

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.

Sachverhalt

A. Am 6. September 2019 ersuchte die Einwohnergemeinde A_____ (fortan Gemeinde) den Staatsrat um Erteilung des Rechts auf Enteignung sowie vorzeitige Besitznahme per 30. Juni 2020 hinsichtlich der Parzelle Nr. y1, im Eigentum von X_____. Dagegen erhob Letztere am 18. Oktober 2019 Einsprache und beantragte, der Gemeinde das Enteignungsrecht nicht zu erteilen. Mit Entscheid vom 19. Februar 2020 hiess der Staatsrat die Einsprache gut und wies das Enteignungsgesuch der Gemeinde ab. Gegen diesen Entscheid erhob die Gemeinde am 26. März 2020 Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Kantonsgericht, welches die Beschwerde mit Entscheid A1 20 64 vom 21. September 2020 guthiess und der Gemeinde das Recht auf Enteignung einräumte. Zudem wurde die Gemeinde vom Kantonsgericht ermächtigt, das Grundstück Nr. y1 ab dem 1. Juli 2021 vorzeitig in Besitz zu nehmen. X_____ beantragte am 1. November 2020 mit Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten ans Bundesgericht die Aufhebung des Urteils des Kantonsgerichts. Das Bundesgericht wies die Beschwerde mit Urteil 1C_612/2020 vom 1. April 2021 ab.

B. Im Nachgang zum (rechtskräftigen) Bundesgerichtsurteil wurde mit Publikation im Amtsblatt Nr. XXX 2021 (S. xx1) die Zusammensetzung der Schätzungskommission bekanntgegeben. Am 11. August 2021 führte die Schätzungskommission mit der Eigentümerin der von der Enteignung betroffenen Parzelle Nr. y1 sowie einem Vertreter der Gemeinde eine örtliche Begehung durch und legte mit Entscheid vom 15. Juli 2022 den Bodenpreis für die fragliche Parzelle in der Zone für touristische Bauten tB (SNP) auf Fr. 85.--/m² fest. Die Kommission erstellte hierfür einen 9-seitigen Schätzungsbericht.

C. Gegen den Entscheid der Schätzungskommission erhob X_____ (fortan Beschwerdeführerin) am 15. September 2022 Verwaltungsgerichtsbeschwerde bei der öffentlichrechtlichen Abteilung des Kantonsgerichts und stellte folgende Rechtsbegehren:

- " 1. Die Beschwerde wird gutgeheissen und der Entscheid der Schätzungskommission vom 15.07.2022 aufgehoben und die Entschädigung für die zu enteigneten Flächen auf CHF 170.--/m² festgelegt.
2. Die Kosten von Verfahren und Entscheid gehen zu Lasten der Vorinstanz.
3. Der Beschwerdeführerin ist eine angemessene Parteientschädigung zuzusprechen. "

Die Beschwerdeführerin beruft sich zunächst auf einen im Jahre 1997 zwischen ihr und der Ski- und Hotel AG B_____ -A_____ abgeschlossenen Mietvertrag über die Benutzung der Parzelle Nr. y1. In diesem Zusammenhang hätten die Parteien hinsichtlich der Teilfläche, auf welcher sich das Kassahaus sowie das Tourismuscenter der

Bergbahnen befänden, einen Mietzins von jährlich Fr. 1 000.-- vereinbart. Die restliche Parzellenfläche von insgesamt 963 m² werde gemäss Mietvertrag vom 20. Oktober 2005 zur Parkplatzbenutzung an die Gemeinde vermietet. Der diesbezügliche Mietzins sei anhand einer speziellen Berechnung sowie eines speziellen Verteilschlüssels bezahlt worden. Aus den kommunalen Abrechnungen der Parkplatzmieten der vergangenen Jahre (2008-2020) ergebe sich ein durchschnittlicher Betrag von jährlich Fr. 4 248.95 für die Parkplatzfläche. Neben den (jährlichen) totalen Mieteinnahmen habe die Beschwerdeführerin ausserdem eine übertragbare Parkkarte für unbeschränktes Parkieren gratis erhalten. Diese könne aufgrund der kommunalen Tarifierung auf Fr. 350.-- veranschlagt werden. Die effektiven Einnahmen der Gemeinde aus der Parkplatzbenutzung seien ihr im Übrigen nicht bekannt. Jedenfalls dürften diese Einkünfte offenkundig erheblich höher als der von der Gemeinde bezahlte Mietzins sein. Letztere habe indes die tatsächlichen Einnahmen zu belegen, damit eine korrekte Ertragswertberechnung erfolgen könne.

