

A1 15 176

A1 15 182

URTEIL VOM 24. MÄRZ 2016

**Kantonsgericht Wallis
Öffentlichrechtliche Abteilung**

Es wirken mit: Thomas Brunner, Präsident, Jean-Bernard Fournier und Christophe Joris, Richter, sowie Vanessa Brigger, Gerichtsschreiberin,

in Sachen

X_____ **AG**, vertreten durch Rechtsanwalt M_____

und

KANTON WALLIS, Departement für Verkehr, Bau und Umwelt

gegen

SCHÄTZUNGSKOMMISSION, Präsident N_____

(Enteignung)

Verwaltungsgerichtsbeschwerden gegen den Entscheid vom 24. Juni 2015.

Sachverhalt

A. Am 4. Februar 2015 genehmigte der Staatsrat die Pläne des Strassenbauprojektes „Kreisell T9 - A _____“, in B _____, auf Gebiet der Gemeinde C _____ (Gemeinde). Der Kreisell A _____ dient der Anbindung des neuen Autobahnteilstückes B _____ - D _____ an das kantonale Strassennetz. Gleichzeitig ist vorgesehen, die Linienführung der kommunalen Parallelstrasse im Süden anzupassen und eine neue Erschliessungsstrasse für das angrenzende Gewerbegebiet zu errichten. Der Staatsrat hat alle in den genehmigten Ausführungsprojekten vorgesehenen Arbeiten als Werk öffentlichen Nutzens erklärt, das Recht auf Enteignung erteilt und u. a. auch den Landerwerbsplan vom 7. November 2014 genehmigt, wonach insgesamt 2 521 m² Boden enteignet werden. Dieser Plangenehmigungsentscheid ist am 21. März 2015 in Rechtskraft erwachsen. Am 12. August 2015 hat der Staatsrat die vorzeitige Besitznahme derjenigen Parzellen genehmigt, welche für die Realisierung des Projektes benötigt werden.

B. Mit Schreiben vom 4. März 2015 und Publikation im Amtsblatt Nr. xxx vom xxx 2015 wurde den Eigentümern die Ernennung der Schätzungskommission bekannt gegeben. Am 21. April 2015 führte die Schätzungskommission mit den Grundeigentümern eine örtliche Begehung der von der Enteignung betroffenen Parzellen durch. Mit Schreiben vom 23. April 2015 und Ergänzung vom 22. Mai 2015 stellte die Firma X _____ AG als Eigentümerin der Parzelle Nr. xxx1, Plan Nr. xxx, E _____, der Schätzungskommission ihren Entschädigungsanspruch von insgesamt Fr. 613 673.-- zu, wobei für die Enteignung des Bodens die Entschädigung von Fr. 169 440.-- und für den Restbetrag der Entschädigung Minderwerte geltend gemacht wurden.

C. Mit Entscheid vom 24. Juni 2015 (zugestellt am 4. August 2015) legte die Schätzungskommission die Entschädigung für den enteigneten Boden auf Fr. 220.--/m² sowie für die temporär enteigneten Flächen auf Fr. 11.--/m² und Jahr fest. Weiter wurde eine Entschädigung an der Beteiligung der Umgestaltung des Baumaterialdepots von Fr. 370 800.-- zugesprochen.

D. Dagegen erhob die X _____ AG (Beschwerdeführerin 1) am 31. August 2015 mit Ergänzung vom 14. Oktober 2015 Verwaltungsgerichtsbeschwerde bei der öffent-

lichrechtlichen Abteilung des Kantonsgerichts (Verfahren A1 15 176) und stellte folgende Rechtsbegehren:

- „1. Das Beschwerdeverfahren ist bis zu einem rechtskräftigen Baubewilligungsentscheid der Gemeinde C_____ zu sistieren.
2. Die Verfahren A1 15 176 und A1 15 182 sind zu vereinigen.
3. Der X_____ AG sind Fr. 613`673.-- als Minderwert für die Enteignung zuzusprechen.
4. Der X_____ AG ist Fr. 240.-- pro Quadratmeter für die definitive Enteignung sowie Fr. 11.-- für die provisorische Enteignung pro Quadratmeter und Jahr zuzusprechen.
5. Sämtliche Kosten des Verfahrens und des Entscheids gehen zulasten des Kantons Wallis.
6. Der Kanton Wallis bezahlt der X_____ AG eine angemessene Parteientschädigung gemäss noch beizubringender Kostenliste des Unterzeichnenden.“

Die Beschwerdeführerin 1 machte geltend, durch die Enteignung werde ein neues Hochlager geplant, welches aufgrund des unterschrittenen Strassenabstandes einer Ausnahmegewilligung bedürfe. Das Beschwerdeverfahren sei zu sistieren, bis über das entsprechende Baugesuch entschieden sei. Die Positionen der Minderwerte seien grundsätzlich anerkannt; es sei nicht verständlich, weshalb nicht die gesamten geforderten Summen zugesprochen worden seien. Für den Boden sei der volle Verkehrswert zu entschädigen. Für eine vorübergehende Enteignung sei von 5 % des Bodenwertes auszugehen, so dass die Entschädigung für die temporäre Enteignung von Fr. 11.--/m² und pro Jahr keineswegs zu hoch angesetzt sei.

