A1 23 173

URTEIL VOM 19. MAI 2026

Kantonsgericht Wallis
Öffentlichrechtliche Abteilung

Es wirken mit: Christophe Joris, Präsident, Dr. Thierry Schnyder und Matthieu Sartoretti Richter, sowie Vanessa Brigger, Gerichtsschreiberin,

in Sachen

X _____, Beschwerdeführer, vertreten durch Rechtsanwältin Graziella Walker Salzmann, Kanzlei Walker Salzmann, Naters,

gegen

STAATSRAT DES KANTONS WALLIS, Vorinstanz,

EINWOHNERGEMEINDE Y _____,

(Diverses)

Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen den Entscheid vom 6. September 2023.

Sachverhalt

A. Der Weiler «A _____» befindet sich auf dem östlichen Teil des Gebiets der Gemeinde Y _____ auf der Südseite des Kantons Wallis, rund zwei Kilometer Luftlinie vom Zentrum von Y _____ entfernt. X _____ verfügt dort über verschiedenes Immobilienvermögen, u. a. die Parzelle Nr. xxx.

B. Die Gemeinde Y _____ stellte dem Staatsrat des Kantons Wallis am 18. Oktober 2022 ein Enteignungsgesuch für ein Durchleitungsrecht zugunsten einer unterirdischen Trinkwasserleitung auf der Parzelle Nr. xxx des X _____. Die dort bereits verlaufenden Rohre würden durch neue mit grösserem Durchmesser ersetzt (S. 13).

Der Grundeigentümer wehrte sich am 12. Januar 2023 dagegen (S. 66), worauf die Gemeinde am 10. Februar 2023 Stellung bezog (S. 85). Die abschliessende Vernehmlassung des Grundeigentümers erfolgte am 5. März 2023 (S. 99). Der Staatsrat gewährte die Enteignung nach weiteren Instruktionshandlungen am 6. September 2023 (S. 140).

C. Der Grundeigentümer erhob dagegen am 10. Oktober 2023 Verwaltungsgerichtsbeschwerde bei der Öffentlichrechtlichen Abteilung des Kantonsgerichts und stellte folgende Rechtsbegehren:

> «*Primär*:
>
> 1. Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde wird gutgeheissen, der angefochtene Entscheid des Staatsrates des Kantons Wallis vom 6. September 2023 wird aufgehoben und das Enteignungsgesuch abgelehnt.
>
> *Subsidiär*:
>
> 2. Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde wird gutgeheissen, der angefochtene Entscheid des Staatsrates des Kantons Wallis vom 6. September 2023 wird aufgehoben und die Angelegenheit mit verbindlichen Anweisungen zu neuem Entscheid an die Vorinstanz zurückgewiesen.
>
> *In jedem Fall:*
>
> 3. Die Kosten von Verfahren und Entscheid trägt der Staat Wallis.
> 4. Dem Beschwerdeführer ist eine angemessene Parteientschädigung gemäss GTar zuzusprechen.»

Er kritisierte, die Enteignungspläne seien ungenau und unvollständig und die Finanzierung sei nicht nachvollziehbar. Das geplante Bauwerk befinde sich in der Landwirtschaftszone und es wäre sinnvoller, dieses über die nahe gelegene öffentliche Strasse zu verlegen.

Die Gemeinde bezog am 7. November 2023 Stellung und verwies auf ihre Versuche, die Angelegenheit gütlich zu regeln (S. 172 ff.). Der Beschwerdeführer antwortete dazu am

24. November 2023 (S. 179 ff.). Das Gericht setzte auf den 13. März 2024 einen Augenschein an und erarbeitete mit den Beteiligten vor Ort einen Vergleichsvorschlag (S. 185 ff.). Die Gemeinde hinterlegte danach die eingeforderten Unterlagen. Sie zeigte sich aber nicht vollumfänglich mit dem Entwurf einverstanden und übermittelte Anpassungsvorschläge zuungunsten des Beschwerdeführers (S. 200 ff.). Dieser erklärte sich daraufhin am 29. April 2024 ebenso nicht mehr bereit, den vorgeschlagenen Vergleich zu akzeptieren (S. 214 ff.).

