

A1 11 85

**URTEIL VOM 13. JANUAR 2012**

**Kantonsgericht Wallis  
Öffentlichrechtliche Abteilung**

Es wirken mit: Kantonsrichter Jean-Pierre Zufferey, Präsident, Jean-Bernard Fournier und Thomas Brunner sowie Gerichtsschreiberin Nadja Schwery

In Sachen

**Verwaltungsgerichtsbeschwerde**

von

X \_\_\_\_\_, vertreten durch die Rechtsanwälte A \_\_\_\_\_, B \_\_\_\_\_  
und C \_\_\_\_\_

**gegen**

**Schätzungskommission des Kantons Wallis**

**und**

**Einwohnergemeinde Y \_\_\_\_\_**

(Enteignung)

## Sachverhalt

**A.** X\_\_\_\_\_ ist Eigentümerin des Stockwerkeigentumsanteils Nr. D\_\_\_\_\_, Anteilsquote E\_\_\_\_\_ der Grundparzelle Nr. F\_\_\_\_\_, Plan Nr. G\_\_\_\_\_, mit Sonder-recht an der Garage Nr. 3 im Erdgeschoss sowie der Scheune Nr. 5 und dem Podest Nr. 10 im ersten Stock, gelegen auf Gebiet der Gemeinde Y\_\_\_\_\_ (Gemeinde). Dieser Stockwerkeigentumsanteil wurde zwecks Ausbaus der Hockenstrasse zur Realisierung des Hochwasserschutzkonzeptes H\_\_\_\_\_ enteignet.

**B.** In ihrem Entscheid vom 7. März 2011 (zugestellt am 8. April 2011) setzte die Schätzungskommission des Kantons Wallis (Schätzungskommission) die Entschädigung für den enteigneten StWE-Anteil Nr. D\_\_\_\_\_ wie folgt fest:

### Scheune/Stall:

Grundstück (77 m <sup>2</sup> à Fr. 300.--):	Fr. 23 100.--
Gebäude (243 m <sup>2</sup> à Fr. 160.--):	Fr. 38 800.--
Baunebenkosten (5 % der Gebäudekosten):	Fr. 2 000.--
Rundungsbetrag:	Fr. 1 020.--
Total Zeitwert Scheune und Stall:	Fr. 65 000.--
Total pro Anteilsquote:	Fr. 650.--

Da die Beschwerdeführerin Eigentümerin einer Anteilsquote von E\_\_\_\_\_ an der Grundparzelle Nr. F\_\_\_\_\_, Plan Nr. G\_\_\_\_\_, Gemeinde Y\_\_\_\_\_, ist, sprach ihr die Schätzungskommission eine Entschädigung von Fr. 22 100.-- (34 x Fr. 650.--) zu.

Überdies anerkannte die Schätzungskommission einen Bewertungszuschlag für die Garage in der Höhe von Fr. 7 400.--, der sich wie folgt zusammensetzt:

### Bewertungszuschlag Garage:

StWE-Anteil Nr. D_____ Nr. 3:	
Einstellraum (49 m <sup>2</sup> à Fr. 140.--):	Fr. 6 860.--
Vorplatz (Umgebung) ca. 10m <sup>2</sup> :	Fr. 540.--
Total Bewertungszuschlag:	Fr. 7 400.--

Die Enteignungsentschädigung zu Gunsten der Beschwerdeführerin wurde somit auf total Fr. 29 500.-- (Fr. 22 100.-- + Fr. 7 400.--) festgesetzt.

**C.** Gegen diesen Entscheid der Schätzungskommission reichte X\_\_\_\_\_ (Beschwerdeführerin) am 9. Mai 2011 Verwaltungsgerichtsbeschwerde bei der öffentlichrechtlichen Abteilung des Kantonsgerichts ein. Sie beehrte an, den Entscheid der Schätzungskommission aufzuheben, eine Entschädigung in der Höhe von Fr. 54 700.-- zuzusprechen, die Kosten von Entscheid und Verfahren dem Fiskus

aufzuerlegen und ihr für dieses Verfahren eine angemessene Parteientschädigung zuzusprechen.