Mit Verweis auf den angefochtenen Entscheid der Schätzungskommission führt die Beschwerdeführerin schliesslich aus, dass gemäss Auskunft des kommunalen Registerhalters der Durchschnittswert der auf dem Gemeindegebiet gehandelten Parzellen Fr. 102.--/m² betrage. Ausserdem halte die Schätzungskommission fest, dass interne Abklärungen ergeben hätten, dass Böden in der Bauzone für bis zu Fr. 140.--/m² verkauft worden seien. Die Schätzungskommission halte in ihrem Bericht vom 15. Juli 2022 fest, dass sie unter Berücksichtigung der ihr nicht bekannten vergleichbaren gehandelten Bodenpreise über zu wenig repräsentative Kennzahlen verfüge. Sie komme daher zum Schluss, dass eine Verkehrswertberechnung über die statistische Methode nicht möglich sei. Dies, obwohl sie selbst einen Verkehrswert zwischen Fr. 60.--/m² und Fr. 150.--/m² angebe. Statt einer Verkehrswertberechnung nehme die Schätzungskommission aufgrund des Mietertrages eine Ertragswertrechnung vor und ermittle gestützt auf den durchschnittlichen Mietertrag der Jahre 2017 bis 2020 unter Berücksichtigung eines Kapitalisierungssatzes von 4.5 % einen Ertragswert von Fr. 109 305.75. Dabei erkläre sie allerdings weder, wie sie den Kapitalisierungsfaktor 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. Abgesehen davon lasse die Schätzungskommission völlig ausser Acht, dass es sich bei der erwähnten Parzelle um einen Ausgangspunkt für beinahe sämtliche touristischen Angebote handle.

Der Verkehrswert sei in der Regel nach der statistischen Methode festzulegen, also nach dem Kaufpreis für Grundstücke mit gleicher oder ähnlicher Lage und Beschaffenheit. Für

die Ermittlung der Entschädigung sei bei einer formellen Enteignung grundsätzlich auf den Verkehrswert im Zeitpunkt der Hauptverhandlung vor erster Instanz abzustellen. In vorliegendem Fall würden genügend Belege bzw. Angaben vorliegen, damit die statistische Methode angewendet werden könne. So gebe es einen Referenzwert in unmittelbarer Nähe im Zusammenhang mit einem Strassenbauprojekt von Fr. 130.--/m² sowie Verkäufe zum Preis von Fr. 140.--/m². Ausserdem seien gemäss Rechtsprechung auch Freihandverkäufe zu berücksichtigen. Der zu entschädigende Wert sei aufgrund der Bedeutung der Parzelle für den Tourismus in der Region auf Fr. 170.--/m² zu erhöhen.

Selbst wenn nicht die statistische Methode, sondern die Ertragswertberechnung zur Anwendung gelangen sollte, so sei diese immerhin korrekt vorzunehmen. Aus der Vermietung der Parzelle Nr. y1 resultiere im Schnitt ein Ertrag von Fr. 4 248.--. Zusätzlich sei der Betrag von Fr. 1 000.-- zu berücksichtigen sowie die Gratisparkkarte, deren Wert mit Fr. 350.-- taxiert werden könne. Der Gesamtbetrag im Rahmen der Ertragswertberechnung belaufe sich somit auf Fr. 5 598.--. Werde dieser Betrag in der Folge mit einem Satz von 4.5 % kapitalisiert, so ergebe dies einen Wert von Fr. 124 400.-- ($Fr. 5\,598.-- * 100 : 4.5$). Dividiert durch die Gesamtfläche von 1 326 m² resultiere ein Preis von Fr. 93.80/m². Der Kapitalisierungsfaktor von 4.5 % werde allerdings zurückgewiesen. Mithin sei dieser Faktor erheblich (nach unten) zu korrigieren. Werde beispielsweise ein Satz von 3.5 % (statt von 4.5 %) angewendet, so resultiere ein Wert von Fr. 120.60 ($Fr. 5\,598.-- * 100 : 3.5 : 1\,326\ m^2$).