E. Gegen den Entscheid der Schätzungskommission erhob auch der Kanton Wallis (Beschwerdeführer 2 oder Kanton) am 11. September 2015 Verwaltungsgerichtsbeschwerde (Verfahren A1 15 182) und stellte folgende Anträge:

- "1. Die Entschädigung für die enteignete Fläche der Parzelle Nr. xxx1 wird auf **Fr. 180.-- pro m²** festgelegt.
2. Die Entschädigung für die temporär enteigneten Flächen der Parzelle Nr. xxx1 wird auf **Fr. 5.-- pro m² und Jahr** festgelegt.
3. In Bezug auf die **Zufahrtsrampe** zum Kreisel nach 2025 ist **keine Entschädigung** zu entrichten.
4. Eine Ergänzung der vorliegenden Verwaltungsgerichts-Beschwerde nach Einsicht in die relevanten Unterlagen, welche durch die Schätzungskommission zu edieren sind, bleibt ausdrücklich vorbehalten.
5. Die Kosten von Verfahren und Entscheid trägt wer rechtens.“

Es wird geltend gemacht, die Schätzung von Fr. 220.--/m² sei ungenügend begründet und belegt. Aufgrund einer eigenen Nachforschung auf dem Grundbuchamt sei eine Tabelle erstellt worden, aus der hervorgehe, dass bei 29 Handänderungen in der Bauzone der Durchschnittspreis weniger als Fr. 140.--/m² betrage. Auch die Entschädigung für die temporäre Enteignung von Fr. 11.--/m² und pro Jahr, was 5 % des

Landwertes entspreche, sei zu hoch. Diese Entschädigung könne mit dem Baurechtszins gleichgestellt werden, welcher aber hier in der Gegend 2 % bis 2.5 % des Landwertes oder Fr. 4.-- bis Fr. 5.--/m² und pro Jahr betrage. Die Entschädigung von Fr. 74 000.-- für „die Zufahrtsrampe zum Kreisel nach 2025“ sei ebenfalls nicht geschuldet und falle zudem in die Zuständigkeit des Nationalstrassenprojekts. Die provisorische Auf- und Abfahrt zur Nationalstrasse werde nach der durchgehenden Eröffnung der Autobahn zurückgebaut. Bei der Umgestaltung des Baumaterialdepots sei nur bei jenen Positionen eine Entschädigung von 60 % korrekt, welche Neuanschaffungen betreffen würden.

F. Zu dieser Beschwerde des Kantons antwortete die Beschwerdeführerin 1 in ihrer eigenen Beschwerde am 14. Oktober 2015 und beantragte deren Abweisung und die Bestätigung des Entscheids der Schätzungskommission, soweit dieser nicht ihren Rechtsbegehren widerspreche.

Am 5. November 2015 reichte die Schätzungskommission im Verfahren A1 15 182 eine Stellungnahme ein und beantragte die Abweisung der Beschwerde des Kantons. Die Nachforschungen auf dem Grundbuchamt und beim Registerhalter hätten ergeben, dass in der Industrie-, Wohn- und Gewerbezone W3 in den letzten 3 Jahren Bodenpreise zwischen Fr. 180.-- und Fr. 340.--/m² festgelegt worden seien. Es sei zu berücksichtigen, dass es sich bei der Parzelle Nr. xxx1 um eine überbaute Liegenschaft mit einem Materialdepot, einer Depotanlage im Aussenbereich sowie weiteren Bauten handle. Die Parzelle sei zudem mit einer Strasse und mit sämtlicher Infrastruktur erschlossen und weise einen geteerten Platz auf. Die in der vom Kanton vorgelegten Tabelle aufgeführten Bodenkäufe würden nicht in derselben Zone liegen. Künftige Aufwertungen seien bei der Festlegung der Entschädigung nicht berücksichtigt worden. Die Entschädigung von Fr. 11.--/m² entspreche einem Zinssatz von 5 % und dauere nicht nur 1 bis 2 Jahre, sondern mindestens 10 eher 15 Jahre. Die Parzelle Nr. xxx1 weise eine Fläche von 4 610 m² auf, wovon 316 m² definitiv und 390 m² temporär enteignet würden. Es bestehe das Risiko, dass diese temporäre Gestaltung des Platzes nach Bauende des Kreisels abgeändert werden müsse, was mit hohen Kosten verbunden sein könne. Der Kreisel A_____ werde von der A9 finanziert, die Projekt- und Bauleitung werde aber vom Kanton im Auftrage der A9 vorgenommen. Die Zufahrtsrampe werde erst nach dem Rückbau der provisorischen Zubringerstrasse in etwa 10 bis 15 Jahren erstellt, wobei die Kosten erheblich höher ausfallen würden. Der Mehrwert der neuen Investitionen betrage bei den meisten Positionen bei 33 % und beim

Seitenstapler, bei der Strassensignalisation und der Projektstudie bei 50 %, was bei der Schätzung berücksichtigt worden sei.