D. In ihrer Stellungnahme vom 28. Juni 2011 stufte die Schätzungskommission die Immobilienbewertung der Architektur I\_\_\_\_\_, auf die sich die Beschwerdeführerin berief, als zu hoch ein: Die Preisvergleiche für Garagen in der Gemeinde seien nicht relevant, da in der vorliegend umstrittenen Garage landwirtschaftliche Fahrzeuge und nicht Personenwagen eingestellt worden seien. Auch die Gemeinde nahm in ihrem Schreiben vom 29. Juni 2011 dieselbe Position ein: Mangels Vergleichbarkeit bezüglich Ausmass und Bauart sei die vorliegend umstrittene Garage nicht mit einer ordentlichen Garage in einem Parkhaus vergleichbar. Die Realwertschätzung der Immobilienbewertung Architektur I\_\_\_\_\_ gehe von zu hohen Quadrat- und Kubikmeterpreisen aus.

Die Beschwerdeführerin ihrerseits kritisierte in ihrer Stellungnahme vom 8. Juli 2011, dass die Schätzungskommission ihren Entscheid vom 7. März 2011 auf eine Schätzung der kommunalen Schätzungskommission vom 20. Juli 2007 gestützt habe. Es sei bekannt, dass die kommunalen Schätzungskommissionen ihre Schätzungen eher nach pauschalen standardisierten Kriterien vornähmen. Ausserdem sei nicht einsichtig, weshalb eine Garage für ein landwirtschaftliches Fahrzeug weniger wert sein solle als eine Garage für einen Personenwagen. Entgegen der Ansicht der kantonalen Schätzungskommission seien die Preisvergleiche für Garagen in der Gemeinde Y\_\_\_\_\_ sehr wohl relevant. Die pauschale Kritik der Schätzungskommission, wonach die Immobilienbewertung der Architektur I\_\_\_\_\_ überrissen sei, sei unbegründet und unfachmännisch.

Auf weitere Sachverhaltsdarstellungen, Parteibehauptungen und Begründungen wird – soweit rechtlich von Bedeutung – in den nachfolgenden Erwägungen Bezug genommen.

### **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, der mangels Ausschlusses in den Art. 74 bis 77 VVRG der Verwaltungsgerichtsbeschwerde unterliegt. Die Beschwerdeführerin

ist nach Art. 80 Abs. 1 lit. a und Art. 44 VVRG zur Beschwerdeführung legitimiert: Sie ist als Eigentümerin der von der Enteignungsentschädigung betroffenen Parzelle und als Adressatin des angefochtenen Entscheids durch diesen berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist deshalb einzutreten (Art. 80 Abs. 1 lit. b und c, 46 und 48 VVRG).

**2.** Die Beschwerdeführerin beantragt als Beweismittel u. a. die Parteieinvernahme, die Edition der Akten der Vorinstanz sowie der letzten Kaufverträge zwischen der Gemeinde und allfälligen Käufern von Parkplatzabstellplätzen im Gemeindeparkhaus sowie die Einvernahme des Registerhalters der Gemeinde.

**2.1** Das Recht, Beweise zu beantragen, ist ein Teilgehalt des rechtlichen Gehörs (BGE 120 Ib 379 E. 3b): Die Parteien haben die Möglichkeit, sich vor Erlass eines in ihre Rechtsstellung eingreifenden Entscheids zur Sache zu äussern. Ausserdem haben sie das Recht darauf, dass ihre rechtzeitig und formrichtig angebotenen rechtserheblichen Beweismittel abgenommen werden (BGE 134 I 140 E. 5.3 mit Hinweis). Nach der Rechtsprechung kann aber das Beweisverfahren 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 131 I 153 E. 3; 130 II 425 E. 2.1; Urteil des Bundesgerichts 2C\_218/2007 vom 9. Oktober 2007 E. 4.1; Alfred Kölz/Isabelle Häner, *Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes*, 2. A., Zürich 1998, S. 39, N. 111; Fritz Gygi, *Verwaltungsrecht*, Bern 1986, S. 274).

