

A1 19 113

**URTEIL VOM 22. NOVEMBER 2019**

**Kantonsgericht Wallis  
Öffentlichrechtliche Abteilung**

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

**in Sachen**

**STAAT WALLIS**, 1950 Sitten, vertreten durch das Departement für Mobilität, Raumentwicklung und Umwelt,

**gegen**

**SCHÄTZUNGSKOMMISSION,**

**und**

**U** \_\_\_\_\_, vertreten durch Rechtsanwalt M \_\_\_\_\_,

**V** \_\_\_\_\_,

**W** \_\_\_\_\_,

**X** \_\_\_\_\_, vertreten durch N \_\_\_\_\_,

**Y** \_\_\_\_\_,

**Z** \_\_\_\_\_,

- 2 -

**sowie**

**EINWOHNERGEMEINDE A \_\_\_\_\_,**

(Enteignung)

Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen den Entscheid vom 30. April 2019.

## Sachverhalt

**A.** V \_\_\_\_\_, U \_\_\_\_\_ (fortan Beschwerdegegner 2), W \_\_\_\_\_, N \_\_\_\_\_ (fortan Beschwerdegegner 1), Y \_\_\_\_\_ und Z \_\_\_\_\_ sind Miteigentümer der Parzelle Nr. yy1, Plan Nr. xxx (AV Nr. xx10, Plan Nr. yy2), in A \_\_\_\_\_, auf welcher eine Scheune mit Stall von 39 m<sup>2</sup> stand. Dieses Gebäude sowie die Kantonsstrasse wurden beim Unwetter vom 10. Oktober 2011 mit Geröll verschüttet. Die Gemeinde A \_\_\_\_\_ (fortan Gemeinde) war damals von der Umwelt abgeschnitten, weshalb die Kantonsstrasse baldmöglichst geräumt werden musste. In diesem Zusammenhang wurde die Scheune mit Stall entfernt. Die erste Schätzungskommission setzte den Verkehrswert für das Gebäude und ein Bildstöckchen am 4. März 2013 auf Fr. 56 000.-- fest. Dieser Entscheid wurde dem Kanton nicht zugestellt. Eine vom Kanton erhobene Beschwerde wegen Verletzung des rechtlichen Gehörs hiess das Kantonsgericht am 13. Februar 2014 gut (Urteil A1 13 290) und wies die Sache zur weiteren Behandlung an die Schätzungskommission zurück.

**B.** Am 14. Oktober 2015 fällte die Schätzungskommission einen neuen Entscheid, in welchem der Verkehrswert auf Fr. 53 000.-- taxiert wurde. Gegen diesen Entscheid gelangte der Kanton mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 12. November 2015 wiederum ans Kantonsgericht, welches den Entscheid am 10. Juni 2016 (Urteil A1 15 236) wegen unvollständiger Abklärung des Sachverhalts aufhob (Übersicht Vergleichsobjekte, Kosten Aufräumarbeiten, Minderwert, Versicherungsleistungen) und verlangte, eine neue Schätzungskommission einzusetzen. Die neue Schätzungskommission erliess am 15. März 2017 ihren Schätzungsentscheid im Real- oder Substanzwertverfahren und legte den Verkehrswert auf pauschal Fr. 43 000.-- fest. Dagegen erhob der Kanton abermals Beschwerde und das Kantonsgericht hiess diese mit Urteil vom 20. Dezember 2017 (A1 17 xxx) im Sinne der Erwägungen gut und wies die Sache zur weiteren Behandlung (bezüglich Vergleichsobjekte, Aufräumkosten, Versicherungsleistungen, Mehr- oder Minderwert) an eine neue Schätzungskommission zurück.

**C.** In der Folge wurde am 28. September 2018 eine neue Schätzungskommission ernannt, welche am 8. Februar 2019 im Gemeindezentrum von E \_\_\_\_\_ die Begehren der Parteien entgegennahm. Mit Entscheid vom 30. April 2019 (zugestellt am 1. Mai 2019) legte diese Schätzungskommission die Entschädigung für die Enteignung der Scheune mit Stall auf Fr. 34 000.-- fest. Die Kommission betrachtete dabei auf der Basis von Vergleichsobjekten Fr. 20 000.-- als Ausgangspreis. Aufgrund der Dacherneuerung

und der Betonschutzmauer wurde ein Mehrwert von Fr. 12 000.-- berechnet und ein Zuschlag von Fr. 3 000.-- für den Standort an der Kantonsstrasse gewährt. Für den Abtransport einer kleinen Menge Geröllmaterial sei ein Abzug von Fr. 1 000.-- vorzunehmen. Dies ergibt den Betrag von Fr. 34 000.--. Davon seien die Versicherungsleistungen von Fr. 937.-- und Fr. 2 850.-- von den entsprechenden Eigentümern in Abzug zu bringen. Zudem sei die Entschädigung seit der Inbesitznahme der Parzelle am 10. Oktober 2010 (recte 2011) bis zur Auszahlung zu 2 % zu verzinsen.

