kann (vgl. hierzu auch nachfolgend E. 4.2.4).

**1.3** Bezüglich der von den Beschwerdeführern gerügten Verletzung des rechtlichen Gehörs ist auszuführen, dass die Schätzungskommission ihren Begründungspflichten in hinreichendem Masse nachgekommen ist. So lässt sich dem angefochtenen Entscheid vom 14. Dezember 2017 ohne Weiteres entnehmen, weshalb die Forderungen der Beschwerdeführer abgewiesen wurden. Aufgrund der Darlegungen im Entscheid und dem Zusatzbericht war es für die Beschwerdeführer hinreichend klar, von welchen Überlegungen sich die Schätzungskommission im angefochtenen Entscheid im Wesentlichen hat leiten lassen. Ob diese Überlegungen rechtlich zutreffend sind, ist nicht im formellen Zusammenhang zu prüfen. Sie sind materieller Natur, worauf nachstehend noch einzugehen sein wird. Auf jeden Fall waren die Beschwerdeführer, wie bereits ihre Beschwerdeeingaben aufzeigen, ohne Weiteres in der Lage, den unerwünschten Entscheid sachgerecht anzufechten. Folglich ist die Vorinstanz der sie betreffenden Begründungspflicht hinreichend nachgekommen.

**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.

**3.** Die Beschwerdeführer kritisieren vorab die Höhe der von der Schätzungskommission festgesetzten Entschädigung von Fr. 150.--/m<sup>2</sup> und betrachten die enteignete Fläche als Schutzschild gegenüber jeglicher Mehrbelastung durch Immissionen, weshalb eine Entschädigung für den Minderwert verlangt wird. Zur Höhe von Entschädigungen bei formeller Enteignung ist folgendes festzuhalten:

**3.1** Eine Enteignung kann nur gegen volle Entschädigung erfolgen (vgl. Art. 26 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 [BV; SR 101]; Art. 6 Abs. 2 der Verfassung des Kantons Wallis vom 8. März 1907 [KV; SGS/VS 101.1] und Art. 11 EntG; 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 14 104 vom 5. Dezember 2014 S. 5). Gemäss Art. 13 EntG umfasst die Entschädigung den vollen Verkehrswert des

enteigneten Rechts (lit. a), den Betrag der Wertverminderung des verbleibenden Teils, wenn von einem Grundstück oder von mehreren wirtschaftlich zusammenhängenden Grundstücken nur ein Teil in Anspruch genommen wird (lit. b) und den Betrag aller weiteren vom Enteigneten 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 EntG 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 EntG). Die durch das Werk des Enteigners entstehenden Werterhöhungen oder Wertverminderungen fallen – selbst bei einer Teilenteignung – ausser Betracht (Abs. 3). Eine Wertminderung des verbleibenden Teils kann sich aber ergeben, wenn dieser klein oder schlecht geformt und daher nur erschwert zu nutzen ist. Auch kann der verbleibende Teil durch das auf der enteigneten Fläche errichtete Werk, namentlich durch dessen Immissionen, in seinem Wert gemindert werden (vgl. BGE 106 Ib 381 E. 2b).

**3.2** Der Verkehrswert wird in der Regel nach der statistischen Methode festgelegt, also nach den Kaufpreisen 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). In diesem Zusammenhang fallen Freundschafts- und Liebhabersowie Spekulations- und Arrondierungspreise in der Regel nicht in Betracht. Besonderen Umständen, die eine Erhöhung oder Verminderung des Durchschnittspreises bewirken, ist jedoch Rechnung zu tragen (Heinz Hess/Heinrich Weibel, Enteignungsrecht des Bundes, Bd. I, Bern 1986, N. 80 ff. zu Art. 19; ZWR 2011 S. 162 E. 3.2; Urteile des Kantonsgerichts A1 11 291 vom 21. September 2012 E. 2.4; A1 01 99 vom 11. Juni 2002). Zur Verkehrswertfestlegung ist in jedem Fall von der rechtlichen und tatsächlichen Situation der Nutzung im Bewertungszeitpunkt auszugehen. Dieser ist in der Regel jener der Schätzung durch die Schätzungskommission. Er kann allenfalls bei langer Verfahrensdauer und gleichzeitiger, vorgängiger Inbesitznahme geändert werden

(BGE 129 II 470 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 Grundstücks in naher Zukunft anzunehmen wäre (BGE 129 II 470 E. 5).