**2.2** Im vorliegenden Fall hat das Kantonsgericht alle Vorakten der Schätzungskommission und der Gemeinde beigezogen sowie alle eingereichten und hinterlegten Belege zu den Akten genommen. In den Akten befinden sich auch Fotos, welche das Grundstück und die Gebäudeteile, deren Enteignungsentschädigung umstritten ist, genügend dokumentieren. Damit ist dem in der Verwaltungsgerichtsbeschwerde gestellten Beweismittelantrag betreffend Edition der Vorakten entsprochen worden.

**2.3** Mit Schreiben vom 14. Dezember 2011 hat das Kantonsgericht die Registerhalterin der Gemeinde nach den Liegenschaftsverkäufen und den dabei gehandelten Kaufpreisen im Gebiet der umstrittenen Grundstücke und Gebäude gefragt. Bis zum Urteilszeitpunkt ging diesbezüglich keine Rückmeldung ein.

**2.4** Sowohl die Beschwerdeführerin als auch die Schätzungskommission und die Gemeinde hatten im Rahmen des Schätzungsverfahrens wiederholt Gelegenheit, sich ausführlich zu äussern, weshalb eine erneute Parteieinvernahme nichts ergeben würde, was nicht schon gesagt wurde bzw. hätte gesagt werden können. Die vorhandenen Akten enthalten die entscheiderelevanten Sachverhaltselemente und genügen, wie die nachfolgenden Erwägungen zeigen werden, zur Beurteilung der rechtserheblichen Fragen. Die urteilende Instanz 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 die Erhebung weiterer Beweismittel verzichtet (Alfred Kölz/Isabelle Häner, a. a. O., S. 39, N 111; Fritz Gygi, a. a. O., S. 274; BGE 131 I 153 E. 3; 130 II 425 E. 2.1).

**3.** Vorliegend bestreitet die Beschwerdeführerin insbesondere die Höhe der von der Schätzungskommission festgesetzten Entschädigung. Zur Entschädigung bei Totalenteignung ist Folgendes festzuhalten:

**3.1** Art. 26 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (SR 101) bestimmt, dass Enteignungen und Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, voll entschädigt werden. Die Verfassung des Kantons Wallis vom 8. März 1907 (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, Institut für Schweizerisches und Internationales Baurecht (Hrsg.), Freiburg 2005, S. 131; BGE 127 I 185 E. 3; ZWR 2011 S. 162 E. 3.1; Urteile des Kantonsgerichts A1 05 17 vom 3. Juni 2005 E. 3.1; A1 06 198 vom 8. Februar 2007 E. 3.1 und A1 07 12 vom 1. Juni 2007 E. 4.1).

**3.2** 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 (hier: 7. März 2011) oder jener des Entscheids betreffend die vorzeitige Besitznahme massgebend. Auch die Möglichkeit und Wahrscheinlichkeit einer besseren Verwendung des Grundstücks in absehbarer Zeit ist angemessen zu berücksichtigen (Abs. 2). Die durch das Werk des Enteigners entstehenden Werterhöhungen oder Wertverminderungen fallen – selbst bei einer Teilenteignung – ausser Betracht (Abs. 3).

**3.3** Das Enteignungsgesetz vom 8. Mai 2008 ist am 1. Januar 2009 in Kraft getreten. In Bezug auf die Festsetzung des Verkehrswertes kann jedoch nach wie vor auf die Rechtsprechung und Doktrin zum zwischenzeitlich aufgehobenen Gesetz betreffend Expropriation zum Zwecke öffentlichen Nutzens vom 1. Dezember 1887 (aEntG) verwiesen werden (ZWR 2011 S. 162 E. 3.2).

**3.4** Der Verkehrswert wird üblicherweise weiterhin nach der statistischen Methode festgelegt; abgestellt wird mithin auf die Kaufpreise für Grundstücke mit gleicher oder ähnlicher Lage und Beschaffenheit (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 (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 01 99 vom 11. Juni 2002; A1 99 10 vom 8. September 1999; A1 97 16 vom 28. Mai 1997 und P 83/93 vom 14. Januar 1994).