**D.** Gegen diese Schätzung erhob der Kanton Wallis (fortan Beschwerdeführer) am 27. Mai 2019 wiederum Verwaltungsgerichtsbeschwerde bei der öffentlichrechtlichen Abteilung des Kantonsgerichts und stellte folgende Rechtsbegehren:

"1. Die Schätzung der Scheune/Stall der Parzelle Nr. xx1 im Orte B \_\_\_\_\_, gelegen auf Gebiet der Gemeinde A \_\_\_\_\_, wird auf den Betrag von Fr. 16'000.-- reduziert.

2. Die Kosten von Verfahren und Entscheid trägt wer Rechtens."

Der Beschwerdeführer legte dar, dass im Urteil vom 20. Dezember 2017 (A1 17 95) das Gericht auf eine Liste von 32 Vergleichsobjekten verwiesen habe, wobei 9 Objekte sich auf dem Gebiet der Gemeinde A \_\_\_\_\_ befinden würden. Die Schätzungskommission habe in willkürlicher Weise jetzt nur 3 Objekte zur Berechnung des Basispreises herangezogen. Das Vergleichsobjekt in C \_\_\_\_\_, bei dem es sich überdies um ein deutlich grösseres Gebäude handle, sei nur herangezogen worden um aufzuzeigen, dass die Forderungen der Eigentümer von Fr. 107 000.-- oder später Fr. 80 000.-- völlig überrissen seien. Würden von den Vergleichsobjekten der Schätzungskommission einzig die Objekte in der Gemeinde A \_\_\_\_\_ herangezogen, so bewege sich der Preis zwischen Fr. 12 000.-- und Fr. 12 766.--. Nehme man den Durchschnitt der 9 Objekte in A \_\_\_\_\_, ergebe dies einen Betrag von Fr. 5 108.--. Dieser Betrag sei deutlich unter dem vom Kanton anerkannten Betrag von Fr. 16 000.--. Der Durchschnitt der ziffernmässig aufgelisteten 27 Verkäufe liege bei Fr. 9 893.--. Zudem seien einige Objekte in der Dorfzone. Die Schätzungskommission habe die Preise im Verhältnis der Fläche des Enteignungsobjekts (39 m<sup>2</sup>) zu den Flächen der Vergleichsobjekte hochgerechnet. Vorliegend sei nicht die Fläche, sondern der Rauminhalt von Bedeutung. Zum Zeitpunkt nach dem Unwetter sei das zu schätzende Gebäude in einem sehr schlechten Zustand gewesen, weshalb es unverständlich sei, gegenüber dem intakten Gebäude in C \_\_\_\_\_ einen Betrag von Fr. 4 000.-- draufzulegen. Den Fotoaufnahmen sei zu entnehmen, dass das Dach bei der Inbesitznahme aufgerissen gewesen sei. Der Mehrpreis aufgrund des interessanten Standortes von Fr. 3 000.-- sei auch nicht gerechtfertigt, da die Vergleichsobjekte auch an der Strasse oder sogar in der Bauzone liegen würden. Es werde ausser Acht gelassen, dass sich einzig das zu schätzende Gebäude in einer Lawinen- und

Hochwasserzone befinde. Der Abzug für den Materialabtransport von Fr. 1 000.-- sei zu tief, da nicht nur eine kleine Menge an Geröllmaterial habe abtransportiert werden müssen.

**E.** Die Beschwerde wurde am 3. Juni 2019 an die Eigentümer, an die Schätzungskommission und die Gemeinde zur Vernehmlassung weitergeleitet.

