

Enteignung

KGVS A1 08 2

*KGE (öffentlichrechtliche Abteilung) vom 7. März 2008 i.S. X. c.
Revisionskommission und Kons.*

Totalenteignung – Minderwert

- Wann kann der Enteignete bei teilweiser Beanspruchung der Parzelle die Totalexpropriation verlangen (Art. 13 Abs. 2 lit. c, 21 Abs. 2 kEntG)?
- Ist die Restfläche weiterhin gemäss der planungsrechtlichen Grundordnung überbaubar, entfällt ein Minderwert.

Expropriation totale; moins-value

- Cas où le propriétaire d'un immeuble frappé d'expropriation partielle peut exiger une expropriation totale (a rt. 13 al. 2 lit. c, 21 al . 2 LEx)?
- La partie restante ne subit aucune moins-value si elle reste constructible selon les règles ordinaires applicables à cet égard.

Gekürzter Sachverhalt

Der Kanton enteignete zum Bau einer Strasse 192 m² von insgesamt 499 m² der Parzelle Nr. 512, gelegen in der Bauzone Z2 und der Gefahrenzone 2 (blaue Lawinenzzone) der Gemeinde A. Die Schätzungskommission legte die Bodenentschädigung auf Fr. 100.--/m² fest, was die Revisionskommission am 16. November 2007 bestätigte. Erwägend führte sie aus, die Parzelle Nr. 512 liege in der Bauzone Z2 und in der Lawinengefahrenzone blau, sei jedoch in ihrer Form eingeschränkt überbaubar. Die Restparzelle erfahre durch die Enteignung keinen Minderwert.

Mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 28. Dezember 2007 verlangte der Eigentümer X. bei der öffentlichrechtlichen Abteilung des Kantonsgerichts die vollständige Enteignung zum Preis von Fr. 120.--/ m², allenfalls einen Minderwert für die Restparzelle. Mit Urteil vom 7. März 2008 bestätigte das Kantonsgericht den Entscheid der Revisionskommission.

Erwägungen

(....)

4. 2. 1. Vor der Teilexpropriation wies die Parzelle Nr. 512 eine Gesamtfläche von 449 m² auf, so dass der Beschwerdeführer eine Baute mit einer anrechenbaren Bruttogeschossfläche von 269.4 m² (0.6 x 449 m²) hätte erstellen können. Eine solche Überbauung wäre unter Einhaltung der Bedingungen von Art. 62 des kommunalen Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Randa [BZR], angenommen von der Urversammlung am 20. Oktober 1991, homologiert vom Staatsrat

am 10. März 1993) realisierbar gewesen. Das nach der Teilenteignung verbleibende Grundstück von 257 m² kann bei einer Ausnützung von 60 % mit einem Gebäude von höchstens 154.2 m² (0.6 x 257 m²) nutzbarer Bruttogeschossfläche überbaut werden. Auch wenn diese Fläche von rund 155 m² eher am unteren Rand des Wünschbaren liegt, sind in dieser Fläche nach Art. 27 BZR oder Art. 5 der Bauverordnung vom 2. Oktober 1996 (BauV; SGS/VS 705.100) und der Umschreibung im dazugehörenden Glossar Keller, Estrich, Waschküchen etc. nicht enthalten. Die Realisierung dieser Bruttogeschossfläche ist auch unter Berücksichtigung der im BZR vorgeschriebenen Gebäudelänge, -höhe und Grenzabstände sowie der verbleibenden Form und Grösse des Grundstücks ohne Weiteres möglich. Das auf dem von der Revisionskommission hinterlegten Situationsplan 1:500 eingezeichnete und lediglich der Illustration dienende Bauprojekt mit einer Grundfläche von 86 m² veranschaulicht dies deutlich. Bei einer solchen Grundfläche würde der Beschwerdeführer bereits bei der Errichtung eines zweistöckigen Hauses das höchst zulässige Mass von 154.2 m² überschreiten, doch ist bei einer maximalen Gebäudehöhe von 9/12 m eine Einschränkung auf zwei Geschosse nicht notwendig. Die Akten liefern keine Anhaltspunkte für das Vorliegen eines besonderen Falls gemäss Art. 28 BZR, welcher die Ausnützungsziffer von 0.6 auf 0.7 erhöhen würde. Dies ist jedoch insofern unerheblich, als auch eine Überbauung mit einer Bruttogeschossfläche von 179.9 m² (0.7 x 257 m²) auf dem Restgrundstück mit einem teilweisen Ausbau des Dachgeschosses immer noch realisierbar wäre. Der Hinweis der Revisionskommission auf Grösse und Überbaubarkeit der Nachbarparzellen ist in diesem Zusammenhang ohne Bedeutung.