G. Am 3. Dezember 2015 reichte das Departement für Verkehr, Bau und Umwelt (DVBU) im Verfahren A1 15 182 eine Stellungnahme ein und hielt an den Beschwerdebegehren vom 11. September 2015 fest. Der Bodenpreis setze sich aus dem eigentlichen Bodenwert und einer allfälligen Basiserschliessung zusammen. Zusätzliche Infrastrukturanlagen wie ein geteilter Platz seien separat zu bewerten und zu entschädigen. In ihrer vorgelegten Tabelle seien die Zone und die Preise der Verkäufe aufgeführt worden. Kaufpreise für Boden in der Kernzone könnten nicht als Vergleichspreise herangezogen werden. Der vom Bundesverwaltungsgericht festgelegte enteignungsrechtliche Zinssatz betrage 1.75 %. Die Entschädigung für temporäre Enteignung von Fr. 5.--/m² und pro Jahr sei korrekt und entspreche der gängigen Praxis. Müsste nach Bauende des Kreisels die temporäre Gestaltung des Platzes geändert werden und würden dadurch Kosten entstehen, müsste dies zum gegebenen Zeitpunkt entschädigt werden. Wenn die Entschädigung schon heute bezahlt werde, müsste dies abdiskontiert werden. Das Materiallager sei im heutigen Zustand funktionstüchtig. Wenn mit dem Mehrwert von 40 % die Differenz zwischen Neuwert und Zeitwert der Infrastruktur gemeint sei, so müsse jeder einzelne Posten separat beurteilt werden. Die Anwendung eines Durchschnittssatzes sei nicht gerechtfertigt.

Am 9. Dezember 2015 reichte die Beschwerdeführerin 1 im Verfahren A1 15 176 eine Replik ein und wiederholte ihre Rechtsbegehren. Sie habe einer Firma aus F_____ Rechnungen im Betrage von insgesamt Fr. 6 180.50 für die Erstellung eines Grobkonzeptes für den Neubau der Baumaterialdepots bezahlt. Diese Firma schätze die honorarberechtigten Baukosten für die Umstrukturierung auf 1 100 000.-- Euro. Mit einer Nachbarin sei ein Mietvertrag für 357 m² Boden abgeschlossen worden, wofür ein Mietzins von Fr. 4 284.-- jährlich anfalle. Zusätzlich seien Räumungskosten von Fr. 3 888.-- angefallen.

Am 14. Januar 2016 reichte das DVBU im Verfahren A1 15 176 eine Duplik ein und hielt an den Beschwerdebegehren vom 11. September 2015 im Verfahren A1 15 182 fest. Es wird eine Stellungnahme zum Schreiben des Registerhalters vom 9. Oktober 2015 abgegeben. Für die Entschädigung für temporäre Enteignung würden keine Vergleichswerte vorliegen.

Hierzu antwortete die Schätzungskommission am 5. Februar 2016 und machte insbesondere geltend, dass der zu enteignende Boden in der Industrie-, Wohn- und Gewerbezone W3 liege.

Am 14. März 2016 reichte die Beschwerdeführerin 1 eine weitere Stellungnahme ein und hinterlegte die Rechnung für einen Seitenstapler im Betrage von Fr. 76 788.-- sowie eine Offerte für Projektkosten im Betrage von Fr. 9 157.60.

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). 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 Beschwerdeführerin 1 und der Kanton sind als Adressaten des angefochtenen Entscheids oder als Eigentümer des von der Schätzung betroffenen Grundstücks 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 eingereichten Beschwerden ist deshalb einzutreten (Art. 80 Abs. 1 lit. b und c i.V.m. Art. 46 und Art. 48 VVRG).

2. Gemäss Art. 11b Abs. 1 VVRG i.V.m. Art. 56 Abs. 1 und Art. 80 Abs. 1 lit. d VVRG kann die Behörde von Amtes wegen oder auf Gesuch hin die Vereinigung von Verfahren anordnen, die auf dem gleichen Sachverhalt oder auf gleicher rechtlicher Grundlage beruhen (Urteile des Kantonsgerichts A1 14 147 und A1 14 154 vom 19. Dezember 2014; A1 09 141 und A1 09 142 vom 8. Januar 2010; A1 09 28 und A1 09 29 vom

24. April 2009). In casu sind der Sachverhalt und die rechtliche Grundlage der beiden Beschwerdeverfahren identisch. Sowohl die Verwaltungsgerichtsbeschwerde der X_____ AG (Dossier A1 15 176) als auch die Verwaltungsgerichtsbeschwerde des Kantons (Dossier A1 15 182) richten sich gegen den Entscheid der Schätzungskommission vom 24. Juni 2015. Beide Verfahren behandeln denselben Streitgegenstand; der Ausgang des einen Verfahrens beeinflusst unweigerlich das Resultat des anderen. Deshalb rechtfertigt es sich, die Verfahren A1 15 176 und A1 15 182 zu verbinden und beide Beschwerden im vorliegenden Entscheid zu beurteilen (Urteile des Kantonsgerichts A1 11 16 und A1 13 293 vom 21. März 2014; A1 09 141 und A1 09 142 vom 8. Januar 2010; A1 09 28 und A1 09 29 vom 24. April 2009).

