

A1 21 169

A1 21 189

URTEIL VOM 18. NOVEMBER 2021

Kantonsgericht Wallis Öffentlichrechtliche Abteilung

Es wirken mit: Christophe Joris, Präsident, Jean-Bernard Fournier und Thomas Brunner, Richter, sowie Alexandra Lengen, Gerichtsschreiberin ad hoc,

in Sachen

BURGERGEMEINDE A _____, (Beschwerdeführerin A1 21 169 und andere Behörde A1 21 189), vertreten durch Rechtsanwalt Marco Eyer, Vallex Rechtsanwälte GmbH,

und

O _____, **P** _____, und **ERBENGEMEINSCHAFT Q** _____, bestehend aus **R** _____, **S** _____ und **T** _____, (Beschwerdegegner A1 21 169 und Beschwerdeführer A1 21 189), alle vertreten durch Rechtsanwalt Christian Perrig,

gegen

SCHÄTZUNGSKOMMISSION,

sowie

U _____, **V** _____, **W** _____, **X** _____, **Y** _____, und **Z** _____, (Beschwerdegegner A1 21 169),

(Enteignung)

Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen die Entscheide vom 30. Juni 2021.

Sachverhalt

A. Am 22. August 2018 homologierte der Staatsrat des Kantons Wallis (fortan Staatsrat) das abgeänderte Bau- und Zonenreglement vom 30. Mai 2018 der Burgergemeinde A _____ (fortan Burgergemeinde), mit welchem im Gebiet „B _____“ eine Campingzone ausgeschieden worden war. Für die Realisierung des „Campings C _____“ konnte die Burgergemeinde einen Grossteil der Parzellen innerhalb dieser Campingzone mittels Freihandkauf von den Eigentümern erwerben. Für einen verbleibenden Rest der fraglichen Parzellen musste sie am 12. März 2019 beim Staatsrat das Enteignungsverfahren einleiten, weil deren Eigentümer einem Bodenverkauf nicht zugestimmt hatten. Der Staatsrat wies die gegen das Enteignungsgesuch erhobenen Einsprachen mit Entscheid vom 19. Juni 2019 ab. Er anerkannte das öffentliche Interesse am Betrieb des „Campings C _____“ und erklärte das Bauprojekt als Werk öffentlichen Nutzens. Er erteilte der Burgergemeinde gleichzeitig das Recht auf Enteignung der fraglichen Parzellen und genehmigte die vorzeitige Besitznahme derjenigen Parzellen, die für die Realisierung des Projektes benötigt wurden. Die gegen diesen Entscheid des Staatsrates erhobene Verwaltungsgerichtsbeschwerde wurde vom Kantonsgericht mit Entscheid A1 19 151 vom 3. Dezember 2019 abgewiesen. Das öffentliche Interesse am Betrieb des „Campings C _____“ wurde darin bestätigt. Der Entscheid ist in Rechtskraft erwachsen.

B. Mit Publikation im Amtsblatt Nr. 10 S. 674 vom 6. März 2020 wurde die Zusammensetzung der Schätzungskommission bekannt gegeben. Am 24. Juni 2020 führte die Schätzungskommission mit den Eigentümern der von der Enteignung betroffenen Parzellen eine örtliche Begehung durch und legte am 30. Juni 2021 den Bodenpreis für die fraglichen Parzellen in der Campingzone auf Fr. 20.--/m² fest. Die Kommission erstellte hierfür einen 6-seitigen Schätzungsbericht (act. 113 ff.).

C. Gegen diese Entscheide der Schätzungskommission erhob die Burgergemeinde am 10. August 2021 Verwaltungsgerichtsbeschwerde bei der öffentlichrechtlichen Abteilung des Kantonsgerichts und stellte folgende Rechtsbegehren:

- "1. Die insgesamt 7 Verfahren in Sachen Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen die Entscheide der Schätzungskommission vom 30.06.2021 sind zu einem Verfahren zu vereinigen.
2. Eventualiter ist Verfahrensvereinigung von Amtes wegen anzuordnen.
3. Der vorliegenden Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist die aufschiebende Wirkung zu gewähren.
4. Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist gutzuheissen und die Entscheide der Schätzungskommission vom 30.06.2021 sind vollumfänglich aufzuheben. Es ist ein neuer Entscheid in der Sache zu fällen. Die Entschädigung hat für die enteigneten Parzellen wie nachfolgend aufgeführt zu erfolgen:

- Parzelle GBV Nrn. xx1:10.00 CHF/m²;
- Parzelle GBV Nrn. xx2:10.00 CHF/m²;
- Parzelle GBV Nrn. xx3:10.00 CHF/m²;
- Parzelle GBV Nrn. xx4: 1.50 CHF/m²;
- Parzelle GBV Nrn. xx5: 3.00 CHF/m²;
- Parzelle GBV Nrn. xx6: 3.00 CHF/m²;
- Parzelle GBV Nrn. xx7: 3.00 CHF/m²;

5. Eventualiter ist die Verwaltungsgerichtsbeschwerde gutzuheissen und die Entscheide der Schätzungskommission vom 30.06.2021 sind vollumfänglich aufzuheben. Die Sache wird zur neuen Beurteilung an die Vorinstanz im Sinne der Erwägungen zurückgewiesen.
6. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Enteigneten."