Schliesslich habe die Schätzungskommission ihren Entscheid am 22. Juli 2022 validiert. Es sei unklar, was damit gemeint sei. Falls es sich dabei um den Schätzungszeitpunkt handle, widerspreche die Schätzungskommission Art. 15 des Bundesgesetzes über die Enteignung (EntG; SR 711), gemäss welchem die Schätzung auf den Zeitpunkt des Entscheids der vorzeitigen Besitznahme zu erfolgen habe. Im vorliegenden Fall sei dies der Staatsratsentscheid vom 19. Juni 2019.

D. Die Beschwerde wurde am 20. September 2022 der Schätzungskommission und der Gemeinde zur Vernehmlassung zugestellt. Die Schätzungskommission wurde zudem um Hinterlegung der amtlichen Akten ersucht.

E. Die Schätzungskommission hinterlegte am 18. Oktober 2022 die amtlichen Akten und gab ihre schriftliche Stellungnahme ab. Dabei führte sie einzig aus, dass sie den angefochtenen Entscheid auf der Grundlage der ihr zur Verfügung gestellten Unterlagen

gefällt habe. Gleichzeitig liess sie verlauten, an ihrem Entscheid vom 15. Juli 2022 festzuhalten, wobei die Begründung ihres Entscheids dem Schätzungsbericht entnommen werden könne.

F. Am 14. November 2022 hinterlegte die Gemeinde ihre Stellungnahme und stellte folgende Rechtsbegehren:

- " 1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Der Entscheid der kantonalen Schätzungskommission vom 15. Juli 2022 wird bestätigt.
3. Sämtliche Kosten von Verfahren und Entscheid gehen zu Lasten der Beschwerdeführerin.
4. Der Beschwerdegegnerin wird eine angemessene Parteientschädigung zugesprochen. "

In formeller Hinsicht rügt die Gemeinde, dass die Beschwerdeführerin nicht darlege, welche Rechtsverletzungen vorlägen oder inwiefern die Schätzungskommission ihr Ermessen überschritten oder rechtserhebliche Sachverhalte unrichtig oder unvollständig festgestellt haben solle. Dementsprechend komme die Beschwerdeführerin ihrer Begründungspflicht für die von ihr gestellten Rechtsbegehren nicht nach.

Sachverhaltsbezogen führt die Gemeinde in Bezug auf die Parzelle Nr. y1 aus, dass sich diese in der Zone für touristische Bauten befinde, in welcher lediglich Wohnbauten und Bauten mit gastgewerblichen Betrieben zulässig seien. Baubehörden könnten in dieser Zone Auflagen für Freiflächen verfügen, welche für die Pistendurchfahrt und die Zufahrt zur Zone für touristische Anlagen («C _____») von Bedeutung seien. Des Weiteren könne in diesem Zusammenhang vom Gemeinderat verlangt werden, wie die Verteilung Freiflächen – Baugebiet zu regeln sei. Die enteignete Parzelle könnte somit auch als Freifläche im Sinne einer Zufahrt für touristische Anlagen vorgesehen werden. Sei der Parkplatz zur Freifläche ausgeschieden, sei er nicht mehr überbaubar und könne somit nicht mehr als solcher in der Bauzone gelten.