**3.3** Gemäss der Bestätigung des Registerhalters auf dem Katasterauszug (Beleg xxx) und dem Zonennutzungsplan der Gemeinde liegt die Parzelle Nr. xxx zwar in der Bauzone und dabei aber in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (vgl. Art. 90 des Bau- und Zonenreglements der Einwohnergemeinde A \_\_\_\_\_, Änderungen genehmigt am 14. Dezember 2009, homologiert durch den Staatsrat am 29. Januar 2014 [BZR]). Art. 90 BZR hält bezüglich der Nutzungsart fest: „Ausscheiden von Gebieten zur Erstellung von öffentlichen Bauten und Anlagen oder anderen Einrichtungen (Sport/Erholung), die im öffentlichen Interesse liegen. Jegliche private Überbauung ist untersagt.“ Diese Bestimmung beeinträchtigt den Wert der Parzelle.

**3.4** Die Beschwerdeführer verlangen eine Entschädigung von Fr. 210.--/m<sup>2</sup>, was dem Mittel der Schnittmenge zwischen den angegebenen Bodenpreisen in B \_\_\_\_\_ und C \_\_\_\_\_ entspreche. Es sei nicht nachvollziehbar, weshalb die Schätzungskommission sich nicht an die Angaben des Registerhalters von A \_\_\_\_\_ halte, welcher Eigentumsübertragungen zwischen Fr. 200.-- und Fr. 300.--/m<sup>2</sup> erwähnt habe. Die Schätzungskommission begründe nicht, inwiefern eine Talgemeinde im F \_\_\_\_\_ mit einer Berggemeinde im G \_\_\_\_\_ vergleichbar sein solle. Die Bodenpreise in B \_\_\_\_\_ würden aber Fr. 190.--/m<sup>2</sup> und mehr betragen.

Die Gemeinde hat in der Stellungnahme vom 9. März 2018 festgehalten, dass auf der Zufahrt ein Durchgangsrecht von 1 m Breite zu Gunsten der Gemeinde bestehe, so dass dies aufgrund der den Eigentümern nicht ausschliesslich zustehenden Nutzung zu einer Herabsetzung des Verkehrswertes führe. Der enteignete Boden sei nicht überbaubar und in Berücksichtigung der Dienstbarkeit und des gesteigerten Gemeindegebrauchs zwecks Erschliessung der eigenen Einstellhalle sei der zugesprochene Betrag „an der oberen Bewertungsskala“. Im gleichen Sinne hat die Schätzungskommission am 5. März 2018 dargelegt, dass die Angaben des Registerhalters und die Recherchen beim Grundbuchamt bei der Preisfestlegung mitberücksichtigt worden seien. Es seien Kriterien wie Standort, Nutzung, Wohnlage, Erschliessung, Marktverhältnisse

und Verbaubarkeit einbezogen worden. Die Parzelle sei bereits überbaut und somit „konsumiert“, so dass der Boden seine Verkehrsfähigkeit verloren habe. Die Schätzungskommission hinterlegte die Tabelle der auf dem Grundbuch nachgeforschten Eigentumsübertragungen.