3. Nach Art. 81 VVRG i.V.m. Art. 126 der Schweizerischen Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 (Zivilprozessordnung, ZPO; SR 272) kann ein Verfahren aus Zweckmässigkeitsgründen sistiert werden. Das Verfahren kann auf Antrag einer Partei bei Vorliegen besonderer oder wichtiger Gründe bis auf weiteres bzw. bis zu einem bestimmten Termin oder Ereignis sistiert werden. Die Sistierung eines Verfahrens muss jedoch durch zureichende Gründe gerechtfertigt sein. Eine Verfahrenssistierung kommt namentlich aus prozessökonomischen Gründen in Betracht, so z. B. bei Hängigkeit eines anderen (gerichtlichen) Verfahrens, dessen Ausgang für das hängige und zu sistierende Verfahren von präjudizieller Bedeutung ist (BGE 130 V 90 E. 5; Urteile des Bundesverwaltungsgerichts A-3924/2012 vom 18. Februar 2013 E. 3.1 und A-8104/2007 vom 13. Februar 2008 E. 2.5; ZWR 1981 S. 194 E. 1a). Beim Entscheid darüber, ob ein Verfahren sistiert werden soll, kommt den Justizbehörden allgemein ein erheblicher Beurteilungsspielraum zu. Vorliegend ist kein Verfahren hängig, das eine Sistierung rechtfertigen würde. Das von der Beschwerdeführerin 1 erwähnte Baubewilligungsverfahren beeinflusst die Höhe der Enteignungsentschädigungen nicht. Am Vollzug von Entscheiden besteht ein gewichtiges öffentliches Interesse, welches das Interesse des Betroffenen an einem weiteren Hinausschieben des Verfahrens überwiegt. Dem Antrag, das vorliegende Verfahren zu sistieren, ist daher nicht stattzugeben.

4. Das Gericht hat die eingereichten Belege und das Dossier der Schätzungskommission zu den Akten genommen, so dass den Beweismittelanträgen der Parteien Genüge getan ist. Die vorhandenen Akten enthalten die entscheidrelevanten Sachverhaltselemente, so dass auf die Erhebung weiterer Beweismittel - insbesondere auf eine Expertise bezüglich des Bodenwerts - verzichtet werden kann.

5. Beide beschwerdeführenden Parteien kritisieren vorab die Höhe der von der Schätzungskommission festgesetzten Entschädigungen für die definitiv enteigneten Flächen. Zur Höhe von Entschädigungen für formelle Enteignungen ist vorab folgendes festzuhalten:

5.1 Art. 26 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101) bestimmt, dass Enteignungen und Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, voll entschädigt werden. Die Verfassung des Kantons Wallis vom 8. März 1907 (KV; SGS/VS 101.1) verlangt in Art. 6 Abs. 2 eine gerechte Entschädigung. Art. 11 Abs. 1 EntG sieht schliesslich die Enteignung gegen volle Entschädigung vor. Sämtliche Formulierungen decken sich und verlangen eine volle Entschädigung (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; Urteile des Kantonsgerichts A1 14 104 vom 5. Dezember 2014 S. 5; A1 06 198 vom 8. Februar 2007 E. 3.1 und A1 07 12 vom 1. Juni 2007 E. 4.1). 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). 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).

5.2 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 Liebhaber- sowie 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.).

5.3 Gemäss Zonennutzungsplan der Gemeinde liegt die Parzelle Nr. xxx1 in der Wohn- und Gewerbezone WG3 (vgl. Art. 59 des Bau- und Zonenreglements der Einwohnergemeinde C_____ vom 18. Mai 2006, genehmigt durch den Staatsrat am 22. Oktober 2008 [BZR]). Art. 59 BZR hält als Zweck dieser Zone, zu der auch die reine Wohnzone W3 gehört, fest: Wohnbauten und Bauten des Gast- oder Kleingewerbes. Die Bestimmung konkretisiert, dass die Bauweise offen erfolgen kann, die Gebäudehöhe in der Firsthöhe 15.50 m OK Firstpfette messen darf, die Ausnutzung $az = 0.9$ beträgt und bei der Lärmempfindlichkeit die Stufe III festgelegt ist. Als besondere Bestimmungen ist festgehalten: „In der Zone WG3 sind neben Wohnbauten auch Gewerbebetriebe gestattet, welche das in den Wohnzonen geduldete Mass an Lärmeinwirkungen übersteigen.“ Diese Bestimmung beeinträchtigt den Wert der Parzelle.