Die Gemeinde bestreitet, dass ihre Einnahmen erheblich höher als der von der Beschwerdeführerin bezahlte Mietzins seien. Der Parkplatz werde lediglich während der Feriensaison, insbesondere in der Wintersaison beansprucht und es sei kein Jahresertrag dafür zu erwarten. Der von der Beschwerdeführerin angeführte Betrag für die erhaltene Jahresparkkarte wird von der Gemeinde zurückgewiesen. Bei besagter Karte handle es sich um eine übertragbare Jahreskarte. Die Beschwerdeführerin habe jedoch keine übertragbare Jahreskarte versprochen erhalten und habe denn auch kein Bedürfnis gehabt, diesen Parkplatz selbst zu nutzen.

Die Aussage der Beschwerdeführerin, wonach der durchschnittliche Preis für Parzellen in der Bauzone in A _____ Fr. 102.--/m² betrage, wird von der Gemeinde schliesslich in Abrede gestellt, zumal dieser Durchschnittswert lediglich für Parzellen in der Bauzone ohne die reglementarischen Beschränkungen gelte. Solche Beschränkungen seien jedoch gemäss Art. 75 des Bau- und Zonenreglements der Einwohnergemeinde A _____, homologiert durch den Staatsrat am 19. Juni 2013 (fortan BZR) in der Zone für touristische Bauten eben gerade vorgesehen. Parzellen in der Ferienhauszone F2 könnten nicht mit Grundstücken in der Zone für touristische Bauten wertmässig verglichen werden. Die internen Abklärungen der Schätzungskommission, wonach in der Bauzone Bodenverkäufe in der Höhe von bis zu Fr 140.--/m² ermittelt worden seien, würden Bauparzellen in der Bauzone ohne die reglementarischen Beschränkungen betreffen. Die Parzelle Nr. y1 sei zwar unbestrittenermassen erschlossen, von drei Seiten zugänglich und befinde sich in einer zentralen Lage. Allerdings müssten die reglementarischen Einschränkungen hinsichtlich der Zone für touristische Bauten sowie das bestehende Risiko der Ausscheidung als Freifläche beachtet werden.

Die Schätzungskommission habe ferner zu Recht auf die Ertragswertmethode abgestellt. Dabei wirke sich der von der Schätzungskommission verwendete Kapitalisierungssatz von 4.5 % für die Enteignete vorteilhaft aus. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung gelte ein Kapitalisierungssatz für Bauparzellen von 5 - 6 % als angemessen (gemäss BGE 113 Ib 39 sowie BGE 128 II 74 sogar von 7 %). Für die Annahme des Kapitalisierungssatzes bestehe für die Schätzungskommission kein Erklärungsbedarf. Die Herleitungen der Schätzungskommission seien nachvollziehbar und korrekt. Der vorgenommenen Korrektur des Kapitalisierungssatzes (Erhöhung um 0.5 %) infolge negativer Marktprognose sei entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin nichts entgegenzuhalten. Vielmehr sei allgemein bekannt, dass touristische Anlagen in tieferen Lagen für den Winterbetrieb infolge der gegenwärtigen Klimaerwärmung mit Problemen zu kämpfen hätten.

Ganz grundsätzlich habe die Schätzungskommission sorgfältig und umfassend die ihr zur Verfügung stehenden Rechtsgeschäfte einverlangt, überprüft und mitberücksichtigt. Wenn 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 angeführte Wert von Fr. 170.--/m² sei als illusorisch zu werten. Dies, zumal gemäss BZR im Rahmen des Quartierplans Parzellen für Freiflächen ausgeschieden werden könnten. Die von der Beschwerdeführerin erwähnte

Gratisparkkarte sei nicht übertragbar und könne demnach nicht mit Fr. 350.-- veranschlagt werden. Unter Berücksichtigung eines Kapitalisierungsfaktors von 7 % und der Gratisparkkarte gelange man letztlich zu einer Entschädigung von Fr. 60.--/m². Bleibe die Parkkarte hingegen unbeachtet, resultiere ein Entschädigungsbetrag von Fr. 56.55/m². Beide so errechneten Werte wären jedenfalls tiefer als derjenige, welchen die Schätzungskommission zum Vorteil der Beschwerdeführerin festgelegt habe.