4. Die Beschwerdeführerin beanstandet, dass sich die Schätzungskommission bei ihrem Entscheid auf die Schätzung der Gemeindeschätzungskommission vom 26. Juli 2007 gestützt hatte. Die Kritik setzt dabei an zwei Punkten an:

4.1 Die Beschwerdeführerin macht einerseits geltend, es sei allgemein bekannt, dass die Gemeindeschätzungskommissionen die Schätzungen eher nach pauschalen standardisierten Kriterien vornähmen; ihre Schätzungen würden deshalb im Einzelfall als wenig zuverlässig zur Festlegung des genauen Verkehrswertes betrachtet. Dem kann nicht zugestimmt werden: Als Gemeindeschätzer amtierten J\_\_\_\_\_, Bauführer, und K\_\_\_\_\_, damaliger Registerhalter. Beide sind offensichtlich fachkundig und - da in Y\_\_\_\_\_ wohnhaft - mit den Preisen für Gebäude und Grundstücke daselbst vertraut. Sie haben sich nicht bloss auf vorhandene Unterlagen abgestützt, sondern sich auch vor Ort ein Bild der zu schätzenden Gebäude und Grundstücke gemacht. Die Schätzung vom 26. Juli 2007 ist klar strukturiert, genügend detailliert und nachvollziehbar. Vor diesem Hintergrund kann keinesfalls von einer pauschalen standardisierten Schätzung die Rede sein.

4.2 Andererseits führt die Beschwerdeführerin gegen die Gemeindeschätzung ins Feld, dass der Gemeindeschätzungskommission die beim Kantonsgericht eingereichten Akten offensichtlich nicht vorgelegen hätten. Die Gemeindeschätzungskommission habe deshalb die vor Kantonsgericht vorgebrachten Argumente nicht berücksichtigen können. Dies allein vermag jedoch die Unhaltbarkeit der Gemeindeschätzung nicht zu belegen. Es gründet vielmehr in der Chronologie des Verfahrens und in der Natur der Sache, dass die Gemeindeschätzer die im Rahmen der Verwaltungsgerichtsbeschwerde erstellte Dokumentation weder zur Kenntnis nehmen konnten noch mussten. Ausserdem hat sich die Schätzungskommission vor Erlass ihres Entscheides bei K\_\_\_\_\_, Registerhalter der Gemeinde, erkundigt, ob die Gemeindeschätzung des umstrittenen Gebäudes zwischenzeitlich eine Änderung erfahren habe, was dieser in seinem Schreiben vom 23. Dezember 2010 verneinte. Nichtsdestotrotz berücksichtigte die Schätzungskommission Zusatzinvestitionen für die Scheune mit einem Zuschlag von Fr. 7 400.--. Die Schätzungskommission stellte also nicht undifferenziert auf die Gemeindeschätzung vom 26. Juli 2007 ab.

5. Im Rahmen der Verwaltungsgerichtsbeschwerde fokussierte sich die Beschwerdeführerin insbesondere auf die Schätzung des Einstellraumes für landwirtschaftliche Fahrzeuge im Erdgeschoss der Scheune (StWE-Nr. D\_\_\_\_\_, Anteilsquote E\_\_\_\_\_ des Grundstücks Nr. F\_\_\_\_\_, Plan Nr. G\_\_\_\_\_, Gemeinde Y\_\_\_\_\_, mit Sonderecht an der Garage Nr. 3 im Erdgeschoss): Die Entschädigung für die enteignete Garage liege „weit unter dem Verkehrswert“. Dazu ist Folgendes auszuführen:

**5.1** Zunächst einmal ist unbestritten, dass die Scheune bislang als Einstellraum für landwirtschaftliche Fahrzeuge (und nicht für Personenwagen) benutzt wurde. Dies wird von der Beschwerdeführerin im Rahmen ihrer Verwaltungsgerichtsbeschwerde explizit anerkannt. Das Erdgeschoss der Scheune wurde damit zu jenem Zweck verwendet, für den die Baubewilligung aus dem Jahre 1976 erteilt wurde, nämlich als „Zustellraum für landw. Maschinen“ (Ingress der Baubewilligung vom 18. März 1976).