5.4 Die Beschwerdeführerin 1 verlangt eine Entschädigung von Fr. 240.--/m². Dies entspreche dem aktuellen Verkehrswert. Der Mittelwert der letzten 10 Jahre dürfe nicht mehr herangezogen werden, da er nicht mehr dem gegenwärtigen Verkehrswert entspreche. Die Schätzungskommission hat in der Stellungnahme vom 5. November 2015 festgehalten, dass in der Industrie-, Wohn- und Gewerbezone W3 in den letzten 3 Jahren Bodenpreise zwischen Fr. 180.-- und Fr. 340.--/m² festgelegt worden seien. Sie verweist dabei auf das Schreiben des Registerhalters vom 9. Oktober 2015. Es sei auch zu berücksichtigen, dass es sich bei der Parzelle Nr. xxx1 um eine überbaute Liegenschaft mit einem Materialdepot, einer Depot-Anlage im Aussenbereich sowie weiteren Bauten handle. Die Parzelle sei zudem mit einer Strasse und mit sämtlicher Infrastruktur erschlossen und weise einen geteerten Platz auf. Die in der vom Kanton vorgelegten Tabelle aufgeführten Bodenkäufe würden nicht in derselben Zone liegen und die Parzellen würden keine gleichwertige Erschliessung sowie Infrastruktur auf-

weisen. Die Schätzungskommission befasst sich mit Kaufpreisen der vom Kanton hinterlegten Tabelle, auf welche nachfolgend eingegangen wird.

5.5 Vorliegend ergibt sich, dass die Parzelle Nr. xxx1 in der Wohn- und Gewerbezone WG3 nicht vollständig zur Enteignung kommt. Einzig 316 m² werden vollständig enteignet. Auf der vom Kanton hinterlegten Liste der Vergleichspreise (Beleg Nr. 12) ist nur eine Eigentumsübertragung aufgeführt, welche ebenfalls in der Zone WG3 erfolgte. Gemäss Grundbuchbeleg Nr. xxx2 wechselte danach die Parzelle Nr. xxx3 für Fr. 103.--/m² den Eigentümer. Die Schätzungskommission betrachtet diesen Verkaufspreis aber als irreführend, da diese Parzelle wegen ihrer Parzellenform „nur auf ca. der Hälfte der gesamten Länge überbaut werden“ könne (Stellungnahme vom 5. November 2015 S. 2). Ebenso wenig kann der vom Registerhalter und der Schätzungskommission genannte Verkauf der Parzellen Nrn. xxx4 und xxx5 beim G_____ zum Preis von Fr. 340.--/m² als Vergleichspreis herangezogen werden, da diese Parzellen in der Kernzone beim Bahnhof liegen, die Übertragung im Rahmen von Stockwerkeigentumsübertragungen erfolgte und im Kaufpreis auch Planungskosten inbegriffen sind. Der Kanton hat zu Recht darauf hingewiesen, dass für den festgelegten Bodenpreis von Fr. 220.--/m² weder ein Beleg noch die Lage der gehandelten Grundstücke im Entscheid nachgewiesen worden seien. In der Liste der Vergleichspreise sind einzig Parzellen in der Kernzone (Nr. xxx6), in der Wohnzone W4 (Nr. xxx7) und in der Wohnzone W3 (Nr. xxx8) zu Preisen von Fr. 200.-- bzw. Fr. 202.--/m² verkauft worden. In der Wohnzone W3 sind Preise von Fr. 170.--/m² (Nr. xxx9), Fr. 160.--/m² (Nr. xxx10 und Nr. xxx11), Fr. 180.--/m² (Nr. xxx12), Fr. 173.--/m² (Nr. xxx13) und Fr. 155.--/m² (Nr. xxx14 und Nr. xxx15) bezahlt worden. Zu berücksichtigen ist, dass in der Wohnzone W3 nur emissionsarme Gewerbebetriebe gestattet sind und die Lärmempfindlichkeitsstufe II besteht (vgl. Art. 59 BZR). Die Parzelle Nr. xxx1 befindet sich aber in der Wohn- und Gewerbezone WG3 (mit der Lärmempfindlichkeitsstufe III). In der Wohn- und Gewerbezone WG2 sind Preise von Fr. 125.--/m² (Nr. xxx16) und Fr. 125.--/m² (Nr. xxx17) bezahlt worden. Die vom Kanton hinterlegte Liste ist von der Schätzungskommission nicht bestritten worden und bei einer stichprobeweisen Rückfrage beim Grundbuchamt wurden die Preise bestätigt. Von entscheidender Bedeutung ist, dass in der Wohn- und Gewerbezone WG2 und WG3 keine Verkaufspreise von über Fr. 200.--/m² getätigt wurden und der von der Schätzungskommission festgelegte Betrag von Fr. 220.--/m² nicht dem Preis vergleichbarer Handänderungen in der Gemeinde entspricht. Zu berücksichtigen ist, dass die Parzelle Nr. xxx1 zwar erschlossen ist, aber zwischen der Bahnlinie und der Kantonsstrasse liegt. Das Gericht erachtet die zugeprochene Entschädigung von Fr. 220.--/m² für den Boden in der Wohn- und Gewerbe-

zone WG3 aufgrund des Gesagten als zu hoch und betrachtet den vom Kanton beantragten Betrag von Fr. 180.--/m² als angemessen.

