

A1 19 194

URTEIL VOM 27. MÄRZ 2020

**Kantonsgericht Wallis
Öffentlichrechtliche Abteilung**

Es wirken mit: Thomas Brunner, Vize-Präsident, Jean-Bernard Fournier, Richter und Frédéric Fellay, Ersatz-Richter, sowie Samira Schnyder, Gerichtsschreiberin,

in Sachen

A_____, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. M_____,

gegen

SCHÄTZUNGSKOMMISSION,

und

EINWOHNERGEMEINDE C_____,

(Enteignung)

Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen den Entscheid vom 4. September 2019.

Sachverhalt

A. Am 8. November 2017 genehmigte der Staatsrat des Kantons Wallis ein Enteignungsgesuch der Einwohnergemeinde C_____ (fortan Gemeinde) und ermächtigte diese, verschiedene Parzellen, welche für die Erstellung der projektierten Steinschlagverbauungen notwendig sind, zu enteignen und vorzeitig in Besitz zu nehmen. Im Entscheid ist festgehalten, dass im ganzen Perimeter eine latente Stein- und Blockschlaggefahr bestehe. Kleinere Stein- und Blockschlagereignisse würden häufig auftreten, so dass diverse Infrastrukturen wie Wohn- und Gewerbegebäude, mehrere Ställe und Remisen, die Hauptstrasse und verschiedene Gemeindestrassen, der Friedhof sowie diverse Leitungsmasten und Berieselungsanlagen gefährdet seien. Im Subventionsentscheid vom 20. Dezember 2017 stellte der Staatsrat fest, dass das Steinschlagverbauungsprojekt C_____ die technischen Anforderungen erfülle und der kantonale Investitionsbeitrag geleistet werde. Die beiden Entscheide sind in Rechtskraft erwachsen.

B. Für die Expropriationen wurde den Eigentümern mit Publikation im Amtsblatt Nr. xxx vom xxx 2018 die Ernennung der Schätzungskommission bekannt gegeben. Am 15. Mai 2018 führte die Schätzungskommission mit den Eigentümern eine örtliche Begehung der von der Enteignung betroffenen Parzellen durch. A_____ als Eigentümer der Parzellen Nrn. xx1, xx2, xx3, xx4, xx5 und xx6 entsprechend der Landerwerbsliste beantragte mit Schreiben vom 24. Mai 2018 u. a. die Berücksichtigung des Quartierplans «E_____», die Anwendung der statistischen Methode, die Entschädigung der Erschliessungskosten von über «Fr. 70.-- pro beitragspflichtigen Quadratmeter» und die Abgeltung der Parkplätze. Die Schätzungskommission führte mit A_____ am 4. Februar 2019 eine weitere Anhörung durch, wobei entsprechend des Protokolls seines Rechtsvertreters weiter eine Entschädigung von mindestens Fr. 130.--/m² für den Boden, die Abgeltung der Infrastrukturkosten von über Fr. 500 000.-- und der entgangene Gewinn von 20 % auf ca. Fr. 500 000.-- pro Bauparzelle geltend gemacht wurde.

C. Mit Entscheid vom 4. September 2019 (zugestellt am 7. September 2019) legte die Schätzungskommission für A_____ fest, dass auf das Begehren für die Gesamtinvestition des Quartierplans E_____ in der Höhe von Fr. 670 000.-- nicht eingegangen werde, auf die Begehren für den entgangenen Gewinn von 20 % auf ca. Fr. 500 000.-- pro Bauparzelle und für die Infrastrukturkosten von über Fr. 500 000.-- ebenfalls nicht eingegangen werde, für die enteignete Fläche von 185 m² der Parzelle Nr. xx5 Fr. 130.--/m² entschädigt werde, für die enteignete Fläche in der roten Zone Fr. 10.--/m² festgelegt werde (1 043 m² der Parzelle Nr. xx1, 883 m² der Parzelle Nr. xx2,

818 m² der Parzelle Nr. xx3 und 124 m² der Parzelle Nr. xx4) und für die enteignete Fläche Wald Fr. 1.--/m² bezahlt werde (1 450 m² der Parzelle Nr. xx1, 1 087 m² der Parzelle Nr. xx2, 388 m² der Parzelle Nr. xx3, 591 m² der Parzelle Nr. xx4 und 112 m² der Parzelle Nr. xx5). Die Kommission zog in Erwägung, dass die Gemeinde für die Infrastruktur bereits Fr. 190 000.-- bezahlt habe, verschiedene Parzellen sich nun in der roten Gefahrenzone befinden würden, die Schätzung gemäss dem Ist-Zustand vorgenommen werde und nicht nur die rechtliche, sondern auch die tatsächliche Beschaffenheit der Grundstücke zu beachten sei und schliesslich die Parzelle Nr. xx6 nicht mehr betroffen sei.