Die Schätzungskommission beantragte am 21. Juni 2019 (Postaufgabe am 27. Juni 2019) die Abweisung der Beschwerde und hinterlegte das Dossier. Sie habe sich mit den Vergleichsobjekten in A \_\_\_\_\_ auseinandergesetzt. Von den 32 im Kantonsgerichtsurteil erwähnten Objekten sei eine Vorauswahl mit 6 Objekten getroffen worden, die dann vor Ort am 16. November 2018 besichtigt worden seien. Dabei sei festgestellt worden, dass sich ein Grossteil dieser Objekte aufgrund der Beschaffenheit und Lage nicht als Vergleichsobjekte eignen würde. Für die Festlegung des Ausgangswertes seien daher die Gebäude auf den Parzellen Nr. xx2 (D \_\_\_\_\_) und Nr. xx3 in A \_\_\_\_\_ sowie Nr. xx4 in C \_\_\_\_\_ beigezogen worden. Diese Gebäude seien in Bezug auf die Grösse (Fläche) und den Zustand bewertet worden, so dass ein Ausgangswert von Fr. 20 000.-- ermittelt worden sei. Der Mehrwert des Gebäudes sei aufgrund des guten Allgemeinzustandes, der Renovation des Dachs und der Schutzmauer im Jahre 1992 geschätzt worden. Die Kommission habe sich auf die Gebäudeflächen gemäss Register und amtlicher Vermessung gestützt und danach sei mit einem Faktor eine Anpassung des Preises der Vergleichsobjekte vorgenommen worden. Es sei nicht belegt, dass das Gebäude durch das Unwetter wesentlich beschädigt worden sei. Eine Reduktion aufgrund der Gefahrenzone sei nicht vorgenommen worden, da das Gebäude bereits Jahrzehnte hier unbeschadet überstanden habe. Die Eigentümer hätten nicht die Möglichkeit gehabt, das Geröll selber zu entfernen.

Der Beschwerdegegner 1 erklärte sich mit Schreiben vom 26. Juni 2019 mit der Schätzung einverstanden und beantragte damit sinngemäss die Abweisung der Beschwerde. Die Scheune mit Stall sei aufgrund eines Fehlentscheides abgezogen worden. Sie hätten nie eine Antwort auf die ungerechtfertigte Enteignung erhalten. Die Vergleichsobjekte seien nicht renoviert worden und die Bausubstanz sei nicht die gleiche. Er habe nicht eine Schätzung vorgenommen, aber Offerten für einen Neubau im Betrag von Fr. 107 000.-- eingeholt. Für eine halbe Scheune ohne Stall in E \_\_\_\_\_ habe er vor einigen Jahren Fr. 15 000.-- bezahlt. Die Bausubstanz des Vergleichsobjektes in C \_\_\_\_\_ sei viel schlechter gewesen und das Gebäude habe nicht direkt an der Strasse gestanden. Die Eigentümer würden nicht ernst genommen, weil der Schadenfall nun schon bald 8 Jahre daure.

Der Beschwerdegegner 2 beantragte am 10. September 2019 die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde. Er machte wiederum geltend, dass der widerrechtliche Abbruch des Gebäudes und die Verfahrensverschleppung bei der Bemessung der Entschädigung zu berücksichtigen sei. Es wurde auf die bisherigen Eingaben verwiesen. Das Verhalten der Vertreter der Dienststellen sei widersprüchlich. Die Schätzungskommission haben einen angemessenen Entscheid gefällt, auch wenn die Entschädigung zu tief ausgefallen sei. Auch Vergleichsobjekte ausserhalb des Tales könnten beigezogen werden. Die Schätzungskommission habe vergleichbare Objekte beigezogen und den Ausgangspreis von Fr. 20 000.-- festgelegt.

**F.** Am 20. September 2019 verzichtete der Staatsrat auf die Einreichung einer Replik, hielt aber an den Rechtsbegehren fest.

Mit Schreiben vom 11. Oktober 2019 machte der Beschwerdegegner 2 geltend, dass vorliegend keine einzige Voraussetzung für eine vorzeitige Besitznahme erfüllt gewesen sei.

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 (kEntG; SGA/VS 710.10) 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 kEntG). 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 Legitimation des Beschwerdeführers wurde bereits in den Urteilen (Verfahren A1 13 xxx,

A1 15 236 und A1 17 95) abgehandelt und bejaht. Der Beschwerdeführer hat in seiner Funktion als Eigentümer der kantonalen Verkehrswege im Rahmen des Enteignungsverfahrens die entsprechenden Entschädigungen zu bezahlen. Sein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Abänderung des angefochtenen Entscheids legitimiert ihn zur Beschwerdeführung (Art. 80 Abs. 1 lit. a VVRG i.V.m. Art. 44 Abs. 1 lit. a VVRG). Auf die im Übrigen form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist folglich einzutreten (Art. 80 Abs. 1 lit. b und c i.V.m. Art. 46 und Art. 48 VVRG, Art. 42 Abs. 1 kEntG i.V.m. Art. 1 Abs. 3 VVRG).