6. Der Kanton kritisiert auch die von der Schätzungskommission festgelegte Entschädigung für die temporäre Enteignung von Fr. 11.--/m² und pro Jahr. Im Entscheid würden sich keine Angaben finden, wie die Kommission auf diesen Betrag gekommen sei. Die Entschädigung für die temporäre Enteignung könne einem Baurechtszins gleichgestellt werden, welcher hier in der Region 2 % bis 2.5 % des Landwertes oder Fr. 4.-- bis Fr. 5.--/m² und pro Jahr betrage. Die Entschädigung von Fr. 11.--/m² und pro Jahr werde scheinbar mit der Einberechnung von Zinsen, Zinseszinsen und Amortisationen auf 20 Jahre begründet.

6.1 Die Schätzungskommission führte hierzu aus, dass die Entschädigung von Fr. 11.--/m² einem Zinssatz von 5 % entspreche und die temporäre Enteignung mindestens 10 bis 15 Jahre dauere. Während der Zeit der temporären Enteignung werde die Restparzelle neu gestaltet, insbesondere die Zufahrt innerhalb des Areals müsse neu organisiert und angeordnet werden. Die Gestaltung des Platzes müsse nach Bauende des Kreisels abgeändert werden. Die Beschwerdeführerin 1 machte geltend, bei Baurechtsverträgen werde bei der Festlegung des Baurechtszinses von 5 % des Bodenwertes ausgegangen. Dieser Wert entspreche auch dem kalkulatorischen Zins, welche die Banken bei Kreditvergaben annehmen würden. Der von Staatsrat vorgeschlagene Zins zwischen 2 und 2.5 % des Bodenwertes sei nicht wirtschaftlich. In der Region H_____ und I_____ würden private Baurechtsgeber ihren Boden zurzeit für ungefähr Fr. 60.--/m² und pro Jahr für Gewerbebetriebe zur Verfügung stellen. Die Entschädigung von Fr. 11.--/m² und pro Jahr sei vorliegend keinesfalls zu hoch angesetzt.

6.2 Wo der Enteigner die Rechte nicht dauerhaft benötigt, können sie lediglich vorübergehend entzogen werden. Auch die vorübergehende Enteignung stellt eine Teilenteignung dar (BGE 109 Ib 268 E. 3). Sie ist gemäss Art. 5 Abs. 4 EntG grundsätzlich auf eine Dauer von fünf Jahren beschränkt. Bei enteignungsrechtlichen Tatbeständen entspricht der Schaden grundsätzlich dem Verkehrswert des entzogenen Rechts (Art. 13 EntG). Das Bundesgericht hat in BGE 132 II 427 E. 6.2 festgehalten, dass aufgrund der Dauer der Bauarbeiten von 13 Jahren zwar keine vorübergehende Enteignung vorliege; die Entschädigung müsse aber - analog zu einer vorübergehenden Enteignung - den beim betroffenen Grundeigentümer tatsächlich entstandenen Schaden decken und entspreche im Wesentlichen einer Inkonvenienzentschädigung. Danach umfasst eine Enteignungsentschädigung gemäss Art. 13 lit. c EntG den Betrag aller

weiteren vom Enteigneten hinzunehmenden Nachteile, die sich nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge als Folge der Enteignung voraussehen lassen. Die Entschädigung hat den tatsächlich entstandenen Schaden abzudecken und ist nicht etwa unabhängig von diesem, beispielsweise als Verzinsung des Verkehrswertes, zuzusprechen (Heinz Hess/Heinrich Weibel, a.a.O., Bern 1986, S. 248 mit Verweisen). Der Form nach kann die Entschädigung als einmalige Zahlung oder als wiederkehrende Leistung erfolgen. Die letztere ist vor allem dann am Platze, wenn die Dauer der Beanspruchung nicht von vorneherein feststeht. Die Entschädigung hat sowohl den laufenden Nutzungsausfall wie auch Schäden aus der vorübergehenden oder dauernden Beeinträchtigung, ferner die Kosten für die Wiederinstandstellung des Grundstückes abzudecken. Wo dem Enteigneten damit nicht geholfen ist, weil der Hauptwert des Rechtes schon mit dem vorübergehenden Entzug verlorengelht (z. B. durch Gebäudeabbruch) kann er anstelle der vorübergehenden die dauernde Enteignung verlangen (Heinz Hess/ Heinrich Weibel, a.a.O.). Unter Umständen sind zeitlich befristete Eigentumsbeschränkungen entschädigungslos hinzunehmen. So vermag bspw. eine drei bis vier Jahre dauernde faktische Bausperre nach ständiger Rechtsprechung keinen Entschädigungsanspruch zu begründen (BGE 123 II 481 E. 9; 120 Ia 209 E. 6c; 112 Ib 496 E. 3a; 109 Ib 20 E. 4a; 109 Ib 268 E. 4; vgl. Klaus A. Vallender/Peter Hettich, in St. Galler Kommentar zur BV, 3. A., St. Gallen 2014, Art. 26 N. 63).