Die Parteien nahmen nach den Gemeinderatswahlen, der Wahl eines neuen Gemeindepräsidenten und Gemeindeschreibers noch einmal Vergleichsverhandlungen auf, welche jedoch im März 2026 endgültig als gescheitert erklärt wurden (S. 223 ff.). Das Kantonsgericht versandte der Gemeinde am 1. April 2026 eine letzte Anfrage, welche diese am 16. April 2026 beantwortete (S. 227).

Weitere Sachverhaltsdarstellungen, Parteibehauptungen sowie Begründungen sind, soweit rechtlich von Bedeutung, in den nachfolgenden Erwägungen aufgeführt.

Erwägungen

1. Der angefochtene Entscheid des Staatsrats vom 6. September 2023 stellt eine letztinstanzliche Verfügung im Sinne von Art. 72 des Gesetzes über das Verwaltungsverfahren und die Verwaltungsrechtspflege vom 6. Oktober 1976 (VVRG; SGS/VS 172.6) dar, die mangels Ausschlusses in den Art. 74 bis Art. 77 VVRG der Verwaltungsgerichtsbeschwerde unterliegt. Der Beschwerdeführer ist als Adressat der angefochtenen Verfügung, durch diese berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an deren Änderung oder Aufhebung, sodass er gemäss Art. 80 Abs. 1 lit. a i.V.m. Art. 44 Abs. 1 lit. a VVRG zur Beschwerdeführung legitimiert ist. Auf die im Übrigen form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist deshalb einzutreten (Art. 80 Abs. 1 lit. b und c i.V.m. Art. 46 und Art. 48 VVRG).

2. Das Gericht hat die Angelegenheit nicht unter allen Gesichtspunkten zu überprüfen, sondern kann sich im Wesentlichen auf die gerügten Punkte beschränken (Art. 48 Abs. 2 i.V.m. Art. 80 Abs. 1 lit. c VVRG). Es können zudem nur Rechtsverletzungen, einschliesslich Überschreitungen oder Missbrauch des Ermessens, sowie die unrichtige oder unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts geltend gemacht

werden. Die Unzweckmässigkeit der Verfügung kann jedoch nur in Fällen, die hier nicht zutreffen (Art. 78 VVRG), überprüft werden.

3. Der Beschwerdeführer bezeichnet die Akten als unvollständig und die Begründung als widersprüchlich (S. 149 ff.).

3.1

3.1.1 Die Motivation soll, um den Vorgaben von Art. 29 Abs. 2 BV zu genügen, so abgefasst sein, dass sich die betroffene Person über die Tragweite des angefochtenen Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann. Die entscheidende Behörde muss sich dabei nicht mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzten und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegen. Sie kann sich vielmehr auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Das Ergebnis des Entscheids, das im Urteilsspruch zum Ausdruck kommt und das allein die Rechtsstellung der betroffenen Person berührt, ist zu motivieren. Die Begründung ist folglich nicht an sich selbst, sondern am Rechtsspruch zu messen (zum Ganzen: BGE 150 III 1 E. 4.5 mit Hinweisen).

3.1.2 Art. 20 Enteignungsgesetz vom 8. Mai 2008 (kEntG; SGS/VS 710.1) nennt zahlreiche Beilagen zum Expropriationsgesuch. Letzteres habe im Interesse des Enteigners «möglichst klar und vollständig zu sein, um Einsprachen lediglich wegen fehlender Informationen zu verhindern» (Botschaft zum Entwurf des Enteignungsgesetzes, S. 24 (https://parlement.vs.ch/app/de/search/document/110846; zuletzt besucht am 18. Mai 2026). Die Gesuchstellerin hat demnach Folgendes beizulegen:

a) einen Plan mit Angabe der Art, des Umfangs und des Standorts des geplanten Werkes;
b) einen summarischen Beschrieb des Projekts;
c) weitere Belege, welche zum allgemeinen Verständnis des Projekts notwendig sind;
d) einen Enteignungsplan mit Angabe der betroffenen Grundstücke und der Fläche des Werkes;
e) eine Liste der enteigneten Rechte mit Angabe der Grundstücke und der anderen Rechte im Sinn von Artikel 5, deren Enteignung beantragt wird, mit Nennung der Eigentümer und Inhaber, wie vom Grundbuchamt übergeben;
f) eine summarische Schätzung der Kosten des Werkes, seiner Finanzierung sowie den Entscheid des finanzkompetenten Organs;
g) die Angabe der Dauer der Enteignung, wenn sie zeitlich begrenzt ist;
h) gegebenenfalls ein Gesuch um vorzeitige Besitznahme.

3.2

3.2.1 Die Gemeinde Y _____ hat am 18. Oktober 2022 ein Enteignungsgesuch mit der nachfolgend erwähnten Motivation und den genannten Beilagen deponiert (S. 13 ff.). Es gehe um die Vergrösserung der Trinkwasserleitung von DN60 auf DN125, welche

überwiegend über eine Parzelle des Beschwerdeführers verläuft. Das Grundbuch enthalte derzeit keine Grunddienstbarkeit. Eine Umleitung koste zusätzlich Fr. 50'000.00 (S. 13). Der Leitungsgraben umfasse eine Länge von 100 Metern (S. 12). Ein Grundbuchauszug der betroffenen Parzelle liegt bei (S. 1). Eine aktenkundige Luftbildaufnahme enthält eine rote Linie, aus welcher sich die Leitungsführung definieren lasse (S. 2). Ein mitdeponierter Situationsplan enthält ebenso eine rote Linie, auf welcher der Verlauf verzeichnet ist (S. 3 oder S. 8). Letzterer widerspricht jedoch eindeutig demjenigen gemäss Luftbildaufnahme. Eine ebenso eingereichte Mitteilung der Gemeinde vom 7. Juli 2022 verweist auf Korrespondenzen, wobei die «kritische Grundhaltung [des Beschwerdeführers] gegenüber der Gemeindeverwaltung und anderen öffentlichen Institutionen» erwähnt wird (S. 10). Eine mitversandte E-Mail der Gemeinde vom 18. August 2022 an den Grundeigentümer enthält mit Verweis auf Gespräche und Korrespondenzen Ausführungen zu einem (vorliegend irrelevanten) Durchfahrtsrecht sowie dem hier strittigen Durchleitungsrecht (S. 4 ff.). Der Beschwerdeführer antwortet gleichentags, er verlange vorab die Regelung anderer Angelegenheiten, bevor über das Durchleitungsrecht verhandelt werde (S. 6 f.). Dies alles bildet Bestandteil des Enteignungsgesuchs.

Die zuständige Dienststelle hat von der Gemeinde am 10. November 2022 weitere Unterlagen und Informationen eingefordert (S. 15).

Die Gemeinde hat am 22. November 2022 weitere Beilagen per E-Mail zugestellt. Die für den Staatsrat instruierende Juristin hat gleichentags eine Übermittlung per Post sowie weitere Unterlagen verlangt (S. 45 ff.). Die Pläne (S. 38, S. 35 und S. 34 und S. 33) bleiben allerdings, was den genauen Leitungsverlauf betrifft, widersprüchlich.

Der Beschwerdeführer hat am 12. Januar 2023 Stellung bezogen und Streitigkeiten angeführt, welche mit der vorliegenden Enteignung nicht direkt zusammenhängen. Das Schreiben enthält persönliche Kritiken gegen den Gemeindeschreiber. Der Grundeigentümer argumentiert, die Gemeinde habe die Trinkwasserleitung beim Neubau der Strasse im Jahr 2018 nicht dorthin verschoben, obwohl gleichzeitig Rohre zum Abfluss von Oberflächenwasser verlegt worden wären (S. 59). Das Gesuch sei widersprüchlich und unvollständig (S. 58). Die geplante Linie sei nicht zonenkonform (S. 51). Der angebliche Mehraufwand bei einer anderen Linienführung von Fr. 50'000.00 sei nicht nachgewiesen (S. 50).