**5.2** Nichtsdestotrotz stellt die Beschwerdeführerin ausschliesslich auf Vergleichspreise für Einstellplätze von Personenwagen ab, um ihre These zu untermauern, die Schätzungskommission habe den Zustellraum für landwirtschaftliche Maschinen in der Scheune zu tief bewertet. Nach Meinung der Beschwerdeführerin hätte der Wert des umstrittenen Zustellraumes in der Scheune mit mindestens Fr. 40 000.-- veranschlagt werden müssen. Diesbezüglich beruft sie sich auf Verkaufspreise von Abstellplätzen im gemeindeeigenen Parkhaus sowie in der Garage L\_\_\_\_\_, die höher lägen, ohne jedoch dem Kantonsgericht eine Bezifferung zu unterbreiten. Ursprünglich wollte die Beschwerdeführerin die Kaufverträge für Abstellplätze in der Garage L\_\_\_\_\_ nachreichen, was sie jedoch bis zum Urteilszeitpunkt nicht getan hat.

**5.3** Die Beschwerdeführerin beruft sich mithin auf die statistische Methode, welche auf Kaufpreise für Grundstücke mit gleicher oder ähnlicher Lage und Beschaffenheit abstellt (ZWR 2011, S. 162 E. 3.2). Dies ist nicht zu beanstanden; der Verkehrswert wird gemäss Lehre und Rechtsprechung tatsächlich in erster Linie anhand der statistischen Methode respektive Vergleichsmethode eruiert (BGE 122 I 173 E. 3a; Peter Hänni, a. a. O., S. 132 f.). Im Rahmen der statistischen Methode dürfen jedoch nur vergleichbare Grundstücke zur Abwägung herangezogen werden. Hier vermag das Kantonsgericht der Argumentation der Beschwerdeführerin nicht zu folgen: Ein Zustellraum für landwirtschaftliche Maschinen in einer Scheune kann weder punkto Ausbaustandard noch bezüglich Funktionalität mit einem Parkplatz für Personenwagen in einem Parkhaus verglichen werden. Ein Parkhaus verfügt über mehr Licht und Raum. Die Eigentümer der Einstellplätze sind von der Pflicht zur Wartung (allgemeine Reinigung, Schneeräumung etc.) entbunden. Ausserdem ist ein Parkhaus besser isoliert als eine Scheune. In casu ist zu berücksichtigen, dass sich die Baute in bloss mittlerem Zustand befand und über keine Infrastruktur verfügte. Selbst die von der Beschwerdeführerin beauftragte Architektur I\_\_\_\_\_ konstatierte einen bloss einfachen Innenausbau. Schliesslich liegt der Marktwert von Einstellplätzen für Personenwagen höher als für Zustellräume für landwirtschaftliche Maschinen; dies ergibt sich bereits allein aus der Tatsache, dass die Nachfrage nach Einstellplätzen für Personenwagen die Nachfrage nach Zustellräumen für landwirtschaftliche Maschinen um ein Vielfaches übersteigt. Abschliessend kann zusammengefasst werden, dass nicht auf den Wert eines Einstellplatzes in einem Parkhaus abgestellt werden kann und darf, um die Entschädigungshöhe für Zustellräume landwirtschaftlicher Maschinen festzusetzen. Dem Zustellraum in der Scheune kann nicht wie von der Beschwerdeführerin auf Grund der Immobilienbewertung Architektur I\_\_\_\_\_ verlangt - ein Realwert von Fr. 36 000.-- zugemessen werden.