D. Gegen diesen Entscheid der Schätzungskommission erhob A_____ (fortan Beschwerdeführer) am 3. Oktober 2019 Verwaltungsgerichtsbeschwerde bei der öffentlich-rechtlichen Abteilung des Kantonsgerichts und stellte folgende Rechtsbegehren:

"1. Primär

1. Die vorliegende Beschwerde ist gutzuheissen und im Lichte der Erwägungen für alle betroffenen Parzellen (mit Ausnahme der Parzelle Nr. xx5) zum Wert und Preis von CHF 130.00 zu entschädigen.
2. Die rechtskräftig ausgeschiedenen und homologierten Waldparzellen sind mit CHF 10.00 zu entschädigen.

2. Subsidiär

1. Die vorliegende Beschwerde ist gutzuheissen und zur Neu Beurteilung an die Schätzungskommission zurückzuweisen mit der verbindlichen Weisung, die Schätzung nach Vollendung der geplanten Schutzbauten erneut vorzunehmen.
2. Dem Beschwerdeführer wird in jedem Fall eine angemessene Parteientschädigung zugesprochen.
3. Die Kosten von Verfahren und Entscheid trägt wer rechtens."

Der Beschwerdeführer machte geltend, dem rechtskräftigen Bau- und Zonenplan der Gemeinde, genehmigt durch den Staatsrat am 22. Oktober 2008, könne entnommen werden, dass sich die zu enteignenden Parzellen in einer rechtskräftigen Ferienhauszone mit Quartierplan befinden würden. Die Gefahrenkarte vom Jahre 2012 sei nicht rechtskräftig und bisher nicht in den Zonenplan integriert worden. Die geplanten Schutzmassnahmen seien nicht als Folge einer Katastrophe entstanden, sondern vom Kanton und der Gemeinde im Rahmen der Vorsorgetätigkeit für potenzielle Gefahren auf den Plan gerufen worden. Vorliegend sei deshalb entweder Bauland zum Verkehrswert zu entschädigen oder für eine materielle Enteignung der Minderwert festzulegen. Er habe die gesamte Infrastruktur im Quartierplangebiet erstellt und finanziert. Das Gefahrengebiet sei in mehrere Sektoren eingeteilt, wobei in den Fachberichten die Ferienhauszone E_____ nicht namentlich erwähnt sei. Massgebend sei der Verkehrswert im Zeitpunkt der Schätzung. Die Gemeinde habe für die Dauer von 2 Jahren eine Planungszone erlassen. Dies stelle eine befristete öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung dar, bewirke aber keine Zonenplanänderung. Die Rechtsbeständigkeit des Quartierplans sei

nicht anzuzweifeln. Sämtliche enteigneten Parzellen würden sich im rechtskräftigen Siedlungsgebiet der Gemeinde befinden, so dass der objektive Wert durch die statistische Methode ermittelt werden könne. Es sei der volle Verkehrswert für das eingezonte Bauland zu entschädigen. Die Schätzungskommission habe die Voraussetzungen einer formellen und materiellen Enteignung nicht geprüft. Vorliegend sei der Eingriff in das Privateigentum unverhältnismässig und rechtsmissbräuchlich. Im Ergebnis werde erschlossenes Bauland, welches zu mehr als 50 % überbaut sei, einer Gefahrenzone zum Opfer fallen, ohne dass dafür korrekte Entschädigungen bezahlt würden. Die Enteignungsentschädigung könne erst verlässlich festgelegt werden, wenn die geplanten Schutzvorkehrungen fertig gestellt seien.

E. Die Beschwerde wurde am 4. Oktober 2019 an die Schätzungskommission und die Gemeinde zur Vernehmlassung weitergeleitet.

Am 24. Oktober 2019 beantragte die Gemeinde sinngemäss die Abweisung der Beschwerde. Die Homologation des Quartierplans E_____ datiere vom 5. Oktober 1977. Im Rahmen der Überprüfung dieses Plans habe die kantonale Dienststelle für Raumentwicklung dessen Überarbeitung beantragt. Der Staatsrat habe die Einsprache des Beschwerdeführers gegen die Planungszone abgewiesen. Die Gemeinde habe im Jahre 2005 die Übernahme der Infrastruktur des Weilers E_____ vom Beschwerdeführer im Betrage von Fr. 190 000.-- beschlossen.