Die Burgergemeinde macht geltend, sie habe die übrigen Parzellen der Campingzone, welche sie im Rahmen des Freihandkaufs erworben habe, jeweils zum Katasterwert gekauft. Dieser habe je nach Zone zwischen Fr. 3.--/m² (Landwirtschaftszone) und Fr. 10.--/m² (Reservezone) betragen. Die Schätzungskommission habe in ihren Entscheiden vom 30. Juni 2021 darauf abgestellt, dass sich die betreffenden Parzellen in der Campingzone befinden würden und anhand der aus dieser Feststellung gewonnenen Vergleichswerte den Bodenpreis auf Fr. 20.--/m² festgesetzt. Bei dieser Feststellung sei allerdings die Tatsache unterschlagen worden, dass die werterhöhende Erschliessung der Parzellen einzig auf ihre planerische Vorwirkung, d.h. die Einzonung in die Campingzone sowie die daraus resultierenden, werterhöhenden Erschliessungsinvestitionen zurückzuführen sei. In der Konsequenz habe die Erschliessung bei der Bestimmung des Verkehrswertes ausser Acht zu bleiben. Die Enteignungsentschädigung für die betreffenden Parzellen habe sich somit nach deren jeweiligem Katasterwert zu richten.

D. Die Beschwerde wurde am 12. August 2021 der Schätzungskommission und den betroffenen Eigentümern zur Vernehmlassung zugestellt.

Mit Schreiben vom 10. September 2021 hielt die Schätzungskommission an ihren Entscheiden fest. Im Schätzungsbericht vom 23. Juni 2021, welcher den Entscheiden beigelegt worden sei, sei festgehalten worden, dass es sich bei den geschätzten Parzellen um eine homologierte Campingzone handle. Die Kommission habe den Preis für die Campingzone geschätzt. Andere Zonen, wie z.B. Landwirtschaftszonen, seien nicht geschätzt worden.

O _____, P _____ sowie die Erbengemeinschaft Q _____, bestehend aus R _____, S _____ und T _____ (fortan Private), liessen sich am 15. September 2021 vernehmen und beantragten die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Burgergemeinde. Insbesondere O _____ habe eine der von der Enteignung betroffenen Parzellen zu

einem Bodenpreis von Fr. 120.--/m² erworben. Selbst wenn im vorliegenden Fall aufgrund der bundesgerichtlichen Rechtsprechung der aktuelle Bau- und Zonenplan aufgrund des Vorwirkungsverbot (BGE 129 II 470) nicht zur Anwendung gelange, gelte es den bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Bau- und Zonenplan zu berücksichtigen. In diesem hätten sich die Parzellen in der Ferienhauszone (Reservezone) und damit in der Bauzone befunden. Entsprechend sei der Verkehrswert in dieser Zone zu entschädigen. Die übrigen von der Enteignung betroffenen Parzelleneigentümer liessen sich innert Frist nicht vernehmen.

E. Die Privaten reichten ihrerseits am 13. September 2021 eine Verwaltungsgerichtsbeschwerde (A1 21 189) beim Kantonsgericht ein und hielten darin im Wesentlichen an ihren Ausführungen in der Vernehmlassung vom 15. September 2021 fest. Sie begehrten zusätzlich um Gutheissung der Beschwerde und Aufhebung der Entscheide der Schätzungskommission vom 30. Juni 2021. Die Entschädigung für die enteigneten Flächen sei auf Fr. 120.--/m² festzusetzen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Vorinstanz. Gleichzeitig ersuchten sie um Vereinigung der Verfahren A1 21 169 und A1 21 189.

Die Beschwerde wurde den Parteien am 15. September 2021 zur Vernehmlassung zugestellt. Die Schätzungskommission hielt am 22. September 2021 an ihren Entscheiden fest. Zur Begründung wiederholte sie inhaltlich die Vorbringen in ihrer Stellungnahme vom 10. August 2021.

F. Am 11. Oktober 2021 replizierte die Burgergemeinde im Verfahren A1 21 169 und stellte folgende Rechtsbegehren:

- "1. Die Verwaltungsgerichtsbeschwerdeverfahren A1 21 169 Burgergemeinde A _____ <> Schätzungskommission Enteignung (Entscheid Schätzungskommission vom 30. Juni 2021 – Camping C – A _____) und A1 21 189 O _____ und Diverse <> Schätzungskommission Enteignung (Entscheid Schätzungskommission vom 30. Juni 2021 – Camping C – A _____) sind zu einem Verfahren zu vereinigen.
2. Eventualiter ist die Verfahrensvereinigung von Amtes wegen anzuordnen.
3. Im Übrigen wird an den Rechtsbegehren der Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 10.08.21 vollumfänglich festgehalten."