6.3 Gegenstand der vorübergehenden Enteignung ist nicht das Eigentum, sondern die Nutzung des Eigentümers. Diese wird am Ende der Inanspruchnahme wieder völlig hergestellt. Wie das Bundesgericht in BGE 109 Ib 268 E. 3a ausführte, kann es nicht sein, dass der Enteigner unabhängig davon, ob dem Enteigneten ein Schaden erwachsen sei oder nicht, das im beanspruchten Boden liegende Kapital zu verzinsen hätte. Die Enteignungsentschädigung bemisst sich am tatsächlich entstandenen Schaden. Dem Entscheid der Schätzungskommission, dass die Entschädigung von Fr. 11.--/m² einem Zinssatz von 5 % entspreche, kann deshalb nicht gefolgt werden. Der Schaden ist nicht belegt. Es ergibt sich somit, dass vorliegend der Beweis eines Schadens durch die vorübergehende Enteignung nicht erbracht ist. Es rechtfertigt sich daher, die Sache zur weiteren Behandlung an die Schätzungskommission zurückzuweisen. Diese hat das Schätzungsverfahren nochmals durchzuführen, der Beschwerdeführerin 1 die Möglichkeit zu geben, den Schaden zu belegen, sich mit dem am 9. Dezember 2015 hinterlegten Mietvertragsentwurf auseinanderzusetzen, den Parteien die Möglichkeit zu Stellungnahmen zu geben und hernach einen neuen Entscheid bezüglich des Schadens durch die vorübergehende Enteignung zu fällen.

7. Der Kanton beanstandet auch die Entschädigung für die Umgestaltung des Baumaterialdepots. Die Entschädigung von Fr. 74 000.-- für die Zufahrtsrampe zum Kreisel sei nicht geschuldet, weil sie in die Zuständigkeit des Nationalstrassenprojekts falle. Die provisorische Auf- und Abfahrt zur Nationalstrasse werde nach der durchgehenden Eröffnung der Autobahn zurückgebaut, so dass diese Anpassungsarbeiten zu Lasten der Nationalstrasse gehen würden. Bei der Umgestaltung des Baumaterialdepots sei nur bei jenen Positionen eine Entschädigung von 60 % korrekt, welche Neuanschaffungen betreffen würden. Wieso jedoch die Kosten für die Reorganisation des Regallagers einer Altersentwertung unterliegen würden, sei nicht nachvollziehbar.

7.1 Neben der Inkonvenienzentschädigung (Art. 13 lit. c EntG) ist vorliegend auch die Abfindung für Minderwerte von Bedeutung. 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. Als häufigste Beispiele für zu entschädigende Minderwerte gelten der Wegfall von Flächen, die in die betriebliche Nutzung einbezogen sind wie Parkplätze und ein Spielplatz oder von Verkaufsflächen; der Wegfall einer Fläche, die für das restliche Grundstück eine Schutzfunktion ausübt; die Erschwerung der Überbaubarkeit der Restfläche wegen der neuen Form, Dimension oder Topografie; oder wenn wegen der Enteignung entscheidende Teile eines Gewerbebetriebs entfallen und dieser dadurch stillgelegt oder beeinträchtigt wird (Heinz Hess/Heinrich Weibel, a.a.O., Art. 19 N. 192; Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-6819/2013 vom 30.07.2014 E. 6.1). Eine Entschädigung für das Restgrundstück wird aber immer nur dann bejaht, wenn dieses klein oder schlecht geformt und nur mehr schwer zu nutzen ist, sowie wenn es infolge Immissionen irgendwelcher Art an Wert einbüsst und diese Werteinbusse in kausalem Zusammenhang mit der Enteignung steht (BGE 98 Ib 211 E. 3). Verlangt ist ein adäquater Zusammenhang zwischen dem Schaden, den der Eigentümer des Restgrundstückes erleidet und der Enteignung des Grundstückes. Es muss feststehen, dass der eingetretene Schaden, wäre nicht auf das Grundstück gegriffen worden, aller Voraussicht nach ganz oder doch grösstenteils hätte vermieden werden können. Ausserdem ist dem Umstand Rechnung zu tragen, dass der enteignete Teil des Bodens als Bauland entschädigt wird, so dass ein Bau-substanzverlust im Umfang des abgetretenen Teils mit der Bodenpreisentwärtigung bereits abgegolten ist (ZWR 1988 S. 39).