**3.5** Vorliegend ergibt sich, dass von der Parzelle Nr. xxx insgesamt 66 m<sup>2</sup> Boden zur Enteignung kommen. Obwohl die Parzelle in der Bauzone liegt und die Schätzungskommission sowie die Beschwerdeführer davon ausgehen, dass sich die Parzelle in der Wohn- und Geschäftszone WG3 befindet, ergibt sich aus der Bestätigung des Registerhalters auf dem Katastrerauszug vom 2. Juni 2017 (Beleg 15 der Schätzungskommission) und dem Zonennutzungsplan der Gemeinde, dass die Parzelle Nr. xxx in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen liegt. Auf die beiden vom Registerhalter erwähnten Eigentumsübertragungen und die von der Schätzungskommission hinterlegte Liste der Vergleichspreise kann somit grundsätzlich nicht abgestellt werden. Der Registerhalter von A \_\_\_\_\_ betrachtet die Eigentumsübertragungen von Fr. 350.--/m<sup>2</sup> (Neubau I \_\_\_\_\_) und von Fr. 200.-- bis 230.--/m<sup>2</sup> (J \_\_\_\_\_) als „nicht vergleichbar“. Der Preis für die übrigen in der Liste aufgeführten Eigentumsübertragungen in A \_\_\_\_\_ beträgt zwischen Fr. 80.--/m<sup>2</sup> (Grundbuchbeleg Nr. xxx) und Fr. 179.--/m<sup>2</sup> (Grundbuchbeleg Nr. xxx). Es wäre deshalb nicht nötig, auf Vergleichspreise in B \_\_\_\_\_ oder D \_\_\_\_\_ zurückzugreifen. Von entscheidender Bedeutung ist, dass in A \_\_\_\_\_ gemäss dieser Liste in den letzten drei Jahren in der Bauzone ausser in einem Fall keine Verkaufspreise von über Fr. 150.--/m<sup>2</sup> getätigt wurden und der von den Beschwerdeführern geforderte Betrag von Fr. 210.--/m<sup>2</sup> nicht dem Preis vergleichbarer Handänderungen in der Gemeinde entspricht. Zu berücksichtigen ist, dass die Parzelle Nr. xxx zwar erschlossen ist, aber zwischen der Bahnlinie und der Kantonsstrasse liegt und mit einem Durchgangsrecht zu Gunsten der Gemeinde belastet ist. Richtig ist auch der Hinweis der Gemeinde in der Vernehmlassung vom 17. Mai 2018 (S. 2) auf die Rechtsprechung, dass der zu enteignende Boden vergleichbar ist mit nicht ausnützbaren Vorgartenflächen ohne gestalterische Bedeutung, welche regelmässig mit Reduktionen (von 25 % bis 50 %) des Baulandwertes bewertet werden (ZWR 2018 S. 20 E. 5 mit Verweis auf Urteil des Bundesgerichts 1C\_361/2009 vom 14. Dezember 2010 E. 3.2: vgl. auch 1C\_339/2013 vom 27. August 2013 E. 2.4). Das Gericht erachtet deshalb die geforderte Entschädigung von Fr. 210.--/m<sup>2</sup> aufgrund des Gesagten als zu hoch und betrachtet den von der Schätzungskommission zugesprochenen Betrag von Fr. 150.--/m<sup>2</sup> mehr als angemessen.

**4.** Die Beschwerdeführer beanstanden auch den Entscheid der Schätzungskommission über die Ablehnung des Minderwerts. Die Wertminderung bestehe, weil das Restgrundstück infolge der vom öffentlichen Werk ausgehenden Immissionen an Wert einbüsse und diese Werteinbüsse in einem kausalen Zusammenhang mit der Enteignung stehe. Die enteignete Fläche stelle eine Schutzschildfunktion gegenüber jeglicher Mehrbelastung dar. Ohne die Inanspruchnahme der enteigneten Fläche hätte die Rampe nicht gebaut werden können und eine Mehrbelastung durch die hinzukommenden Immissionen wäre gar nicht möglich gewesen.

**4.1** Die Entschädigung kann im Fall einer Teilenteignung nach der Differenzmethode ermittelt werden. Diese besteht darin, dass der Verkehrswert der Liegenschaft vor der Enteignung mit jenem des Restgrundstücks nach der Enteignung verglichen und die Differenz als der durch die Enteignung bewirkte und zu entschädigende Minderwert betrachtet wird (Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-3273/2016 vom 7. Februar 2017 E. 6.1; BGE 93 I 554 E. 4). Die Differenzmethode kommt auch zur Anwendung, wenn nicht eine räumliche, sondern eine rechtliche Teilenteignung vorliegt. Gemeint sind damit Fälle, in denen nicht das Eigentum an einem Grundstück oder Grundstücksteil enteignet, sondern die Eigentumsrechte lediglich eingeschränkt werden. Dies insbesondere, indem ein Grundstück zwangsweise mit einer Dienstbarkeit belastet wird. In diesen Fällen erfolgt die Schadensermittlung dadurch, dass vom Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks derjenige des belasteten Grundstücks abgezogen wird (vgl. Heinz Hess/Heinrich Weibel, a.a.O., N. 167 und 173 zu Art. 19; vgl. auch BGE 141 I 113 E. 6.5.1 mit weiteren Hinweisen).