Beide Verwaltungsgerichtsbeschwerden hätten eine falsche Festsetzung der Höhe der Enteignungsentschädigung durch die Schätzungskommission zum Inhalt. Somit seien der zugrundeliegende Sachverhalt und die rechtliche Grundlage beider Verwaltungsgerichtsbeschwerden identisch. Da es für den weiteren Verfahrensverlauf zweckmässig sei, seien die beiden Verwaltungsgerichtsbeschwerden zu vereinigen. Im Übrigen würden einige der von den Privaten zu Vergleichszwecken herangezogenen Parzellen auf

dem Gebiet der Gemeinde D _____ liegen und somit keinen Bezug zu den enteigneten Parzellen auf dem Campingareal in A _____ aufweisen. Vor der Einzonung in die Campingzone hätten sich alle von der Enteignung betroffenen Parzellen, gemäss Angaben auf den Katasterauszügen, in der Landwirtschaftszone befunden, mit Ausnahme der Parzellen GBV Nrn. xx1, xx2 und xx3. Diese hätten sich gemäss dem alten Zonennutzungsplan in der Reservezone befunden, was sich entsprechend in der Katasterschätzung von Fr. 10.--/m² niederschlägt. Parzellen, welche der Reservezone angehörten, würden sich überdies nicht in der Bauzone befinden.

G. Am 15. Oktober 2021 replizierte die Burgergemeinde im Verfahren A1 21 189 und beantragte die Abweisung der Beschwerde sowie die Vereinigung der beiden Verwaltungsgerichtsbeschwerdeverfahren A1 21 169 und A1 21 189. Diese Verfahrensvereinigung sei eventualiter von Amtes wegen anzuordnen unter Kostenfolge zu Lasten der Privaten. Sie hielt im Übrigen an ihren Ausführungen in den Rechtsschriften des Verfahrens A1 21 169 fest.

H. Die Privaten hielten sowohl in ihrer Duplik vom 3. November 2021 im Verfahren A1 21 169 als auch in ihrer Replik vom 9. November 2021 im Verfahren A1 21 189 an ihren Rechtsbegehren fest.

I. Die Burgergemeinde reichte unter Aufrechterhaltung ihrer Rechtsbegehren am 17. November 2021 im Verfahren A1 21 169 eine spontane Stellungnahme und im Verfahren A1 21 189 eine Duplik ein.

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). 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 insofern davon ab, als 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 kEntG).

1.1 Der angefochtene Entscheid der Schätzungskommission stellt eine letztinstanzliche Verfügung im Sinne von Art. 72 VVRG dar, die mangels Ausschlusses in den Art. 74 bis Art. 77 VVRG der Verwaltungsgerichtsbeschwerde unterliegt. Die Schätzungskommissionsentscheide vom 30. Juni 2021 können von den Enteigneten mit Beschwerde ans Kantonsgericht angefochten werden (Art. 42 Abs. 1 und 3 kEntG). Das Enteignungsrecht kann dabei dem Kanton, den Gemeinden und übrigen Gemeinwesen, den Anstalten des öffentlichen Rechts sowie den Personen des privaten Rechts erteilt werden (Art. 4 kEntG). Der Burgergemeinde wurde mit Plangenehmigungsentscheid vom 19. Juni 2019 das Enteignungsrecht eingeräumt. Sie hat damit im Rahmen des Schätzungsverfahrens die entsprechenden Entschädigungen zu bezahlen (vgl. Art. 11 Abs. 2 kEntG). Aus diesem Grund ist sie Verfahrenspartei und hat ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Abänderung des angefochtenen Entscheids. Die Privaten ihrerseits sind Adressaten des angefochtenen Entscheids und als Eigentümer der von der Schätzung betroffenen Parzellen durch diesen berührt, so dass sie ebenfalls ein schutzwürdiges Interesse an dessen Änderung oder Aufhebung haben. Damit sind die Parteien 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 eingereichten Beschwerden ist deshalb einzutreten (Art. 80 Abs. 1 lit. b und c i.V.m. Art. 46 und Art. 48 VVRG).

1.2 Die Parteien beantragen, die Verfahren A1 21 169 (Burgergemeinde A _____ <> Schätzungskommission Enteignung) und A1 21 189 (O _____ und Diverse <> Schätzungskommission Enteignung) zu einem Verfahren zu vereinigen. Gemäss Art. 11b Abs. 1 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. Beide Beschwerden richten sich i.c. gegen denselben Entscheid der Schätzungskommission, werfen grundsätzlich dieselben Rechtsfragen betreffend die Festsetzung der Höhe der Enteignungsentschädigung auf und die Beurteilung in einem Verfahren hat Auswirkungen auf das andere. Es rechtfertigt sich somit, die Beschwerdeverfahren A1 21 169 und A1 21 189 zu vereinigen (vgl. Urteile des Kantonsgerichts A1 19 156/168 vom 14. April 2020 E. 1.4; A1 11 173/186 vom 4. Juli 2012 E. 2).

2. Die Privaten haben als Beweismittel Urkunden eingereicht und beantragen darüber hinaus den Beizug der Akten der Vorinstanz und die Durchführung von Partei- und Zeugeneinvernahmen sowie einer Expertise und einer Ortsschau. Sie verlangen des Weiteren die Edition der Belege Nr. 508-1982, Nr. 2478-2012 und Nr. 132-2015 durch das

Grundbuchamt Leuk, die Edition des Bau- und Zonenplans von 1976 durch die Gemeinde A _____ sowie die Edition des Katasterplans mit den entsprechenden GBV-Nummern durch den Registerhalter der Gemeinde A _____. Die Burgergemeinde hat ebenfalls Urkunden zu den Akten gereicht und beantragt die Edition des Kaufvertrages, Beleg Nr. 2478-2012, inkl. dazugehörigem Protokollauszug der Urversammlung, durch das Grundbuchamt Leuk.