Die Gemeinde hat in ihrer Replik vom 10. Februar 2023 erneut das Baugesuch eingereicht und festgestellt, es gehe um den Ersatz und die Vergrösserung einer bereits bestehenden Leitung. Sie hat zugesagt, bei den Bauarbeiten würde darauf geachtet, am

Ende auf der Oberfläche den bisherigen Zustand wiederherzustellen (S. 85). Die neue Trinkwasserleitung werde danach nur bei einem Leitungsbruch aufgegraben, was aber in Anbetracht der geraden und abschüssigen Linienführung wenig wahrscheinlich sei. Die seit Jahrzehnten in Betrieb stehende Leitung habe nie repariert werden müssen. Die neue, grössere Leitung ermögliche einen besseren Brandschutz (S. 84).

Der Beschwerdeführer hat am 5. März 2023 erneut auf die Widersprüche in den Dokumenten der Gemeinde hingewiesen und einen «tadellosen Geometerplan» gefordert (S. 99). Er hat, mithilfe einer mittlerweile verbeiständeten Anwältin, am 24. Mai 2023 hinterfragt, ob tatsächlich zusätzliche Kosten Fr. 50'000.00 entstehen, wenn die Trinkwasserleitung in den Strassenbereich verlegt wird. Die Gemeinde wäre, laut Zusage des Grundeigentümers, nicht verpflichtet, die alte Leitung aus seiner Parzelle zu entfernen, wenn sie die Strassenvariante wählt (S. 133).

Der Staatsrat argumentiert im Entscheid vom 11. September 2023, «einzig der Plan im Massstab 1:500 vom 29. November 2022» (S. 16) sei verbindlich (S. 138). Die neuen Hausschieber befänden sich, sofern dieser Feststellung gefolgt wird, an anderer Stelle als die bisherigen (S. 188). Die neue Leitung verliefe zwangsläufig an einem anderen Ort als die alte. Dies erscheint widersprüchlich, wenn es einzig darum geht, eine bestehende Leitung durch eine neue, ein wenig grössere zu ersetzen.

Das Kantonsgericht hat am 13. März 2024 in Anwesenheit sämtlicher Parteien einen Augenschein durchgeführt, an welchem der Verlauf der Leitung noch einmal besprochen und besichtigt worden ist (S. 185 ff.). Die Anwesenden haben feststellen können, dass es vorliegend einzig darum geht, eine bestehende unterirdische Frischwasserleitung zu erneuern und dabei den Rohrdurchmesser von 65 cm auf 125 cm Durchmesser zu vergrössern. Der Verlauf bliebe aber mehrheitlich gleich. Die Parteien haben während der Ortsschau freilich die teilweise Umverlagerung der Leitung diskutiert (vgl. S. 190 f. und Plan S. 192; S. 202), was im Rahmen von Verhandlungen möglich gewesen wäre, im Beschwerdeverfahren aber den Streitgegenstand sprengt. Die derzeitige Leitung enthält zwei Hausschieber mit älteren Deckeln. Diese befinden sich jedoch auf der Parzelle Nr. 5258 und somit nicht auf der Liegenschaft des Beschwerdeführers. Dies bliebe auch so (S. 187 ff.).

Die Gemeinde hat nachträglich die im Rahmen des Vergleichsvorschlags geforderten Dokumente hinterlegt. Es liegen nun ein Grabenprofil mit dem Durchmesser der Leitung (S. 203), zwei Offerten (S. 205 f.) sowie ein Protokollauszug zum Unterhalt des Leitungsnetzes (S. 209) in den Akten.

Die Gesuchstellerin hat schliesslich mitgeteilt, seit wann die Trinkwasserleitung errichtet worden ist und dass die Gebäude über eigene Kläranlagen verfügen (S. 228).