G. Am 5. Dezember 2022 reichte die Beschwerdeführerin unter vollständiger Aufrechterhaltung ihrer Rechtsbegehren eine Replik ein und brachte vor, dass die Gemeinde übersehe, dass sie eine Verletzung von Art. 26 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV; SR 101) bzw. Art. 6 Abs. 2 der Verfassung des Kantons Wallis (KV; SGS 101.1) sowie von Art. 11 Abs. 1 des Enteignungsgesetzes (kEntG; 710.1) rüge. Diese Gesetzesverstösse ergäben sich, zumal nicht die volle Entschädigung gewährt worden sei. Bis dato sei weder ein Quartierplan noch eine Freifläche ausgeschieden worden, weshalb die entsprechenden Ausführungen für den vorliegenden Fall ohne Relevanz seien. Des Weiteren bestreitet die Beschwerdeführerin, dass es sich bei der fraglichen Parkkarte nicht um eine übertragbare Parkkarte handeln solle und dass die Fläche für die Parkplatznutzung angeblich nicht das ganze Jahr gemietet werde. Es verhalte sich vielmehr so, dass der fragliche Parkplatz ganzjährig einen Ertrag abwerfe.

H. Die Gemeinde liess sich im Rahmen des zweiten Schriftenwechsels nicht vernehmen.

Erwägungen

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

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).

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).

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.

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.

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.

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).

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 entscheiderelevanten 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.

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

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).

4.1 Die Beschwerdeführerin kritisiert vorliegend die von der Schätzungskommission festgesetzte Entschädigung in der Höhe von Fr. 85.--/m². Die Entschädigung sei auf Fr. 170.--/m² 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:

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).

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).

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

den Mieteinnahmen über einen Kapitalisierungsfaktor errechnet, wobei die Rückstellungen für grosszyklische Erneuerungen und die Bewirtschaftungskosten zu berücksichtigen 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).

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).

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.

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. »

4.7 Wie bereits dargelegt, verlangt die Beschwerdeführerin eine Entschädigung für die enteigneten Flächen in der Höhe von Fr. 170.--/m². 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.--/m². Überdies hätte es gemäss Angaben der Schätzungskommission in der Vergangenheit auch Verkäufe von Fr. 140.--/m² gegeben. Ferner sei zu beachten, dass gemäss Rechtsprechung auch Freihandverkäufe zu berücksichtigen seien. In diesem Zusammenhang habe die Gemeinde ein Kaufangebot von Fr. 120.--/m² 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.--/m² 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.--/m² 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.--/m² sei im Rahmen von Ver-

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.--/m² 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.--/m² geschätzt worden. 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.--/m² und Fr. 140.--/m² gehandelt worden seien. Gemäss statistischer Methode seien in den letzten Jahren gemäss Angaben des Registerhalters Böden durchschnittlich mit Fr. 102.--/m² 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/m². Unter Berücksichtigung der Sachverhalte werde der Bodenpreis für die Parzelle in der Zone für touristische Bauten (SNP) auf Fr. 85.--/m² 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

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.

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.

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 Grundstückspreise 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.-/m² 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.-/m² bereits an dieser Stelle zumindest «prima facie» nicht unangemessen.

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.

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.

5.1 Die Schätzungskommission wendet die Ertragswertmethode an und gelangt dabei in Bezug auf die Parzelle Nr. y1 zu einem Grundstückspreis von Fr. 85.--/m². 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 einzusehen 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 Hypothekarzinssatz 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 betrage. Multipliziert mit dem Kapitalisierungssatz von 4.5 % resultiere 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/m². Unter dem Abschnitt 6.3 («Bodenpreis Zone für

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.--/m² festgelegt werde.

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 3.5 % angewendet, so resultiere daraus bereits ein Preis von Fr. 120.60/m².

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.

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.

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 Wohn-

bauten 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 Hypothekarzinsatz 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 blosser 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.

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.--/m² ist als «volle Entschädigung» zu qualifizieren und hält damit den gesetzlichen Anforderungen stand.

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

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.

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