2.1 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).

2.2 Das Kantonsgericht hat die eingereichten Belege zu den Akten genommen. Der Bau- und Zonenplan der Gemeinde A _____ von 1976 befindet sich beim Kantonsgericht. Am 10. September 2021 hat die Schätzungskommission das Aktendossier mit einem Urkundenbordereau hinterlegt. Die vorhandenen Akten enthalten mithin 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 weiterer Akten sowie auf die Durchführung von Partei- und Zeugeneinvernahmen, einer Expertise sowie einer Ortsschau – verzichtet.

3. Die Burgergemeinde rügt, dass die von der Schätzungskommission festgelegte Entschädigung für die enteigneten Flächen von Fr. 20.--/m² zu hoch und unzulässigerweise unter Berücksichtigung der durch die Einzonung in die Campingzone verursachte Wert-erhöhung (planerische Vorwirkung der Gemeinde) erfolgt sei. Sie begehrt um Herabset-zung der Enteignungsentschädigung auf den jeweiligen Katasterwert der enteigneten Parzellen gemäss altem Bau- und Zonenplan. Die Privaten sind hingegen der Meinung, dass die Entschädigung von Fr. 20.--/m² zu tief und unter Missachtung des Verkehrs-wertes der Parzellen in der Ferienhauszone (Reservezone) und damit in der Bauzone erfolgt sei. Sie verlangen für die enteigneten Flächen eine höhere Enteignungsentschä-digung.

3.1 Gegenstand des Enteignungsrechts können die dinglichen Rechte, die im Nachbar-recht begründeten Rechte sowie die persönlichen vorgemerkten Rechte von Mietern und Pächtern des zu enteigneten Grundstücks sein (Art. 5 Abs. 1 kEntG). Art. 26 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101) und Art. 6 Abs. 2 der Verfassung des Kantons Wallis vom 8. März 1907 (KV; SGS/VS 101.1) verlangen eine volle und gerechte Entschädigung bei Enteignungen (vgl. Art. 11 Abs. 1 kEntG; BGE 127 I 185 E. 3; ZWR 2011 S. 162 E. 3.1). Gemäss Art. 13 Abs. 1 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 Grundstü-cken 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 Ermittlung des Ver-kehrswertes ist der Zeitpunkt der Schätzung oder jener des Entscheids betreffend die vorzeitige Besitznahme massgebend (Art. 15 Abs. 1 kEntG).

3.2 Der Verkehrswert entspricht dem Erlös, der bei Veräusserung im freien Handel am massgebenden Stichtag objektiverweise hätte erzielt werden können. Er hängt von ob-jektiven 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 Bedingun-gen 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 Kantonsgerichts A1 19 113 vom 22. November 2019 E. 4.1). Auch die Möglichkeit und Wahrscheinlichkeit einer bes-seren Verwendung des Grundstücks in absehbarer Zeit ist angemessen zu berücksich-tigen (Art. 15 Abs. 2 kEntG).

3.2.1 Gemäss den angefochtenen Entscheiden vom 30. Juni 2021 hat die Schätzungskommission die Höhe der Entschädigung für die enteigneten Flächen der Parzellen GBV Nrn. xx1, xx2, xx3, xx4, xx5, xx6 und xx7 auf einen Bodenpreis von Fr. 20.--/m² festgelegt. Zur Begründung führt die Schätzungskommission aus, dass es sich um erschlossene Parzellen in der Campingzone handle, die entweder flach seien oder sich in einer leichten Hanglage befänden. Sie seien nicht überbaut und würden vorwiegend landwirtschaftlich genutzt werden. Vergleichbare Bodenpreise für Böden in der Campingzone seien weder im C _____ noch im übrigen Oberwallis bekannt. Vor mehr als 15 Jahren seien jedoch Bodenpreise zwischen Fr. 19.--/m² und Fr. 30.--/m² gehandelt worden. Diese Bodenpreise seien als Vergleichswerte zum effektiven Wert des Bodens aber zu wenig repräsentativ, weshalb nebst den bekannten harten Qualitätskriterien (Lageklassen) in Bezug auf eine Campingnutzung zusätzlich auch weiche Qualitätskriterien herangezogen würden. Gemäss Angaben der Burgergemeinde resp. des Registerhalters anlässlich der Ortsschau seien die restlichen Böden für das Projekt „Camping C _____“ in der Campingzone im gütlichen Verfahren zum Katasterwert von Fr. 10.--/m² erworben worden. Der relative Landwert resp. Bodenpreis sei abhängig von den baulichen und wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten sowie der Lage der zu beurteilenden Parzellen.