Am 4. November 2019 beantragte auch die Schätzungskommission sinngemäss die Abweisung der Beschwerde. Die Quartierpläne würden sich am Siedlungsrand befinden und aufgrund der Ausführungen der Dienststelle für Raumentwicklung sollten in diesem Sektor keine Baubewilligungen mehr erteilt werden. Die Parzelle Nr. xx6 werde nicht mehr berührt. Im Bundesgerichtsurteil Baltschiederbach sei entschieden worden, dass Bauland in der Gefahrenzone rot höchstens mit Fr. 10.--/m² entschädigt werde. Das Quartier E_____ befinde sich in der Gefahrenzone rot für Block- und Steinschlag. Es werde das kommissionsinterne Papier über die statistische Methode der Bodenpreise hinterlegt.

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

Erwägungen

1. Gemäss Art. 42 des kantonalen Enteignungsgesetzes vom 8. Mai 2008 (EntG; SGS/VS 710.1) kann gegen Entscheide der Schätzungskommission Beschwerde beim Kantonsgericht eingereicht werden (Abs. 1). Das Beschwerdeverfahren ist grundsätzlich durch das Gesetz über das Verwaltungsverfahren und die Verwaltungsrechts-pflege vom 6. Oktober 1976 (VVRG; SGS/VS 172.6) geregelt. Es weicht dahingehend davon ab, dass das Kantonsgericht volle Kognitionsbefugnis hat und über die Begehren der Parteien zu deren Lasten oder zu deren Gunsten hinausgehen kann (Art. 42 Abs. 2 lit. a und b EntG).

1.1 Der angefochtene Entscheid der Schätzungskommission stellt eine letztinstanzliche Verfügung im Sinne von Art. 72 VVRG dar, die mangels Ausschlusses in den Art. 74 bis Art. 77 VVRG der Verwaltungsgerichtsbeschwerde unterliegt. Der Beschwerdeführer ist als Adressat des angefochtenen Entscheids und als Grundeigentümer der von der Schätzung betroffenen Grundstücke durch diesen berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Änderung oder Aufhebung, so dass er gemäss Art. 80 Abs. 1 lit. a i.V.m. Art. 44 Abs. 1 lit. a VVRG zur Beschwerdeführung legitimiert ist. Auf die im Übrigen form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist deshalb einzutreten (Art. 80 Abs. 1 lit. b und c i.V.m. Art. 46 und Art. 48 VVRG).

1.2 Das Gericht hat die eingereichten Belege, die Dossiers der Schätzungskommission und die Unterlagen der Gemeinde zu den Akten genommen. Die vorhandenen Akten enthalten die entscheiderelevanten Sachverhaltselemente, so dass auf die Erhebung weiterer Beweismittel - insbesondere auf die Ortsschau - verzichtet werden kann.

1.3 Bezüglich des rechtlichen Gehörs ist auszuführen, dass die Schätzungskommission ihren Begründungspflichten in hinreichendem Masse nachgekommen ist. So lässt sich dem angefochtenen Entscheid vom 4. September 2019 ohne weiteres entnehmen, weshalb die Forderungen des Beschwerdeführers abgewiesen wurden. Aufgrund der Darlegungen im Entscheid war es für den Beschwerdeführer hinreichend klar, von welchen Überlegungen sich die Schätzungskommission im angefochtenen Entscheid im Wesentlichen hat leiten lassen. Ob diese Überlegungen rechtlich zutreffend sind, ist nicht im formellen Zusammenhang zu prüfen. Sie sind materieller Natur, worauf nachstehend noch einzugehen sein wird. Auf jeden Fall war der Beschwerdeführer, wie bereits seine Beschwerdeeingabe aufzeigt, ohne weiteres in der Lage, den unerwünschten Entscheid

sachgerecht anzufechten. Folglich ist die Vorinstanz der sie betreffenden Begründungspflicht hinreichend nachgekommen.

2. Der Beschwerdeführer macht vorab geltend, dass für das zu enteignende Gebiet keine rechtskräftige Gefahrenzone bestehe. Die Schätzungskommission könne sich somit nicht auf eine Gefahrenzone abstützen, in welcher im «roten» Bereich keine Bauten mehr erstellt werden könnten. Der Kanton könne in Zusammenarbeit mit der Gemeinde die geplanten Steinschlagverbauungen gestützt auf einen rechtskräftigen Planungsentscheid durchführen, jedoch «ohne dass dieser Rechtstatsache im Rahmen der geltenden Bauzonenordnung bis dato formell und materiell Rechnung getragen worden wäre» (Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 3. Oktober 2019 S. 5). Hierzu ist Folgendes auszuführen:

2.1 Nach Art. 6 Abs. 2 lit. c des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700) sind die Kantone verpflichtet, für die Erstellung ihrer Richtpläne Grundlagen zu erarbeiten, in denen sie feststellen, welche Gebiete durch Naturgefahren oder schädliche Einwirkungen erheblich bedroht sind. Diese Pflicht folgt auch aus der Gesetzgebung über den Wald: So bezweckt das Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991 (WaG; SR 921.0) - welches auch ausserhalb der Waldgebiete Anwendung finden kann - den Schutz vor Naturgefahren (Christoph Schaub, Planungs- und baurechtliche Massnahmen zum Schutz vor Naturgefahren, in PBG aktuell 2009 S. 9). Das WaG soll nach dessen Art. 1 Abs. 2 dazu beitragen, dass Menschen und erhebliche Sachwerte vor Lawinen, Rutschungen, Erosion und Steinschlag (Naturereignissen) geschützt werden. Entsprechend bestimmt Art. 15 Abs. 1 lit. c der Verordnung über den Wald vom 30. November 1992 (WaV; SR 921.01), dass die Kantone die Grundlagen für den Schutz vor Naturereignissen erarbeiten und insbesondere auch Gefahrenkarten erstellen. Die Kantone berücksichtigen diese Grundlagen laut Art. 15 Abs. 3 WaV bei allen raumwirksamen Tätigkeiten, insbesondere in der Richt- und Nutzungsplanung. Mithin ist die Berücksichtigung von Naturgefahren bei der Richt- und Nutzungsplanung ein gesetzlicher Auftrag. Die Gefahrenkarte stellt Gefahrengebiete dar und liefert namentlich die Grundlage für die Ausscheidung von Gefahrenzonen in der Nutzungsplanung. Die Gefahrenkarten und die zugehörigen technischen Berichte enthalten detaillierte Angaben über Ursachen, Ablauf, räumliche Ausdehnung, Intensität und Eintretenswahrscheinlichkeit von Naturgefahren. Ihre Bearbeitungstiefe ist entsprechend hoch (vgl. Bundesamt für Raumentwicklung/Bundesamt für Wasser und Geologie/Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft, Empfehlung Raumplanung und Naturgefahren, 2005; S. 16). Die Gemeinde ihrerseits ist verpflichtet, diese Grundlagen im Rahmen ihrer Ortsplanung zu

berücksichtigen, zumal die Richtpläne für die Behörden verbindlich sind (Art. 9 Abs. 1 RPG) und sich der Ortsplan an den kantonalen Richtplan halten muss (vgl. Art. 26 RPG). In Art. 11 Abs. 3 des Ausführungsgesetzes zum Bundesgesetz über die Raumplanung vom 23. Januar 1987 (kRPG; SGS/VS 701.1) werden die Gemeinden verpflichtet, als Hinweis u. a. die Gefahrenzonen zu bezeichnen. Diese Gefahrenzonen haben nur hinweisenden Charakter, auch wenn sie in den Nutzungsplänen anzuführen sind (Art. 31 Abs. 5 kRPG).

2.2 Das Ergebnis einer Gefährdungsbeurteilung ist eine Gefahrenkarte (Empfehlung Raumplanung und Naturgefahren, a.a.O., S.16). Der Auftrag zur Erstellung einer Gefahren- und Risikoabklärung wird in der Regel durch die Gemeinde oder den Kanton erteilt. Die Erarbeitung der Karten und Berichte erfolgt durch spezialisierte Ingenieurbüros. Mangels gegenteiliger Anhaltspunkte kann sich die Behörde bzw. im Streitfall das Gericht auf die technischen Unterlagen grundsätzlich abstützen (vgl. BGE 132 II 257 E. 4.4; Urteil des Bundesgericht 1C_405/2011 vom 26. April 2012 E. 2.6). Gefahrenkarten gelten gemäss Art. 14 Abs. 2 der kantonalen Verordnung über den Wasserbau vom 5. Dezember 2007 (kWBV; SGS/VS 721.100) als „technische Dokumente, die als Grundlage für die Ausscheidung der Gefahrenzonen dienen“. Gefahrenkarten werden mit der Festsetzung oder Genehmigung durch die zuständige Stelle behördenverbindlich und sind als Grundlagen in der Raumplanung zu berücksichtigen (Art. 6 Abs. 2 RPG). Ist die erlaubte Nutzung nicht mit der Gefahrenstufe vereinbar oder tragen die zugehörigen Baureglemente den spezifischen Gefährdungen nicht Rechnung, so ist der Nutzungsplan dann zu ändern, wenn keine aktiven Schutzmassnahmen ergriffen werden. Die Gefahrenkarten selbst sind hierfür bloss, aber immerhin, Entscheidungsgrundlagen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 2C_461/2011 vom 9. November 2011 E. 5.2–5.4; Peter Hettich/Luc Jansen/Roland Norer, Kommentar zum Gewässerschutzgesetz und zum Wasserbaugesetz, 2016, N. 12 zur Art. 3 WBG). Solange die planerische Umsetzung noch nicht erfolgt ist, sind die Gefahrenkarten für die Grundeigentümer nicht verbindlich (Urteil des Verwaltungsgerichts Zürich VB.2007.00413 vom 19. Juni 2008 E. 6.1). Sie entfalten dennoch baurechtliche Wirkungen, indem einem Bauvorhaben die Bewilligung wegen ungenügenden Schutzes vor Naturgefahren vorläufig zu verweigern ist (Christoph Schaub, a.a.O., S. 20 f.) bzw. zu überlegen ist, ob und in welchem Umfang Objektschutz-Massnahmen im Rahmen einer Baubewilligung auferlegt werden können. Die Behörden müssen bei unmittelbarer Gefährdung gestützt auf die polizeiliche Generalklausel intervenieren und haben generell mögliche Gefährdungen gemäss Gefahrenkarte zu berücksichtigen (Rolf Lüthi, Rechtliche Aspekte im Zusammenhang mit der Gefahrenkarte, Planat 4/2004, S. 38 f.; vgl. BGE 136 IV 97 E. 6.3.2; Urteil des Bundesgerichts 1C_35/2015