**5.4** Darüber hinaus brachte die Beschwerdeführerin vor, die Schätzungskommission habe den Zustellraum für landwirtschaftliche Maschinen nicht als vollwertige Garage betrachtet, da der notwendige Vorplatz fehle. Darauf kann es nach Meinung der Beschwerdeführerin jedoch nicht ankommen. Auch hier ist der Position der Beschwerdeführerin nicht beizupflichten: Art. 69 des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Y\_\_\_\_\_ schreibt nämlich tatsächlich vor, dass Garagen mit Ausfahrt gegen die Strasse einen Vorplatz von mindestens fünf Metern Tiefe, gemessen vom Strassen- respektive Trottoirrand, aufzuweisen haben. Der Vorplatz des vorliegend umstrittenen Zustellraumes für landwirtschaftliche Maschinen verfügt jedoch bloss über eine Tiefe von vier Metern. Für die Ermittlung des Verkehrswertes ist die rechtliche und tatsächliche Nutzung im Bewertungszeitpunkt massgebend (BGE 129 II 470 ff.; Urteil des Bundesgerichts 1P.421/2002 vom 7. Januar 2003; ZWR 2011, S. 162, E. 3.3; ZWR 2005, S. 18; 2004, S. 45; Heinz Hess/Heinrich Weibel, a. a. O., N 52 und 57 zu Art. 19; Ulrich Zimmerli, Die staatsrechtliche Rechtsprechung des Bundesgerichts in den Jahren 2003 und 2004, in: ZBJV 2004, S. 661; Piermarco Zen-Ruffinen/Christine Guy-Ecabert, Aménagement du territoire, construction, ex-propration, N. 1166 ff.). Die Schätzungskommission durfte und musste mithin die Tatsache, dass der in casu umstrittene Zustellraum für landwirtschaftliche Maschinen die gesetzlichen Anforderungen an eine Garage des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde nicht erfüllt, in Erwägung ziehen. Schliesslich ist festzuhalten, dass die Schätzungskommission den Enteignungswert der Garage - entgegen der Unterstellung der Beschwerdeführerin - nicht etwa deshalb tiefer angesetzt hat, weil sie davon ausging, der Zustellraum sei mangels Vorplatzes keine „vollwertige Garage“. Vielmehr anerkannte sie die Garage als Zustellraum für landwirtschaftliche Maschinen, ging jedoch davon aus, dass dessen Verkehrswert nicht mit dem Verkehrswert von Einstellplätzen für Personenwagen gleichzusetzen sei, was nicht zu beanstanden ist.

**5.5** Weiter ist auf den Umstand einzugehen, dass die gegenwärtige Verwendung eines Grundstücks nicht schlechthin massgebend ist für seine Bewertung: Die zukünftige Verwendungsmöglichkeit kann sich im Verkehrswert niederschlagen, wenn die gegenwärtige Nutzung nicht die bestmögliche darstellt, sondern sich potentielle Käufer eine vorteilhaftere Nutzung als die bisherige erhoffen können (Art. 15 Abs. 2 EntG; Heinz Hess/Heinrich Weibel, a. a. O., N 56 zu Art. 19 EntG). Vorliegend hat die Beschwerdeführerin nicht vorgebracht, dass zukünftig die Möglichkeit bestanden hätte, die Scheune nicht nur als Zustellraum für landwirtschaftliche Maschinen, sondern auch als Einstellplatz für Personenwagen zu benutzen. Die Akten liefern dafür auch keine Anhaltspunkte. Abgesehen davon würde die Umnutzung des Zustellraumes für landwirtschaftliche Maschinen in einen Einstellplatz für Personenwagen eine Nutzungsänderung darstellen. Nutzungsänderungen unterliegen - selbst wenn sie ohne bauliche Vorkehren auskommen - grundsätzlich der Bewilligungspflicht. Ausnahmen davon greifen nur dann, wenn (auch) der neue Verwendungszweck der Nutzung entspricht, die in der fraglichen Zone zugelassen ist, oder sich die Änderung hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf Umwelt und Planung als ausgesprochen geringfügig erweist (BGE 113 Ib 223 E. 4.d; Urteil des Bundesgerichts 1C\_157/2011 vom 21 Juli 2011 E. 3.1; Urteil des Kantonsgerichts A1 11 177 vom 15. Dezember

2011 E. 2; Bernhard Waldmann/Peter Hänni, Handkommentar, RPG 2006, N 17 zu Art. 22 RPG; schliesslich auch BVR 2000 22 E. 4 f und Urteil des Bundesgerichts 1E.13/2004 vom 8. Mai 2005 zum Umstand, dass nur der Entzug von formell und materiell rechtmässigen Nutzungen enteignungsrechtliche Entschädigungsfolgen zeitigt). Die Frage, ob es sich vorliegend um eine bewilligungspflichtige oder um eine bewilligungsfreie Umnutzung handeln würde, kann dahingestellt bleiben, da die zukünftige Nutzungsänderung - wie ausgeführt - weder geltend gemacht wurde noch sich aus den Akten ergibt.