3.2.2 Die durch das Werk des Enteigners entstehenden Werterhöhungen oder Wertverminderungen fallen bei der Berechnung des Verkehrswertes ausser Betracht, selbst bei einer Teilenteignung (vgl. Art. 15 Abs. 3 kEntG). Die Verkehrswertbestimmung hat damit so zu erfolgen, wie wenn es das Werk des Enteigners nicht gäbe (Franz Kessler Coendet, Formelle Enteignung, in: Giovanni Biaggini, Isabelle Häner, Urs Saxer, Markus Schott [Hrsg.], FHB Verwaltungsrecht, Zürich/Basel/Genf 2015, N. 26.137). Mit anderen Worten haben Vorwirkungen des Werkes, die sich in planerischer Hinsicht niederschlagen, wie andere werkbedingte Vor- und Nachteile bei der Ermittlung des Verkehrswertes ausser Acht zu bleiben (BGE 129 II 470 E. 5; 115 Ib 13 E. 5b mit Hinweisen; Urteil des Bundesgerichts 1C_651/2018 vom 4. Juni 2019 E. 2.2; ZWR 2011 S. 162 E. 3.3; vgl. auch Art. 15 Abs. 3 kEntG). Im vorliegenden Fall wurde von der Gemeinde im Rahmen der Revision des kommunalen Bau- und Zonenreglements für die Realisierung des Projekts „Camping C _____“ speziell eine Campingzone ausgeschieden (vgl. Art. 69 des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde A _____ vom 30. Mai 2018 [homologiert durch den Staatsrat am 22. August 2018; fortan nBZR]). Aus dem Bericht der Schätzungskommission vom 23. Juni 2021 (Beleg Nr. 8 der Gemeinde) lässt sich entnehmen, dass die Schätzungskommission sich durchaus bewusst gewesen ist, dass die Campingzone im Gebiet „B _____“ von der Gemeinde eigens für das Projekt „Camping

C _____“ ausgeschieden worden ist und die betreffenden Parzellen hierfür enteignet worden sind. Dennoch hat sie in der Folge ihrer Schätzungsarbeit die Bodenpreise von Parzellen in der Campingzone zu Grunde gelegt, was nach dem Gesagten nicht zulässig ist. Für die Festsetzung der Enteignungsentschädigung ist vielmehr auf den Verkehrswert der betroffenen Parzellen unter dem Regime des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde A _____ vom 7./8. Juni 1975 (homologiert durch den Staatsrat am 7. April 1976, fortan aBZR) abzustellen.

3.3 Die Privaten bringen vor, dass insbesondere O _____ in der Vergangenheit Parzellen mit gleicher oder ähnlicher Lage und Beschaffenheit für einen Bodenpreis von Fr. 50.--/m² bis Fr. 120.--/m² gekauft habe, weshalb die Enteignungsentschädigung auf Fr. 120.--/m² festzusetzen sei. Die enteigneten Flächen hätten sich vor der aktuell geltenden Bau- und Zonenplanung in der Reservezone (Ferienhauszone) und damit in der Bauzone befunden, was entsprechend zu berücksichtigen sei. Die Burgergemeinde macht dagegen geltend, sie habe diejenigen Parzellen in der Campingzone, welche sie im Freihandkauf habe erwerben können, zum jeweiligen Katasterwert gekauft. Dieser habe sich je nach Zone auf Fr. 1.50/m² (Landwirtschaftszone) bis Fr. 10.--/m² (Reservezone) belaufen. Aus diesem Grund sei die Enteignungsentschädigung für die in casu fraglichen Parzellen ebenfalls auf den jeweiligen Katasterwert festzusetzen. Ferner beträfen die von O _____ geltend gemachten Bodenkäufe teilweise Parzellen auf dem Gebiet der Gemeinde D _____ und hätten deshalb keinen Bezug zu den enteigneten Parzellen auf dem Campingareal in der Gemeinde A _____. Mit Ausnahmen der Parzellen GBV Nrn. xx1, xx2 und xx3, welche sich gemäss aBZR in der Reservezone befunden hätten, was einem Bodenpreis von Fr. 10.--/m² entspreche, hätten die übrigen enteigneten Parzellen in der Landwirtschaftszone gelegen und seien entsprechend diesem tieferen Katasterwert zu entschädigen.

3.3.1 Der Verkehrswert wird für unüberbaute Grundstücke in der Regel nach der statistischen Methode oder Vergleichsmethode festgelegt. Allerdings führt diese Methode nur 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. Den Unterschieden der Vergleichsgrundstücke kann durch Preiszuschläge oder -abzüge Rechnung getragen werden. Die Berücksichtigung von Landverkäufen in benachbarten Gemeinden ist nicht ausgeschlossen; sie kommt aber nur in Frage, wenn sich die fraglichen Grundstücke mit dem Schätzungsobjekt hinsichtlich Lage, Erschliessung, Nutzungsmöglichkeiten und weiteren preisbestimmenden Faktoren tatsächlich vergleichen lassen. Diese Voraussetzung dürfte in relativ

homogenen, mehrheitlich ländlich geprägten Verhältnissen eher gegeben sein als in Gebieten mit einer starken Bautätigkeit (Urteil des Bundesgerichts 1C_473/2017 vom 3. Oktober 2018 E. 3.4 mit Hinweis auf BGE 122 II 337 E. 5a und weiteren Urteilen; vgl. auch Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. A. 2020, N. 2410). 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; Urteil des Kantonsgerichts A1 17 95 vom 20. Dezember 2017 E. 4.2; Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-6731/2014 vom 9. Januar 2017 E. 4.1.7 m.w.H.). Nur wenn überhaupt keine Vergleichspreise vorhanden sind, dürfen ausschliesslich Methoden angewendet werden, die 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, dazu zählen insbesondere die Lageklassenmethode oder die Methode der Rückwärtsrechnung (BGE 122 I 168 E. 3a).