**4.2** Der verbleibende Teil einer Liegenschaft kann unter anderem dadurch eine Wertminderung erfahren, dass er durch das auf der enteigneten Fläche errichtete Werk mit Immissionen belastet wird. Denn gemäss Art. 13 lit. b EntG umfasst eine Enteignungsentschädigung auch den Betrag der Wertverminderung des verbleibenden Teils, wenn von einem Grundstück oder von mehreren wirtschaftlich zusammenhängenden Grundstücken nur ein Teil in Anspruch genommen wird.

**4.2.1** Die vom errichteten Werk ausgehenden Immissionen sind unabhängig davon zu berücksichtigen, ob sie übermässig im Sinn von Art. 684 ZGB sind (vgl. BGE 106 Ib 381 E. 2b). Zwischen der Enteignung und der Wertminderung des verbleibenden Teils muss aber ein adäquater Kausalzusammenhang bestehen: Eine Entschädigung ist nur für diejenigen Nachteile zu leisten, die der Enteignete ohne den Rechtsverlust aller Voraussicht nach von sich hätte abwenden können (vgl. Heinz Hess/Heinrich Weibel, a.a.O., N. 9 zu Art. 22 und N. 17 ff. zu Art. 19; BGE 106 Ib 381 E. 2b und 3a). Ein sol-

cher Kausalzusammenhang ist gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung gegeben, wenn die enteignete Teilfläche eine "Schutzschildfunktion" gegen Immissionen solcher Art erfüllt, wie sie vom errichteten Werk ausgehen (vgl. dazu BGE 141 I 113 E. 6.5.1; Das Bundesgericht hat sich erstmals im Urteil BGE 106 Ib 381 in grundsätzlicher Weise zur Schutzschildtheorie geäussert; Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-3273/2016 vom 7. Februar 2017 E. 6.2.1).

**4.2.2** Das Bundesgericht hat einen adäquaten Kausalzusammenhang zwischen der Enteignung und der Wertminderung des verbleibenden Teils in einem Fall bejaht, in dem für die Verlegung einer Strasse "ein beträchtlicher Teil des vor dem Wohnhaus liegenden Gartens, der als Garant für ungeschmälerte Aussicht und ungestörtes Wohnen gelten durfte" von einem Grundstück abgetrennt wurde. Für eine andere Liegenschaft verneinte es einen solchen Zusammenhang hingegen, "weil die geringe Abtretungsfläche keinerlei Schutzfunktion erfüllen konnte" (vgl. BGE 106 Ib 381 E. 3a mit Hinweisen). Diese Unterscheidung behielt es in der Folge im Wesentlichen bei: So hielt es in einem Fall fest, der von der Erstellung einer Strasse betroffene Eigentümer, dessen Grundeigentum sich von seinem Wohnhaus über 80 m weit bis zum Seeufer erstreckt habe, habe nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge damit rechnen dürfen, dass er Beeinträchtigungen durch den Strassenverkehr vom Wohnhaus fernhalten könne (vgl. BGE 106 Ib 381 E. 4b). Hingegen wies es in BGE 110 Ib 43 darauf hin, die für den Nationalstrassenbau beanspruchte Fläche – ein Dreieck mit einer Tiefe von höchstens 15 m – habe den noch überbaubaren Teil der betroffenen Parzelle in keiner Weise zu schützen vermocht (vgl. BGE 110 Ib 43 E. 2). Auch im Fall des Doppelspurausbaus einer Bahnlinie verneinte es den adäquaten Kausalzusammenhang zwischen der Abtretung eines schmalen Landstreifens und den verstärkten Lärm- und Staubimmissionen aus dem Bahnbetrieb, da die Verstärkung dieser Immissionen auch eingetreten wäre, wenn das zweite Gleis ohne Inanspruchnahme des Bodens der Enteigneten erstellt worden wäre (vgl. BGE 131 II 458 E. 4). Es ergibt sich somit, dass eine Entschädigung geschuldet ist, wenn der enteignete Teil eines Grundstückes geeignet ist, die durch das Werk herbeigeführten positiven und negativen Immissionen (Lärm, Staub, Aussicht, Besonnung usw.) vom Restgrundstück fernzuhalten, während eine geringfügige Abtretungsfläche, der diese Schutzfunktion nicht zukommen konnte, den Eigentümer auf seine nachbarrechtlichen Abwehransprüche beschränkt (BGE 98 Ib 329 E. 1; 104 Ib 79 E. 1b; 106 Ib 381 E. 3a; 110 Ib 43 E. 2; Heinz Hess/Heinrich Weibel, a.a.O., N. 23 zu Art. 19). Solche Abwehrrechte bestehen allerdings nur gegen Immissionen, die im Sinn von Art. 684 ZGB übermässig sind (vgl. dazu BGE 106 Ib 381 E. 2a). Gemäss der im Enteignungsrecht ergangenen Rechtsprechung gelten die vom Schienen-