vom 28. Oktober 2015 E. 3.3; Urteil des Verwaltungsgerichts Waadt AC.2010.0356 vom 27. Oktober 2011 E. 5.a).

2.3 Vorliegend ist in der Gemeinde die Zonenplanänderung zwar im Gang, diese ist hier aber nicht Streitgegenstand. Im Einverständnis mit der Dienststelle für Wald und Landschaft wurde die Erarbeitung des Bauprojekts Steinschlagverbauung C_____ in Auftrag gegeben. Wie dem Technischen Bericht entnommen werden kann (S. 8), besteht im ganzen Perimeter eine latente Stein- und Blockschlaggefahr. Kleinere Stein- und Blockschlagereignisse würden häufig auftreten. Im Bericht werden die Risikobeurteilung (S. 8) und die massgebenden Prozesse (S. 8 f.) aufgezeigt, die Variantenwahl dargelegt (S. 9 f.) und insbesondere durchzuführende Massnahmen beschrieben (S. 10 ff.). In den Fotos sind die verschiedenen Bereiche sichtbar, was die Gefahrenpotenziale und die teilweise akute Abbruchgefahr plausibel machen.

Die Gefahrenkarten sind keine unmittelbar anwendbaren gesetzlichen Regelungen, sondern stellen fachliche Entscheidungsgrundlagen für die Behörden dar, bei Massnahmen der Gefährdungssituation entsprechend zu handeln. Aus dem Bericht ergibt sich, dass ein bedeutendes Schutzdefizit in verschiedenen Bereichen vorhanden ist. Wie der Bericht schliesslich von den kommunalen und kantonalen Behörden umgesetzt wird, sei es mit baulichen Massnahmen durch Erstellung von Schutzdämmen und mit raumplanerischen Massnahmen durch Schaffung von Gefahrenzonen, ist ebenfalls nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Im Rahmen dieser Verfahren kann der Beschwerdeführer seine Einwände vorbringen und hier wird ihm das rechtliche Gehör gewährt. Das Kantonsgericht hat bereits entschieden, dass die Zuordnung in eine Gefahrenzone keine direkte, anfechtbare Raumplanungsmassnahme darstellt (Urteile des Kantonsgerichts A1 17 156 vom 1. März 2018 E. 6.4 ff.; A1 04 12 / A1 04 20 vom 2. Dezember 2004 E. 7.1 und KGE vom 7. Oktober 2004 i.S. R c/ CE). Die Rügen erweisen sich daher in diesem Punkt als unbegründet.

3. Der Beschwerdeführer kritisiert die Höhe der von der Schätzungskommission festgesetzten Entschädigung und verlangt für das Bauland Fr. 130.--/m² und für die Waldparzellen Fr. 10.--/m². Das Bauland sei zum Verkehrswert im Bewertungszeitpunkt zu entschädigen und für eine allfällige materielle Enteignung sei der Minderwert festzulegen. Er habe die gesamte Infrastruktur im Quartierplangebiet erstellt und finanziert. Die enteigneten Parzellen würden sich im rechtskräftigen Siedlungsgebiet der Gemeinde befinden, so dass der objektive Wert durch die statistische Methode ermittelt werden könne. Die Schätzungskommission sei dem Irrtum verfallen, dass die Parzellen aufgrund der

Gefahrenkarte im Rahmen der Realisierung des Steinschlagprojekts jeden Wert verloren hätten.