**5.6** Die Immobilienbewertung Architektur I \_\_\_\_\_, auf welche sich die Beschwerdeführerin stützt, schreibt dem vorliegend umstrittenen Zustellraum für landwirtschaftliche Fahrzeuge einen Mietwert von Fr. 1 440.-- pro Jahr (Fr. 120.-- x 12) zu. Wie bereits ausgeführt, muss für Zustellräume für landwirtschaftliche Fahrzeuge ein tieferer Mietzins angesetzt werden als für Einstellplätze für Personenwagen in Parkhäusern. Ein monatlicher Mietzins von Fr. 120.-- für einen Abstellraum in einer Scheune ist deshalb übersetzt. Ausserdem muss in Erwägung gezogen werden, dass die Beschwerdeführerin den von ihr geltend gemachten Mietzins in der Vergangenheit nie als Eigenmietwert deklariert und damit auch nicht versteuert hat. Dem Begehren der Beschwerdeführerin, für den Zustellraum für landwirtschaftliche Fahrzeuge sei ein Mietwert von Fr. 1 440.-- pro Jahr (Fr. 120.-- x 12) einzusetzen, kann deshalb keine Folge geleistet werden.

**6.** Die Beschwerdeführerin stellte sich überdies auf den Standpunkt, dass ein Autoabstellplatz mit einer Tiefe von vier Metern durchaus geeignet sei, um kleinere Personenwagen zu parkieren. Deshalb sei auch die Zufahrt zur Scheune als eigenständiger Parkplatz zu qualifizieren und entsprechend zu bewerten. Die fotografische Dokumentation, welche die Gemeinde mit ihrer Vernehmlassung dem Kantonsgericht eingereicht hat (Belege Nrn. 1 und 2), widerlegt jedoch die Behauptung der Beschwerdeführerin: Selbst wenn man einen bloss mittelgrossen Personenwagen auf der Zufahrt zur Scheune abstellt, versperrt dieser mindestens die Hälfte des Gehsteiges, was ein Verstoß gegen Art. 41 Abs. 1bis der Verkehrsregelnverordnung vom 13. November 1962 (VRV; SR 741.11) darstellt. Deshalb kann die Zufahrt zur Scheune nicht als eigenständiger Autoabstellplatz im Freien qualifiziert werden. Ein Realwert von Fr. 10 000.-- für die Zufahrt zur Scheune, wie ihn die Immobilienbewertung Architektur I \_\_\_\_\_ postuliert, ist vor diesem Hintergrund nicht haltbar.

**7.** Die Beschwerdeführerin begründet die mangelhafte Schätzung durch die Schätzungskommission allein mit dem Umstand, dass der Zustellraum für die landwirtschaftlichen Maschinen einerseits sowie die Zufahrtsrampe zur Scheune andererseits zu tief veranschlagt worden seien. In den Rechtsbegehren jedoch führt sie an, der Entscheid der Schätzungskommission Nr. 4 vom 7. März 2011 sei gänzlich (und nicht nur in Bezug auf den Zustellraum und die Zufahrtsrampe) aufzuheben und eine Entschädigung in der Höhe von Fr. 54 700.-- zuzusprechen. Diese Summe entspricht der Schätzung der Immobilienbewertung Architektur I \_\_\_\_\_ für den StWE-Anteil Nr. D \_\_\_\_\_ (mit Sonderrecht an der Garage Nr. 3 im EG sowie an