und Strassenverkehr ausgehenden Immissionen nur dann als übermässig im Sinne dieser Bestimmung und lassen den Enteigner ersatzpflichtig werden, wenn sie für den Grundeigentümer nicht vorhersehbar waren, ihn in spezieller Weise treffen und einen schweren Schaden verursachen (vgl. BGE 110 Ib 43 E. 4; 141 I 113 E. 6.5.1 und 131 II 458 E. 4).

**4.2.3** Die Schätzungskommission hielt im Entscheid fest, für die Licht- und Abgasimmissionen sei eine Entschädigung nicht gerechtfertigt. Die Lichtimmissionen seien nicht besonders stark und könnten mit einfachen Mitteln erheblich gemindert werden. Die Auswirkungen der Abgase durch den Mehrverkehr über die Zufahrt seien nur schwer zu werten und grundsätzlich durch die Anwohner zu dulden. Auch für die Lärmimmissionen sei keine Entschädigung gerechtfertigt, da die einschlägigen Normen eingehalten seien. Das Haus sei bereits jetzt auf drei Seiten dem Lärm ausgesetzt und sein Hauptblick auf die Lärmquellen gerichtet.

**4.2.4** Diese Überlegungen der Schätzungskommission treffen zu. Gemäss Art. 13 lit b EntG ist bei einer Teilenteignung ein Betrag bei einer Wertminderung zu entschädigen. Dabei stellt sich die Frage, ob die enteignete Teilfläche eine „Schutzschildfunktion“ erfüllte. Wie dargelegt, bejaht das Bundesgericht den adäquaten Kausalzusammenhang zwischen Enteignung und der Wertminderung des verbleibenden Teils, wenn der Eigentümer aufgrund der Grösse und der Lage der enteigneten Teilfläche damit rechnen durfte, dass diese die fraglichen Beeinträchtigungen vom überbauten Bereich fernhalten würde. Wird nur eine geringe Fläche am Rand der Liegenschaft in Anspruch genommen, verneint das Bundesgericht die Schutzschildfunktion hingegen (E. 4.2.2). Dies, weil die Beeinträchtigung nicht wesentlich geringer ausfallen würde, wenn das Werk ohne Inanspruchnahme der Liegenschaft, aber unmittelbar an ihrer Grenze erstellt worden wäre. Die Immissionen sind damit „nicht Folge der Enteignung, sondern des Werks“ (vgl. BGE 131 II 458 E. 4). So führte das Bundesgericht aus, dass die Liegenschaft den gleichen oder noch stärkeren Immissionen ausgesetzt wäre, würde die enteignete Teilfläche nicht beansprucht, die Strasse stattdessen aber längs der Grenze der Liegenschaft verlaufen würde (vgl. BGE 110 Ib 43 E. 2). Die Rechtsprechung des Bundesgerichts zur Enteignung von Nachbarrechten ist streng (vgl. David Hofstetter und Alexander Rey, Teilenteignung und Schutzschildtheorie, in ZBI 2017 S. 243 ff., S. 246). So hielt das Bundesgericht fest, dass die stetige Zunahme der Motorfahrzeuge die Erstellung neuer und den Ausbau bestehender Verkehrswege verlange und es hat daraus den Schluss gezogen, dass die öffentlich-rechtlichen Körperschaften meistens gar nicht in der Lage wären, die notwendigen Bauvorhaben auszuführen, wenn sie für

alle schädigenden Einwirkungen aufkommen müssten, welche diese unentbehrlichen Werke zwangsläufig mit sich bringen würden (BGE 141 I 113 E. 6.5.1 mit Hinweisen).