3.1 Bekanntlich kann eine Enteignung nur gegen volle Entschädigung erfolgen (vgl. Art. 26 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 [BV; SR 101]; Art. 6 Abs. 2 der Verfassung des Kantons Wallis vom 8. März 1907 [KV; SGS/VS 101.1] und Art. 11 EntG; BGE 127 I 185 E. 3; ZWR 2011 S. 162 E. 3.1; Urteil des Kantonsgerichts A1 14 104 vom 5. Dezember 2014 S. 5). Gemäss Art. 13 EntG umfasst die Entschädigung den vollen Verkehrswert des enteigneten Rechts (lit. a), den Betrag der Wertverminderung des verbleibenden Teils, wenn von einem Grundstück oder von mehreren wirtschaftlich zusammenhängenden Grundstücken nur ein Teil in Anspruch genommen wird (lit. b) und den Betrag aller weiteren vom Enteigneten hinzunehmenden Nachteile, die sich nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge als Folge der Enteignung voraussehen lassen (lit. c).

Für die Berechnung des Verkehrswerts ist gemäss Art. 15 Abs. 1 EntG der Zeitpunkt der Schätzung massgebend. Der Verkehrswert hängt von objektiven Kriterien ab, die ein potentieller Käufer in Betracht gezogen hätte, insbesondere Gegebenheiten juristischer Natur wie z. B. die Bestimmungen des öffentlichen Rechts, welche die gesetzlichen Nutzungsmöglichkeiten des Bodens festlegen, sowie Bedingungen tatsächlicher Art wie die Lage der Parzelle oder die physischen Charakteristika des Bodens (BGE 122 II 246 E. 4a; 122 II 337 E. 5a; Urteil des Bundesgerichts 1C.293/2011 vom 12. Oktober 2011 E. 4.1; Urteile des Kantonsgerichts A1 19 113 vom 22. November 2019 E. 4.1; A1 11 205 vom 3. Februar 2012 E. 4a). Auch die Möglichkeit und Wahrscheinlichkeit einer besseren Verwendung des Grundstücks in absehbarer Zeit ist angemessen zu berücksichtigen (Art. 15 Abs. 2 EntG). Die durch das Werk des Enteigners entstehenden Werterhöhungen oder Wertverminderungen fallen – selbst bei einer Teilenteignung – ausser Betracht (Abs. 3). Der Verkehrswert wird in der Regel nach der statistischen Methode festgelegt. Dabei wird auf die Kaufpreise für Grundstücke mit gleicher oder ähnlicher Lage und Beschaffenheit abgestellt (Urteile des Bundesgerichts 1C_322/2017 vom 25. April 2018 E. 2.1; 1C_293/2011 vom 12. Oktober 2011 E. 4.1; BGE 122 II 246 E. 4a; ZWR 2011 S. 162 E. 3.2). Freundschafts- und Liebhaber- sowie Spekulations- und Arrondierungspreise fallen in der Regel nicht in Betracht. Besonderen Umständen, die eine Erhöhung oder Verminderung des Durchschnittspreises bewirken, ist jedoch Rechnung zu tragen. Im Allgemeinen wird die statistische Methode als die verlässlichste betrachtet (Heinz Hess/Heinrich Weibel, Enteignungsrecht des Bundes, Bd. I, Bern 1986, N. 80 ff. zu Art. 19; ebenso ZWR 2011 S. 162 E. 3.2; Urteile des Kantonsgerichts A1 17 95 vom

20. Dezember 2017 E. 4.2; A1 11 85 vom 13. Januar 2012 E. 3.4; 1C_293/2011 vom 12. Oktober 2011 E. 4.1; BGE 122 I 168 E. 3a). Diese Methode lässt es zu, besondere Umstände zu würdigen, welche ein zum Vergleich herbeigezogenes Geschäft als nicht allgemein für die Preisbildung repräsentativ erscheinen lassen. Sie trägt der Marktlage Rechnung und ermöglicht es, unmittelbare Vergleiche anzustellen, selbst wenn der Wert eines Grundstücks nicht von seinem hypothetischen Ertrag bestimmt wird (Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-6731/2014 9. Januar 2017 E. 4.1.7). An die Voraussetzung der genügend vorhandenen Objekte darf sodann keine allzu hohe Anforderung gestellt werden. So erfordert die Vergleichbarkeit nicht, dass in Bezug auf Lage, Grösse, Erschliessungsgrad und Ausnutzungsmöglichkeit praktische Identität besteht. Unterschieden bei den Vergleichsgrundstücken kann durch Preiszuschläge oder -abzüge Rechnung getragen werden (BGE 122 I 168 E. 3a; Urteile des Bundesgerichts 1C_329/2014 vom 5. Januar 2015 E. 3.2 und 1C_266/2011 vom 20. Oktober 2011 E. 4.2).