3.3.2 Aus dem von der Gemeinde hinterlegten Kaufvertrag vom 30. Juli 2020 geht hervor, dass die Parzellen GBV Nrn. xx8, xx9, xx10, xx11, xx12, xx13, xx14, xx15, xx16, xx17, xx18, xx19, xx20 und xx21, jeweils zu ihrem Katasterwert von Fr. 3.--/m², mit teils unwesentlichen Zuschlägen von Fr. 12.-- bis Fr. 15.-- auf den Gesamtkatasterwert, von der Burgergemeinde erworben wurden. Die Parzellen GBV Nrn. xx22 und xx23 sind unter dem Katasterwert von Fr. 3.--/m², nämlich zu Fr. 2.--/m², gekauft worden. Sämtliche Parzellen lagen in der Landwirtschaftszone. Mit Kaufvertrag vom 20. März 2020 erwarb die Burgergemeinde sodann die in der Reservezone liegende Parzelle GBV Nr. xx24 zu Fr. 10.30/m² bei einem Katasterwert von Fr. 10.--/m². Damit ist entgegen den Ausführungen der Schätzungskommission in ihrem Bericht vom 23. Juni 2021 belegt, dass die Burgergemeinde zwar die Parzellen zu deren Katasterwert erworben hat, dieser (mit einer Ausnahme) jedoch nicht Fr. 10.--/m² betragen hat.

Aus dem von den Privaten hinterlegten Kaufverträgen vom 4. Januar 2017 und 26. November 2020 geht hervor, dass O _____ in der Gemeinde D _____ zwei (gemäss Katasterauszug) je in der Landwirtschaftszone gelegene Parzellen von Fr. 2.--/m² Katasterwert für einmal Fr. 50.--/m² und ein andermal für Fr. 73.30/m² erworben hat. Aus dem Kaufvertrag geht indes hervor, dass die zu Fr. 73.30/m² erworbene Parzelle GBV Nr. xx25 – entgegen den Informationen auf dem Katasterauszug – in der Bauzone liegt.

Eine dritte Parzelle in der Landwirtschaftszone der Gemeinde D _____ erwarb derselbe zu knapp Fr. 2.10/m² bei einem Katasterwert von Fr. 2.--/m². Des Weiteren liegen sowohl ein Brief als auch eine Bestätigung bei den Akten, wonach O _____ in der Gemeinde A _____ einerseits einen Teil der Parzelle GBV Nr. xx2 oder Nr. xx1 (aus dem Brief nicht klar ersichtlich) zu Fr. 120.--/m² verkauft und andererseits die Parzelle GBV Nr. xx2 zum selben Preis gekauft hat.

3.3.3 Die Parteien leiten aus den zu den Akten gereichten Belegen jeweils die Grundlage für die Berechnung der Enteignungsentschädigung ab. Richtig ist, dass die Bürgergemeinde 17 von 24 der zu erwerbenden und in der Campingzone liegenden Parzellen zum Katasterwert gekauft hat. Wie die Parteien übereinstimmend ausführen und deshalb als erwiesen betrachtet werden kann, wurde die Parzelle GBV Nr. xx26 mitsamt einem darauf bestehenden Gebäude im Jahre 2012 von der Gemeinde für Fr. 30 000.-- gekauft. Anders als die Privaten geltend machen, ist aus den von ihnen eingereichten Unterlagen bestens ersichtlich, dass es sich bei diesem Gebäude keinesfalls um eine Bau ruine gehandelt hat. Daran ändert auch die Tatsache nichts, dass die Gemeinde den Holzbau nach dessen Erwerb abgerissen und keinen Neubau erstellt hat und sich offensichtlich dazu entschied, nur den unteren Teil des erworbenen Gebäudes zu nutzen. Insofern kann die Parzelle GBV Nr. xx26 nicht als Vergleichsgrundstück für die Festlegung der Enteignungsentschädigung herangezogen werden, da sie als überbautes Grundstück gekauft wurde. Es ist zudem fraglich, ob die von den Privaten zu Vergleichszwecken herangezogenen Grundstücke tatsächlich für den Vergleichszweck geeignet sind. Zwar ist die Berücksichtigung von Landverkäufen in benachbarten Gemeinden gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts für die Ermittlung des Verkehrswertes nicht ausgeschlossen, jedoch geht aus den Akten nicht hervor, ob sich die fraglichen Grundstücke in der Gemeinde D _____ mit dem Schätzungsobjekt hinsichtlich Lage, Erschliessung und Nutzungsmöglichkeiten und weiteren preisbestimmenden Faktoren tatsächlich vergleichen lassen. Gleich verhält es sich mit den Grundstücken in der Gemeinde A _____, wo insbesondere der Verkauf eines Teils der im Eigentum von O _____ stehenden Parzellen, oberhalb der Parzelle GBV Nr. xx27, dazu dienen sollte, die Zufahrt zum Haus auf diesem Grundstück zu gewährleisten sowie einen allfälligen Bau von Garagen zu ermöglichen. Diese spezifischen Bedürfnisse der Eigentümer der Parzelle GBV Nr. xx27 schlugen sich offensichtlich auf den Kaufpreis nieder. Zudem reichen zwei oder drei Vergleichspreise nicht aus, um für unüberbaute Grundstücke mit ähnlicher Beschaffenheit, wie derjenigen der in casu fraglichen Parzellen, den Verkehrs-

wert zu ermitteln. Schliesslich sind die von der Burgergemeinde im Rahmen des Campingprojekts getätigten Parzellenkäufe im Freihandkauf, für die Festlegung der Enteignungsentschädigung ebenfalls zu berücksichtigen.