Im vorliegenden Fall ergibt sich, dass nur 66 m<sup>2</sup> Boden am Rande der Parzelle Nr. xxx enteignet werden, was eine geringe Fläche darstellt und die Schutzschildfunktion schon grundsätzlich dahinfällt. Der lärm- und lufthygienische Zustand zählt daher nicht zu den verkehrswertmitbestimmenden Eigenschaften. Eine Expertise über die Immissionen von Feinstaub, Lärm, Erschütterungen und Licht ist nicht notwendig und angebracht. Wie die Schätzungskommission richtig festhält, war das Gebäude bereits bisher auf drei Seiten dem Lärm der Hauptstrasse und der Bahn ausgesetzt und durch die Durchfahrt von fünf Bussen stündlich erfolgt nur eine minimale Erhöhung der Dezibelwerte des Lärmpegels. Wie das Bundesgericht festhält, sind die Lärm- und Staubimmissionen nicht Folge der Enteignung, sondern des Werks. Erfüllt die enteignete Teilfläche keine „Schutzschildfunktion“, haben die Eigentümer nur dann einen Entschädigungsanspruch, wenn sie von übermässigen Immissionen im Sinne von Art. 684 ZGB betroffen sind und sich daher auf eine Unterdrückung ihrer nachbarlichen Abwehrrechte nach Art. 679 Abs. 1 ZGB berufen können. Immissionen gelten dabei nur dann als übermässig, wenn die Voraussetzungen der Unvorhersehbarkeit und der Spezialität der Immissionen sowie der Schwere des Schadens kumulativ erfüllt wären (BGE 136 II 263 E. 7; 129 II 420 E. 4.3.2; 106 Ib 381 E. 2 und 3; 110 Ib 359 E. 1; 119 Ib 334 E. 3c, je mit Hinweisen). Dies behaupten die Enteigneten selbst nicht und ist auch nicht ersichtlich.

**5.** Aufgrund der Darlegungen sind somit die Begehren der Beschwerdeführer gesamthaft abzuweisen. Sie sind deshalb als unterliegende Partei anzusehen.

**5.1** Im Beschwerdeverfahren hat in der Regel die unterliegende Partei die Kosten zu tragen (Art. 89 Abs. 1 VVRG). Ausnahmsweise können diese ganz oder teilweise erlassen werden (Art. 89 Abs. 2 VVRG). Vorliegend bestehen keine Gründe, von dieser Regel abzuweichen. Gemäss Art. 3 des Gesetzes betreffend den Tarif der Kosten und Entschädigungen vor Gerichts- oder Verwaltungsbehörden vom 11. Februar 2009 (GTar; SGS/VS 173.8) setzten 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). Bei der Festsetzung der Gerichtsgebühr ist insbesondere der Umfang und der Schwierigkeitsgrad des Falls, die Art der Prozessführung der Parteien sowie ihre finanzielle Situation zu berücksichtigen (Art. 13 GTar). Aufgrund dieser Kriterien erachtet das Gericht vorliegend eine Gerichtsgebühr

von Fr. 1 500.-- als angemessen. Diese ist von den unterliegenden Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit zu tragen.

**5.2** Den Behörden oder mit öffentlichen Aufgaben betrauten Organisationen, welche obsiegen, darf in der Regel keine Parteientschädigung zugesprochen werden (Art. 91 Abs. 3 VVRG). Vorliegend besteht kein Grund, von dieser Regel abzuweichen.

**Demnach erkennt das Kantonsgericht:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Gerichtskosten von Fr. 1 500.-- werden den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt.
3. Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
4. Das Urteil wird den Beschwerdeführern, der Schätzungskommission und der Einwohnergemeinde A \_\_\_\_\_ schriftlich mitgeteilt.

Sitten, 11. Juli 2018