3.2 Die Schätzungskommission hielt in den Erwägungen fest, verschiedene Parzellen in der Ferienhauszone E_____ würden sich in der roten Gefahrenzone befinden. Die Kommission habe die Schätzung gemäss dem Ist-Zustand am Tag der Schätzung vorgenommen. Bei der Bemessung der Entschädigung werde nicht nur die rechtliche, sondern auch die tatsächliche Beschaffenheit der zu enteignenden Grundstücke beachtet. Zur Gefahrenzone ist Folgendes auszuführen:

3.2.1 Das Bundesgericht hat im Urteil 1P.421.2002 vom 7. Januar 2003 E. 2 festgehalten, dass, falls ein Gebäude in der Gefahrenzone liegt und seine Benutzung eingeschränkt werden kann, dies seinen Verkehrswert erheblich beeinträchtigt. Das entsprechende Wohnhaus lag in der Gefahrenzone, in welcher nach dem damaligen Art. 31 Abs. 2 des kantonalen Gesetzes zur Ausführung des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 23. Januar 1987 (SGS/VS 701.1) keine Bauvorhaben bewilligt werden durften, die zu einer Gefährdung von Menschen, Tieren und erheblichen Sachwerten führen konnten. Das Bundesgericht hielt dann fest, dass polizeiliche Eigentumsbeschränkungen ohne Rücksicht auf ihre Schwere grundsätzlich entschädigungslos hinzunehmen sind, wenn mit der fraglichen Massnahme eine konkrete, das heisst ernsthafte und unmittelbare Gefahr für die öffentliche Ordnung, Sicherheit und Gesundheit abgewendet werden soll. Dies gelte auch, wenn es zu verhindern gilt, dass sich der Grundeigentümer selbst (weiterhin) erheblicher Gefahr aussetzt. Diese Rechtsprechung hat das Bundesgericht verfeinert, wobei auch eine Entschädigungspflicht aus materieller Enteignung entfällt, wenn durch Naturgefahren bedrohtes Land mit einem Nutzungsverbot belegt

wird. Sie anerkennt aber auch gewisse Ausnahmen vom Grundsatz der Entschädigungslosigkeit rein polizeilicher Eigentumsbeschränkungen (vgl. BGE 122 II 17 E. 7b; Urteile des Bundesgerichts 2C_461/2011 vom 9. November 2011 E. 4.2 und 4.3; 1C_651/2018 vom 4. Juni 2019 E. 4.1 und 1C_412/2018 vom 31. Juli 2019 E. 4.4 je mit Hinweisen). So müsse auch berücksichtigt werden, ob die Enteignung der Realisierung eines Werks diene, welches den Schutz anderer Grundstücke und öffentlicher Infrastrukturanlagen (Strassen) bezwecke. Wo dies der Fall sei und anstelle des betroffenen Grundstücks auch ein anderes hätte enteignet werden können, sei der Wegfall der baulichen Nutzbarkeit letztlich nicht allein durch die Naturgefahr, sondern ebenso durch das Werk bedingt. Es rechtfertige sich deshalb, die Enteignung einer solchen Parzelle zu Baulandpreisen zu entschädigen (Urteil des Bundesgerichts 1C_651/2018 vom 4. Juni 2019 E. 4.2; 2C_461/2011 vom 9. November 2011 E. 5.6 und 5.7, kritisch zu diesem Entscheid jedoch Arnold Marti, ZBI 113/2012 S. 625 ff.). Im Urteil des Bundesgerichts 1C_651/2018 vom 4. Juni 2019 ging es um eine Enteignungsentschädigung für ein in einem Felssturzgebiet im Rahmen eines Schutzprojekts enteignetes Grundstück. Das Bundesgericht wies darauf hin, dass die Zweistufentheorie (Prüfung einer vorgelagerten materiellen Enteignung vor der formellen Enteignung) vorliegend kaum zur Anwendung kommen könne, da die kurz vor der Enteignung ergriffenen Sofortmassnahmen (Betretungs- und Nutzungsverbot, Anordnung des Abbruchs des Gebäudes) lediglich vorbereitenden Charakter hatten (E. 2). Es wurde die Entschädigung der kantonalen Gebäudeversicherung für den Verlust des abgebrochenen Hauses bei der Bemessung der Enteignungsentschädigung berücksichtigt (E. 3). Die Entschädigung des Landes erfolgte schliesslich nur zum Wert von Landwirtschaftsland wegen der fehlenden Eignung des Grundstücks als Bauland durch die akute Steinschlag- und Felssturzgefahr (E. 3.1 ff.).