Im Ergebnis liegt somit eine Rechtsverletzung vor, wenn dem angefochtenen Entscheid der Schätzungskommission eine auf falsche Annahmen (Campingzone anstatt Landwirtschafts- bzw. Reservezone) beruhende Verkehrswertschätzung entnommen werden kann. Damit ist der Enteignungsentschädigung von Fr. 20.--/m² für die von der Gemeinde enteigneten Parzellen GBV Nrn. xx1, xx2, xx3, xx4; xx5, xx6 und xx7 die Grundlage entzogen. Es ist nicht Sache des Kantonsgerichts, die entsprechenden Verkehrswerte zu ermitteln. Vielmehr ist der angefochtene Entscheid aufzuheben und die Sache zur Neuurteilung an die Schätzungskommission zurückzuweisen (Art. 60 Abs. 1 VVRG).

3.4 Die Privaten stimmen mit der Burgergemeinde darin überein, dass aufgrund der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zum Vorwirkungsverbot (vgl. BGE 129 II 470 E. 5), der aktuelle Bau- und Zonenplan mit ausgeschiedener Campingzone für die Ermittlung der Enteignungsentschädigung nicht herangezogen werden kann. Es sei folglich das aBZR zu berücksichtigen. In diesem würden sich die Parzellen in der Ferienhauszone (Reservezone) und damit in der Bauzone befinden. Entsprechend sei der Verkehrswert in dieser Zone zu entschädigen. Die Burgergemeinde hält diesbezüglich zunächst fest, dass sich einzig die Parzellen GBV Nrn. xx1, xx2 und xx3 gemäss dem alten Zonennutzungsplan in der Reservezone befunden hätten. Die übrigen Parzellen, insbesondere auch die Parzelle GBV Nr. xx13, hätten sich in der Landwirtschaftszone befunden. Die Burgergemeinde bringt sodann vor, dass sich die Parzellen, welche der Reservezone angehören würden, in Anlehnung an Art. 18 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700) i.V.m. Art. 11 Abs. 2 des Ausführungsgesetzes zum Bundesgesetz über die Raumplanung (kRPG; SGS/VS 701.1) und Art. 12 nBZR nicht in der Bauzone befinden würden. Um Missverständnisse hinsichtlich der Verkehrswertermittlung der betroffenen Parzellen zu vermeiden, drängt sich in casu die Klärung der Frage auf, ob die Reservezone der Bauzone gleichzusetzen ist.

3.4.1 Art. 14 RPG hält fest, dass die Nutzungspläne die zulässige Nutzung des Bodens ordnen (Abs. 1) und vorab Bau-, Landwirtschafts- und Schutzzonen unterscheiden (Abs. 2). Das Bundesrecht definiert damit drei allgemeine Zonenarten, wobei die Kantone unter der Voraussetzung, dass sie den Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet wahren, weitere Zonenarten vorsehen können (Art. 18 Abs. 1 RPG). Die Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet ist dabei das zentrale Anliegen. Der Grundsatz führt zur grundlegenden Unterscheidung zwischen Bauzonen (Art. 15 RPG) und übrigen, in der

Regel nicht überbaubaren Zonen (Eloi Jeannerat/Pierre Moor, in: Heinz Aemisegger, Pierre Moor, Alexander Ruch, Pierre Tschannen [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Zürich/Basel/Genf 2016, Art. 14 N. 36). Im Rahmen der weiteren Zonenarten kann das kantonale Recht Vorschriften über Gebiete enthalten, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist oder in denen eine bestimmte Nutzung erst später zugelassen wird (Art. 18 Abs. 2 RPG). Solche Gebiete werden Reservezonen genannt. Je nach kantonalem Recht werden einer solchen Zone Flächen zugewiesen, die keiner Nutzung zugeordnet werden können (unproduktives Land, Felsen, Gletscher) oder Flächen, die als Bauerwartungsland betrachtet werden, weil der Kanton sie langfristig als Siedlungsgebiet vorgesehen hat. Solche kantonalen Nutzungszonen stellen bundesrechtlich selbst dann Nichtbauzonen dar, wenn das kantonale Recht Baumöglichkeiten vorsieht. Solche sind auf die Fälle von Art. 16 bis 16a^{bis}, 18a sowie Art. 24 bis 24e und 37a RPG beschränkt. Weitergehende Baumöglichkeiten erfordern eine ordentliche Umzonung in eine Bauzone, wobei die als Bauerwartungsland zu verstehende Reservezone keinen Einzonungsanspruch verleiht (Rudolf Muggli, in: Heinz Aemisegger, Pierre Moor, Alexander Ruch, Pierre Tschannen [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Zürich/Basel/Genf 2016, Art. 18 N. 35 und N. 40; vgl. auch Heinz Aemisegger/Samuel Kissling, in: Heinz Aemisegger, Pierre Moor, Alexander Ruch, Pierre Tschannen [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Zürich/Basel/Genf 2016, Art. 15 N. 64; Bernhard Waldmann/Peter Hänni, Handkommentar, RPG 2006, Art. 18 N. 47).