**2.** Es muss nochmals dargelegt werden, dass Gegenstand des vorliegenden Verfahrens nicht die Enteignung bildet (vgl. Art. 19 ff. kEntG), sondern die Entschädigung im Schätzungsverfahren (vgl. Art. 26 ff. EntG; Peter Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 6. A., 2016, S. 592), welche die Schätzungskommission am 30. April 2019 festlegte. Dementsprechend sind wiederum sämtliche Vorbringen der Beschwerdegegner, ob die Scheune mit Stall überhaupt hätte abgerissen werden müssen und die Voraussetzungen für eine vorzeitige Besitznahme erfüllt gewesen seien, nicht zu hören.

**3.** Das Kantonsgericht hat die von den Parteien hinterlegten Belege zu den Akten genommen und die vorhandenen Unterlagen der Verfahren A1 13 290, A1 15 236 und A1 17 xxx des Kantonsgerichts beigezogen. Die Vorinstanz hat am 21. Juni 2019 einen Ordner mit einem Inhaltsverzeichnis eingereicht. Die vorhandenen Akten umfassen mit hin die entscheiderelevanten Belege und 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, weshalb auf zusätzliche Beweisabnahmen verzichtet wird.

**4.** Der Beschwerdeführer kritisiert vorab die Höhe der von der Schätzungskommission festgelegten Entschädigung von Fr. 34 000.-- und erachtet die Beschränkung auf lediglich drei Vergleichsobjekte für die Berechnung des Basispreises als willkürlich. Das Kantonsgericht habe auf eine Liste von 32 Vergleichsobjekten verwiesen. Würden einzig die Objekte in der Gemeinde A \_\_\_\_\_ herangezogen, so bewege sich der Preis zwischen Fr. 12 000.-- und Fr. 12 766.--.

**4.1** 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; Urteil des Kantonsgerichts 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, wobei hier verwiesen werden kann auf die Ausführungen des Kantonsgerichts in dieser Angelegenheit A1 17 95 vom 20. Dezember 2017 E. 4.2.

**4.2** Der Beschwerdeführer machte geltend, ein Vergleichsobjekt (D \_\_\_\_\_) befinde sich direkt an der Strasse und ein weiteres Objekt befinde sich sogar in der Bauzone, während sich einzig das zu schätzende Gebäude in einer Lawinen- und Hochwasserzone befinde. Aufgrund des Standortes in einer doppelten Gefahrenzone sei vielmehr eine Reduktion der Entschädigung angezeigt, anstatt der Aufrechnung eines Mehrpreises (Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 27. Mai 2019 S. 5/7 E. 3.12). Er verweist auch auf die Darlegungen in der Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 22. Mai 2017 S. 5/7 E. 3.9 (Verfahren A1 17 95), wo er geltend machte, die Schätzungskommission habe in ihren Überlegungen und Berechnungen in keiner Weise die Rahmenbedingungen des Objekts in Bezug auf seinen Standort und dessen Nutzungsmöglichkeiten berücksichtigt, da sich das Gebäude in der Lawinenzone 1 und zudem in der Gefahrenzone des F \_\_\_\_\_ befunden habe. Hierzu ist Folgendes auszuführen.

**4.2.1** Das Bundesgericht hat in einem Walliser Fall 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 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.).