3.2.2 Vorliegend ergibt sich, dass die zu enteignenden Parzellen aufgrund einer latenten Stein- und Blockschlaggefahr nicht mehr nutzbar sind. Es ist im fraglichen Gebiet von einer unmittelbaren Gefährdung von Personen und Sachen durch Stein- und Blockschlag auszugehen. Die Unüberbaubarkeit der fraglichen Parzellen im Bewertungszeitpunkt resultiert aus den Gefahren und nicht aus der Expropriation. Die Ungeeignetheit für Überbauungen ist mittels der vorliegenden Gefahrenkarte und des Auflageprojekts Steinschlagverbauung hinlänglich bewiesen. Die erwähnten Unterlagen lassen die Notwendigkeit und damit die Rechtmässigkeit der Beurteilung durch die Schätzungskommission ohne weiteres erkennen. Die Enteignung erfolgt aufgrund der Naturgefahren, die für die Unüberbaubarkeit der Parzellen verantwortlich sind. Es ergibt sich, dass sich die geologischen Verhältnisse im Laufe der Zeit ändern können und einer weiteren baulichen Nutzung entgegenstehen können. In diesem Sinn fehlt die Kausalität zwischen

der Expropriation und der eingetretenen Wertverminderung, die in der Differenz zwischen dem vom Beschwerdeführer verlangten Baulandwert und dem landwirtschaftlichen Wert der Grundstücke besteht. Der Boden kann daher bei der vorliegenden Verkehrswertschätzung trotz der formalen Zuordnung zur Bauzone in der kommunalen Zonennutzungsplanung nicht mehr als überbaubar beurteilt werden, da die Gefahren schon vor der Schätzung bestanden haben. Diesem Umstand muss bei der Verkehrswertfestlegung Rechnung getragen werden. Die Entschädigung bemisst sich deshalb nicht nach dem Verkehrswert vor, sondern nach der Gefahrenbeurteilung und somit nach dem Wert von landwirtschaftlichen Grundstücken in gleicher Lage.

3.2.3 Aus den dargelegten Gründen ist der verfassungsmässige Anspruch auf volle Entschädigung nicht verletzt, wenn die Schätzungskommission diese für die Parzellen des Beschwerdeführers nicht nach dem Baulandwert bemessen hat. Deshalb ist auch die Ablehnung der Vergütung der geltend gemachten Investitionskosten und des entgangenen Gewinns gerechtfertigt. Mit dem Kauf sämtlicher Infrastruktur des Weilers E_____ zum Betrage von Fr. 190 000.-- im Jahre 2005 ist der Beschwerdeführer vollständig abgegolten worden. Gegen die festgelegten Entschädigungen für Landwirtschaftsland und den Boden im Wald hat der Beschwerdeführer keine weiteren Rügen erhoben und Begründungen abgegeben.

4. Aufgrund der Darlegungen sind somit die Begehren des Beschwerdeführers gesamthaft abzuweisen. Er ist deshalb als unterliegende Partei anzusehen.

4.1 Im Beschwerdeverfahren hat in der Regel die unterliegende Partei die Kosten zu tragen (Art. 89 Abs. 1 VVRG). Ausnahmsweise können diese ganz oder teilweise erlassen werden (Art. 89 Abs. 2 VVRG). Vorliegend bestehen keine Gründe, von dieser Regel abzuweichen. Gemäss Art. 3 des Gesetzes betreffend den Tarif der Kosten und Entschädigungen vor Gerichts- oder Verwaltungsbehörden vom 11. Februar 2009 (GTar; SGS/VS 173.8) setzen sich die Kosten aus den Auslagen der Entscheidbehörde sowie der Gerichtsgebühr zusammen. Die Gerichtsgebühr für Beschwerdeverfahren vor der öffentlichrechtlichen Abteilung des Kantonsgerichts beträgt in der Regel zwischen Fr. 280.-- und Fr. 5 000.-- (Art. 25 GTar). Bei der Festsetzung der Gerichtsgebühr ist insbesondere der Umfang und der Schwierigkeitsgrad des Falls, die Art der Prozessführung der Parteien sowie ihre finanzielle Situation zu berücksichtigen (Art. 13 GTar). Aufgrund dieser Kriterien erachtet das Gericht vorliegend eine Gerichtsgebühr von Fr. 1 500.-- als angemessen. Diese ist vom unterliegenden Beschwerdeführer zu tragen.

4.2 Den Behörden oder mit öffentlichen Aufgaben betrauten Organisationen, welche obliegen, darf in der Regel keine Parteientschädigung zugesprochen werden (Art. 91 Abs. 3 VVRG). Vorliegend besteht kein Grund, von dieser Regel abzuweichen. Als unterliegende Partei hat der Beschwerdeführer gemäss Art. 91 Abs. 1 VVRG (e contrario) keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung.

Demnach erkennt das Kantonsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Gerichtskosten von Fr. 1 500.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt.
3. Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
4. Das Urteil wird dem Beschwerdeführer, der Schätzungskommission und der Einwohnergemeinde C_____ schriftlich mitgeteilt.

Sitten, 27. März 2020