7.2 Vorliegend ergibt sich, dass die Parzelle Nr. xxx1 eine Fläche von 4 610 m² aufweist, wovon lediglich 316 m² definitiv und 390 m² temporär enteignet werden. Auf-

grund ihrer Form wie auch Grösse ist eine gewerbliche Nutzung weiterhin möglich. Die Schätzungskommission hält fest, dass durch den Bau des Kreisels und des provisorischen Anschlusses an die A9 das Areal des Baumaterialdepots vollständig umgestaltet werden müsse, was der Kanton in Zweifel zieht. Aus den Akten geht nicht hervor, ob der gesamte Umbau des Depots notwendig ist und dieser ausschliesslich in kausalem Zusammenhang mit der Enteignung steht. Es ist nicht erstellt, ob durch eine Ersatzbeschaffung nicht grosse Kosten verhindert werden könnten. Demnach ist in erster Linie die bisherige Verwendungsmöglichkeit des Depots wiederherzustellen und der Beschwerdeführerin 1 sämtliche damit zusammenhängende Kosten zu ersetzen, also die Kosten für die Planung, für den Kauf und die Installation der erforderlichen Einrichtungen, soweit diese anfallen. Sofern nur Kostenvoranschläge vorliegen, ist der Schaden nicht erstellt und belegt. Auch allfällige Kosten im Zusammenhang mit der Zufahrtsrampe zum Kiesel sind zu schätzen und zu entschädigen, sobald sie anfallen. In Bezug auf die Notwendigkeit des Umbaus und die Höhe des anfallenden Schadens ist der Sachverhalt nicht erstellt. Gemäss Art. 60 Abs. 1 i.V.m Art. 80 Abs. 1 lit. e VVRG entscheidet das Gericht in der Sache selbst oder weist diese mit verbindlichen Weisungen an die Vorinstanz zurück. Angesichts der genannten Unklarheiten rechtfertigt es sich, diese Punkt an die Schätzungskommission mit ihrem Fachwissen und örtlichen Kenntnissen zurückzuweisen zur Ergänzung des Sachverhalts und neuer Entscheidung über eine Entschädigung nach Art. 13 lit. b und lit. c EntG. Insofern ist daher die Beschwerde des Kantons begründet, der Schätzungsentscheid aufzuheben und zur Sachverhaltsergänzung sowie neuer Entscheidung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

8. Nach dem Gesagten ist daher die Verwaltungsgerichtsbeschwerde der Beschwerdeführerin 1 teilweise abzuweisen. Der Ausgang des Verfahrens bestimmt nach Art. 89 VVRG die Kostentragung und ist nach Art. 91 VVRG für den Entscheid über die Zusprechung einer Parteientschädigung massgebend.

8.1 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). Der Schätzungskommission, welche als Vorinstanz entschieden hat, können keine Kosten auferlegt werden (Art. 89 Abs. 4 VVRG). Dem Kanton werden ebenfalls keine Kosten auferlegt. Ausnahmsweise werden auch der teilweise unterliegenden Beschwerdeführerin 1 keine Kosten auferlegt.

8.2 Als teilweise unterliegende Partei hat die Beschwerdeführerin 1 gemäss Art. 91 Abs. 1 VVRG (e contrario) keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung. Abgesehen von hier nicht interessierenden Ausnahmen gewährt die Beschwerdeinstanz der ganz

oder teilweise obsiegenden Partei auf Begehren die Rückerstattung der notwendigen Kosten, die ihr entstanden sind (Art. 91 Abs. 1 VVRG). Gemäss Art. 91 Abs. 3 VVRG darf den Behörden oder mit öffentlichen Aufgaben betrauten Organisationen, welche obsiegen, in der Regel keine Parteientschädigung zugesprochen werden. Vorliegend ist kein Grund ersichtlich, um von dieser Regel abzuweichen. Dem Kanton wird deshalb keine Parteientschädigung zugesprochen.

Demnach erkennt das Kantonsgericht:

1. Das Sistierungsgesuch der Beschwerdeführerin 1 wird abgewiesen.
2. Die Verfahren A1 15 176 und A1 15 182 werden verbunden und die Beschwerde des Kantons wird teilweise gutgeheissen, der Entscheid der Schätzungskommission vom 24. Juni 2015 wird aufgehoben, die Entschädigung für den vollständig enteigneten Boden der Parzelle Nr. xxx1 wird auf Fr. 180.--/m² festgelegt und im Übrigen wird die Sache zur weiteren Behandlung der Entschädigung für die temporär enteignete Fläche, der Inkonvenienz- sowie Minderwertentschädigung der Restparzelle an die Schätzungskommission im Sinne der Erwägungen zurückgewiesen. Die Beschwerde der Beschwerdeführerin 1 wird teilweise abgewiesen.
3. Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen und es werden keine Gerichtskosten erhoben.
4. Das Urteil wird der Beschwerdeführerin 1, dem Kanton und der Schätzungskommission schriftlich mitgeteilt.

Sitten, 24. März 2016