**4.2.2** Vorliegend ist festzuhalten, dass die Parzelle Nr. xx1, Plan Nr. yy1, mit insgesamt 39 m<sup>2</sup> Scheune und Stall enteignet wurde. Die Parzelle liegt in der Landwirtschaftszone sowie Lawinen- und Hochwasserzone. Die Schätzungskommission hat sich nun in Anwendung der statistischen Methode mit den Vergleichsobjekten in A \_\_\_\_\_ auseinandergesetzt. Sie hat aber von der vom Kantonsgericht im letzten Verfahren A1 17 95 erstellten Liste von 32 Objekten eine Vorauswahl mit 6 Objekten getroffen und schliesslich nur drei Vergleichsobjekte (davon eines in C \_\_\_\_\_) berücksichtigt, um schliesslich den Ausgangswert von Fr. 20 000.-- zu ermitteln. Dies wird vom Beschwerdeführer zu Recht kritisiert. Es sei zu beachten, dass sich das Vergleichsobjekt in C \_\_\_\_\_ nicht im selben Tal befinde und selbst bei einer Berücksichtigung sei zu erwägen, dass es sich dabei um ein deutlich grösseres Gebäude (350 m<sup>3</sup>) handle als das vorliegend enteignete (234 m<sup>3</sup>). Das Verhältnis betrage ein Drittel und auf den Betrag von Fr. 29 000.-- angerechnet, ergebe es einen Betrag von Fr. 19 333.--. Dieser Betrag zusammen mit den beiden Gebäuden in A \_\_\_\_\_ mit Verkaufspreisen von Fr. 12 766.-- und Fr. 12 000.-- ergebe einen Durchschnitt von gerundet Fr. 14 700.--. Diese beiden Gebäude in A \_\_\_\_\_ können durchaus als Vergleichsobjekte beigezogen werden. Sie wurden von den Schätzern wie folgt umschrieben: Parzelle Nr. xx9 (GBV Nr. xx11, D \_\_\_\_\_, Verkaufspreis Fr. 12 766.--), «allgemein vergleichbares Objekt, Nordseite schief, verfault. Dach schlechter Zustand ...»: Sie befindet sich in der Landwirtschaftszone und an der Strasse. Die Parzelle Nr. xx5 (GBV Nr. xx2, G \_\_\_\_\_, Verkaufspreis Fr. 12 000.--), «allgemein vergleichbares Objekt. Unterbau schlechter Zustand. Holzaufbau teilweise schief. Dach aus Blech», befindet sich in der Landwirtschaftszone, aber auch in der Lawinengefahrenezone II. Die drei übrigen Objekte (Nrn. xx6, xx7 und xx8) der 9-er Liste befinden sich in der Bauzone und können aufgrund ihrer Zonenzugehörigkeit sowie der besseren Verwendungsmöglichkeit zum Umbau nicht als Vergleichsobjekte herangezogen werden. Der Beschwerdeführer verweist ferner auf den Durchschnittspreis der 9 Objekte in der Gemeinde A \_\_\_\_\_, welche im Urteil A1 17 95 S. 13 f. aufgelistet sind, was einen Betrag von Fr. 5 108.-- ergebe. Und schliesslich liege der Durchschnittspreis der 27 aufgelisteten Verkäufe bei Fr. 9 893.-- mithin weit unterhalb des vom Kanton anerkannten Betrags von Fr. 16 000.--.

**4.2.3** Es ergibt sich somit, dass die Schätzungskommission zwar auf die statistische Methode verweist, aber zu wenig Objekte in A \_\_\_\_\_ einbezogen worden sind und der Ausgangswert von Fr. 20 000.-- zu hoch angesetzt worden ist. Bei allen aufgelisteten