3.4.2 Aus Art. 74 aBZR geht hervor, dass das Baugebiet in der Gemeinde A _____ in zeitlich abgestufter Reihenfolge zur Überbauung freigegeben wird, wobei die erste Etappe (definitives Baugebiet) die im Zonenplan farbig voll angelegten Zonen umfasst (lit. a). Die späteren Etappen umfassen künftige Bauzonen und sind im Zonenplan mit einem Band in Zonenfarbe umfasst. Sie unterliegen den Bestimmungen von Art. 36 (Baulanderschliessung) und Art. 37 (Bauten auf gänzlich oder teilweise unerschlossenem Gebiet) und denjenigen der Bauzone gleicher Farbe der ersten Etappe (lit. b). Im zugehörigen Ortsplan im Massstab 1 : 5 000 des aBZR ist die Ferienhaus- resp. Reservezone mit einem Band in Zonenfarbe umfasst und stellt damit kein definitives Baugebiet dar. Bauzonen der zweiten Etappe sind gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung als Reservezonen und damit als Nichtbaugebiet zu betrachten, wenn sie in ihrer Gesamtheit den Anforderungen von Art. 15 RPG nicht entsprechen (Bundesgerichtsurteil 1P.578/2005 vom 17. Februar 2006 E. 3.3 f. m.w.H.). Aus dem erläuternden Bericht der Gemeinde zum Detailnutzungsplan „Camping C _____“ ist diesbezüglich zu entnehmen, dass das Campingareal zur Umsetzung des geplanten Projekts noch vollständig erschlossen werden muss (Erschliessung des Areals über eine asphaltierte Strasse,

Verlegung von Leitungen zur Trinkwasser- und Stromversorgung sowie Abwasser- und Schmutzwasserentsorgung, gleichzeitiger Anschluss der bestehenden Wohnhäuser auf den Parzellen GBV Nrn. xx27 und xx28 an die Kanalisation, vgl. a.a.O., S. 13 ff., Ziff. 4.3 ff.). Die fraglichen Parzellen waren damit bis heute nicht hinreichend erschlossen (vgl. Art. 19 RPG), um sie zum Baugebiet zählen zu können. Hinzu kommt, dass die Gemeinde gemäss Koordinationsblatt C.1 des kantonalen Richtplans über einen theoretischen Baulandüberschuss von 8.5 ha verfügt, so dass die Bauzonen der zweiten Etappe, d.h. insbesondere die in Frage stehenden Reservezonen, das nach Art. 15 Abs. 1 RPG zulässige Mass ohnehin überschreiten, weshalb sie von vornherein nicht als bundesrechtskonformen Bauzonen, sondern als Nichtbaugebiet zu betrachten sind. Die Reservezonen sind der Bauzone folglich nicht gleichzusetzen.

4. Nach dem Gesagten werden die beiden Beschwerden betreffend die Festsetzung der Höhe der Enteignungsentschädigung im Sinne der Erwägungen gutgeheissen. Folglich werden die angefochtenen Entscheide der Schätzungskommission vom 30. Juni 2021 aufgehoben und die Angelegenheit wird zur Neuurteilung an die Schätzungskommission zurückgewiesen.

4.1 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). Den Behörden des Bundes, des Kantons und der Gemeinden, die in ihrem amtlichen Wirkungskreis und ohne dass es sich um ihr Vermögensinteresse handelt, als Parteien oder Vorinstanzen in einem Verfahren auftreten, werden in der Regel keine Kosten auferlegt (Art. 89 Abs. 3 VVRG). Vorliegend sind keine Gründe ersichtlich, um von dieser Regel zu Ungunsten der Burgergemeinde abzuweichen. Des Weiteren rechtfertigt es sich vorliegend nicht, den Parteien die Gerichtskosten aufzuerlegen.

4.2 Sowohl die Privaten als auch die Burgergemeinde haben eine Parteientschädigung beantragt. Die Beschwerden werden vorliegend in der Grundsatzfrage betreffend die Festlegung der Höhe der Enteignungsentschädigung zwar gutgeheissen, jedoch dringen die Parteien mit ihren bezifferten Begehren i.c. nicht durch, weshalb keine Parteientschädigungen zugesprochen werden (Art. 91 Abs. 1 VVRG e contrario).

Demnach erkennt das Kantonsgericht:

1. Die Verfahren A1 21 169 und A1 21 189 werden vereinigt.
2. Die beiden Beschwerden werden im Sinne der Erwägungen gutgeheissen. Die Entscheide der Schätzungskommission vom 30. Juni 2021 werden aufgehoben und die Angelegenheit wird zur Neuurteilung an die Schätzungskommission zurückgewiesen.
3. Es werden weder Gerichtskosten erhoben noch Parteienschädigungen zugesprochen.
5. Das Urteil wird der Burgergemeinde, der Schätzungskommission und den Privaten schriftlich mitgeteilt.

Sitten, 18. November 2021