4. 2. 2. Damit steht fest, dass der Beschwerdeführer auch nach erfolgter Teilenteignung die gesetzlich erlaubte, maximale Ausnützung von 60 % bzw. 154.2 m² Bruttogeschossfläche durch die Errichtung einer entsprechenden Baute vollständig, realistisch und zweckmässig umsetzen kann. Durch die Teilexpropriation ergibt sich mithin – unabhängig von einer allenfalls damit im Zusammenhang stehenden Erschliessung – keine Einschränkung der Überbaubarkeit, womit die bestimmungsgemässe Verwendung (Überbauung mit Wohn- und Ferienhäusern) weder verunmöglicht noch unverhältnismässig erschwert wird. Somit sind die Voraussetzungen für eine Totalenteignung in casu nicht erfüllt.

4. 3. Der Beschwerdeführer macht geltend, ihm sei die Totalenteignung im ersten Schatzungsentscheid versprochen worden. Aus den Akten ergibt sich, dass dem Beschwerdeführer dies für die in seinem

Eigentum stehende und ebenfalls von der Enteignung betroffenen Parzelle Nr. 1294, Plan Nr. 7, zugesichert wurde. Der Beschwerdeführer hat allenfalls irrtümlich angenommen, diese Zusicherung würde sich auch auf die Parzelle Nr. 512 beziehen. Dieser Irrtum liegt wahrscheinlich im Umstand begründet, dass die Begehren des Beschwerdeführers vor der ersten Schatzungskommission wie folgt festgelegt wurden: "Bodenpreis: für Parzelle 1294 Fr. 15.00/m², inkl. Uebernahme Restparzellen Bodenpreis: für die Parzelle 512 in der Bauzone Fr. 120.00/m², mindestens wie Angrenze Eventuell Totalexpropriation der Parzelle 512". Die Schatzungskommission hat in der Folge lediglich verfügt: "Dem Begehren betreffend Uebernahme der Restparzelle ist zu entsprechen." Aufgrund der Übernahme des Wortlauts und mit Blick auf den Gesamtzusammenhang kann Letzteres einzig so verstanden werden, dass mit dem "Begehren betreffend Uebernahme der Restparzelle" nur die Parzelle Nr. 1294 gemeint sein konnte. Dies musste auch vom Beschwerdeführer so verstanden werden, weshalb er aus seinem allfälligen Irrtum nichts zu seinen Gunsten ableiten kann. Im Übrigen wurde gegen den Entscheid der ersten Schatzungskommission vom Enteigner in genereller Art eingesprochen. Die Revisionskommission ist keine Beschwerdeinstanz und sie hat die tatsächlichen und rechtlichen Fragen vollständig neu und selbständig zu prüfen und an Stelle der angefochtenen Schätzung eine neue vorzunehmen, die auch eine Verschlechterung der ersten Schätzung (für Enteigner und Enteigneten) beinhalten kann (ZWR 1981 S. 122). So gesehen könnte der Beschwerdeführer aus allfälligen Zusicherungen der ersten Kommission eh nichts zu seinen Gunsten ableiten.

4. 4. Nach dem Gesagten steht fest, dass die Vorinstanz zu Recht von einer Totalexpropriation der Parzelle Nr. 512 abgesehen hat.

(....)

5. 3. Wie bereits dargelegt, ist im vorliegenden Fall das verbleibende Grundstück nach wie vor überbaubar und hat mithin nicht an Wert verloren. Für die enteignete Fläche von 192 m² wurde der Beschwerdeführer umfassend entschädigt. In Anlehnung an die vorstehende Begründung der Ablehnung der Totalenteignung (E. 4.2.1) ist demnach auch ein Minderwert des verbleibenden Grundstücks zu verneinen, weshalb eine diesbezügliche Entschädigung entfällt. Es ist zudem nicht ersichtlich, warum sein Grundstück nicht über die daran vorbeiführende Strasse erschlossen werden kann.