der Scheune Nr. 5 und am Podest Nr. 10 im 1. Stock). Inwiefern jedoch nicht nur die Garage Nr. 3, sondern auch die Scheune Nr. 5 und das Podest Nr. 10 zu tief geschätzt worden seien, legt die Beschwerdeführerin nicht dar. Dabei ist festzuhalten, dass das Kantonsgericht die Angelegenheit nicht unter allen Gesichtspunkten zu überprüfen hat, sondern sich im Wesentlichen auf die gerügten Punkte beschränken kann (Art. 48 Abs. 2 i.V.m. Art. 80 Abs. 1 lit. c VVRG). Deshalb sind die Begehren um Aufhebung des Entscheids der Schätzungskommission in Bezug auf die Scheune Nr. 5 und das Podest Nr. 10 im 1. Stock abzuweisen.

**8.** Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Verkehrswert von Einstellplätzen für Personenwagen in Parkhäusern nicht mit dem Verkehrswert von Zustellräumen für landwirtschaftliche Maschinen gleichgesetzt werden kann. Soweit die Verwaltungsgerichtsbeschwerde der Beschwerdeführerin darauf abzielt, geht sie fehl. Ebenso wenig vermag das Kantonsgericht der Meinung der Beschwerdeführerin zu folgen, wonach der Entscheid der Schätzungskommission vom 7. März 2007 pauschal und standardisiert sei. Zum Teil stützte jene ihren Entscheid auf die Gemeindegenschätzung vom 26. Juli 2007, welche für den Boden Fr. 300.--/m<sup>2</sup> und für das Gebäude Fr. 160.--/m<sup>2</sup> veranschlagt hatte. Unter weiterer Berücksichtigung von Baunebenkosten sowie eines Rundungsbetrages veranschlagte die Schätzungskommission einen Zeitwert für die Scheune und den Stall in der Höhe von total Fr. 65 000.-- respektive von Fr. 650.-- pro Anteilsquote. Da die Beschwerdeführerin Eigentümerin einer Anteilsquote von E\_\_\_\_\_ an der Grundparzelle Nr. F\_\_\_\_\_, Plan Nr. G\_\_\_\_\_, Gemeinde Y\_\_\_\_\_, ist, gestand ihr die Schätzungskommission eine Entschädigung von Fr. 22 100.-- zu. Überdies anerkannte sie einen Bewertungszuschlag für die Garage in der Höhe von Fr. 7 400.--. Der Beschwerdeführerin wurde somit eine Enteignungsentschädigung in der Höhe von total Fr. 29 500.-- zugesprochen. Diese Zahlen entsprechen den durchschnittlichen Verkehrswerten in der Gemeinde und sind durchaus gerechtfertigt. Es besteht kein Grund, den Entscheid der Schätzungskommission vom 7. März 2011 aufzuheben und der Beschwerdeführerin eine höhere Entschädigung zuzusprechen.

**9.** Somit sind die Begehren der Beschwerdeführerin gesamthaft abzuweisen. Sie ist deshalb als unterliegende Partei anzusehen.

**9.1** 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). Vorliegend besteht kein Grund, von der Regel abzuweichen, weshalb die Gerichtsgebühr von der Beschwerdeführerin zu bezahlen ist.

**9.2** 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. 4 000.-- (Art. 25 GTar). Aufgrund der Bedeutung des Falles sowie seines Umfangs und Schwierigkeitsgrads wird die Gerichtsgebühr vorliegend auf Fr. 1 200.-- festgesetzt.

**9.3** Als unterliegende Partei hat die Beschwerdeführerin keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung (Art. 91 Abs. 1 VVRG e contrario). Gemäss Art. 91 Abs. 3 VVRG wird u. a. den Behörden, welche obsiegen, in der Regel keine Parteientschädigung zugesprochen. Vorliegend besteht kein Grund, davon abzuweichen.

**Demnach erkennt das Kantonsgericht:**

1. Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde wird abgewiesen.
2. Die Gerichtsgebühr von Fr. 1 200.-- wird der Beschwerdeführerin auferlegt.
3. Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
4. Dieser Entscheid ist der Beschwerdeführerin, der Schätzungskommission und der Gemeinde schriftlich mitzuteilen.

Sitten, 13. Januar 2012