Verkäufen in A \_\_\_\_\_ ausserhalb der Bauzone wurde kein Gebäude zum Preis von über Fr. 13 000.-- veräussert. Die Vergleichsgeschäfte erscheinen repräsentativ und liefern relevante Zahlen. Das Gebäude in C \_\_\_\_\_ war nahe dem Talgrund und es handelte sich um ein deutlich grösseres Gebäude, was nicht bestritten ist. Der Beschwerdeführer hat denn auch zu Recht kritisiert, dass nicht die Grundfläche des Gebäudes als vielmehr der Rauminhalt bzw. die Kubikmeter von Bedeutung sind. Dieses Objekt kann nicht bei der Durchschnittsberechnung einbezogen werden und deshalb ist auch der von der Schätzungskommission bezeichnete «Zuschlag Minderwert von Objekt in C \_\_\_\_\_» im Betrage von Fr. 4 000.-- nicht gerechtfertigt. Die Schätzungskommission hat ausserdem nicht erwähnt, dass das enteignete Gebäude in der doppelten Gefahrenzone liegt, was den Verkehrswert entsprechend der aufgeführten Rechtsprechung erheblich beeinträchtigt. Diesem Umstand ist bei der Verkehrswertbestimmung durch die Schätzungskommission keine Rechnung getragen worden. Das Gebäude kann denn auch nicht wiederaufgebaut werden. Der Mehrpreis für den «interessanten Standort» von Fr. 3 000.--, wie ihn die Schätzungskommission festlegte, ist daher nicht gerechtfertigt. Das Vergleichsobjekt in D \_\_\_\_\_ (Parzelle Nr. xx9, Verkaufspreis von Fr. 12 766.--) befindet sich in unmittelbarer Nähe zum enteigneten Objekt, auch an der Strasse, aber nicht in der doppelten Gefahrenzone. Die Schätzungskommission wurde im Urteil A1 17 95 vom 20. Dezember 2017 (S. 16) darauf hingewiesen, Renovationsarbeiten am Dach und an der Betonschutzmauer zu berücksichtigen. Wie nun dem von den Eigentümern beigebrachten Beleg (Ordner Abteil 4) entnommen werden kann, wurden Renovationsarbeiten bereits im Jahre 1992 ausgeführt, wobei Auslagen von Fr. 5 161.40 an Drittfirmen und Eigenarbeiten von Fr. 4 400.-- geltend gemacht wurden. Die Kritik des Beschwerdeführers (vgl. Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 27. Mai 2019, S.5/7 Ziff. 3.11), dass der «gute Allgemeinzustand» bestritten werde, ist daher auch berechtigt. Den hinterlegten Fotoaufnahmen ist tatsächlich zu entnehmen, dass das Dach bei der Inbesitznahme aufgerissen war (vgl. mit der Duplik vom 20. Januar 2018 im Dossier A1 17 95 hinterlegte Fotos). Hierfür einen Mehrpreis einzusetzen, sei nicht nachvollziehbar. Aufgrund des stark beschädigten Zustandes des gesamten Gebäudes, verursacht durch das Unwetter, wäre ein entsprechender Abzug bei der Schätzung des Gebäudes angebracht gewesen. Es trifft zu, dass die Wertverminderung des Gebäudes durch den Murgang verursacht wurde und nicht durch die Expropriation. Es war bisher nicht bekannt, wann die Investitionen getätigt wurden. Aus dem hinterlegten Beleg ergibt sich nun, dass die Renovationsarbeiten bereits 1992 ausgeführt wurden. Die Investitionen vor mehr als 25 Jahren stellen keinen wesentlichen Mehrwert des Gebäudes dar, so dass der von der Schätzungskommission festgelegte Mehrpreis von

Fr. 12 000.-- nicht gerechtfertigt ist. Schliesslich machte der Beschwerdeführer auch geltend, dass nicht nur eine kleine Menge an Geröllmaterial abtransportiert werden müssen und der eingesetzte Betrag von Fr. 1 000.-- als Abzug für den Materialabtransport «relativ tief» erscheine. Die Menge des abtransportierten Materials und dementsprechend die Kosten können offensichtlich nicht mehr ermittelt werden, so dass die Kommission eine Schätzung vorgenommen hat. Weitere Abklärungen darüber erübrigen sich, da der vom Enteigner anerkannte Betrag offensichtlich den Verkehrswert des Gebäudes übersteigt.

**4.3** Da der Kanton die Entschädigung von Fr. 16 000.-- anerkannt hat und eine Änderung aufgrund von Art. 79 Abs. 1 VVRG nicht zulässig ist, bleibt dieser Betrag als Entschädigung festgelegt. Es ergibt sich somit, dass die Begehren des Beschwerdeführers gutgeheissen und die Anträge der Eigentümer abgewiesen werden.

**5.** Aufgrund des Gesagten ist die Beschwerde im Sinne der Erwägungen gutzuheissen. Bei diesem Verfahrensausgang gelten die Beschwerdegegner als unterliegende Partei, welcher aber weder Kosten auferlegt werden noch eine Parteientschädigung zugesprochen wird (vgl. Urteil des Kantonsgerichts A1 15 xxx vom 10. Juni 2016 E. 5). Die obsiegende Behörde hat auch keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung (Art. 91 Abs. 3 VVRG).

**Demnach erkennt das Kantonsgericht:**

1. Die Beschwerde wird im Sinne der Erwägungen gutgeheissen und der Entscheid der Schätzungskommission vom 30. April 2019 wird in dem Sinne aufgehoben, dass die Entschädigung für die Parzelle Nr. xx1, Plan Nr. yy1 (AV Nr. xx10, Plan Nr. yy2), in A \_\_\_\_\_, auf Fr. 16 000.-- festgelegt wird.
2. Es werden keine Gerichtskosten erhoben.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Das Urteil wird dem Beschwerdeführer, den Beschwerdegegnern, der Schätzungskommission und dem Büro des Expertenkollegiums schriftlich mitgeteilt.

Sitten, 22. November 2019