3.2.2 Der anwaltlich vertretene Beschwerdeführer, Maschineningenieur HTL, sieht sich im Stande, das Bauprojekt beurteilen zu können (S. 133). Er hat zum jetzigen Zeitpunkt ausreichende Informationen über das geplante Werk, den Verlauf der geplanten und bisherigen Leitungen, das zu enteignende Recht und über die betroffenen Grundstücke. Die Akten enthalten eine ausreichende Übersicht über die Kosten (vgl. Art. 20 Abs. 1 lit. f kEntG «summarischer Beschrieb der Kosten»). Der am 13. März 2024 deponierte Plan trägt die Unterschrift des Geometers und belegt den Verlauf der alten und neuen Trinkwasserleitungen (S. 192). Es liegt mithin auch ein hinreichend verifizierter Plan vor. Eine Verletzung der Aktenführungspflicht ist in diesem Verfahrensstadium geheilt worden.

3.2.3 Der Beschwerdeführer hält die deponierten Pläne für widersprüchlich (S. 152 ff.).

Die Parzellen Nrn. xxx und xxx1 gehören dem Beschwerdeführer (S. 1). Er kritisiert in Bezug auf den Staatsratsentscheid, die exakte Linienführung der neuen Trinkwasserleitung sei nach wie vor nicht genau fixiert. Die neue Leitung könnte teilweise 10 Meter von der bisherigen in den Boden versenkt werden, was auch zu einer Verschiebung der Hausschieber auf seine Liegenschaft führen würde (S. 153 f.). Ein Widerspruch hat gemäss Staatsratsentscheid tatsächlich vorgelegen, die Beanstandung ist somit begründet. Das Kantonsgericht hat jedoch im Rahmen des Augenscheins im Beisein der Parteien festgestellt, dass die bisherige Linie bis zu den Schiebern beibehalten werde (S. 188). Die Trinkwasserleitung werde danach am Rand des Grundstücks des Beschwerdeführers weitergeführt (S. 189). Die Gemeinde hat dies nach der Sitzung mit einem Plan untermalt (S. 192; vgl. unten). Ein kleiner Teil der bisherigen Trinkwasserleitung, die derzeit weiter in die Parzelle Nr. xxx hineinragt, würde an die Parzellengrenze verschoben. Dies ermöglicht den dortigen Abbruch der alten Leitung (S. 193 [Rückseite]) und liegt – soweit überhaupt relevant – im Interesse des Grundeigentümers. Widersprüche, die aus ungleichartigen Plänen resultieren, sind im vorliegenden Prozess spätestens nach der Ortsschau behoben worden und der Grundeigentümer ist hinreichend orientiert, wo die neue Leitung durchführt.

3.2.4 Der nachfolgende Plan (noch konkreter auf S. 193) zeigt die von der Gemeinde geplante Hauptleitung (alt = gelb / neu = rot) auf. Die Schieber, aber auch die bereits bestehenden Versorgungsleitungen zu den Gebäuden sind darauf in blauer Farbe ersichtlich:

3.3 Die Verletzungen des rechtlichen Gehörs sind geheilt.

4. Der Beschwerdeführer hält die vorliegend geplante Baute für nicht bewilligungsfähig, weil sie sich ausserhalb der Bauzone befindet. Die Enteignung wäre demnach mangels juristischer Umsetzbarkeit ungeeignet. Eine Enteignung sei ausserdem nicht erforderlich, weil die Trinkwasserleitung auch über die gemeindeeigene Strassenparzelle Nr. xxx2 geführt werden könne.

4.1 Die Erteilung des Enteignungsrechts berührt die Eigentumsgarantie (Art. 26 BV). Einschränkungen von Grundrechten bedürfen einer gesetzlichen Grundlage, müssen durch ein öffentliches Interesse oder durch den Schutz von Grundrechten Dritter gerechtfertigt und verhältnismässig sein (Art. 36 Abs. 1-3 BV). Eine Massnahme muss für das Erreichen des im öffentlichen oder privaten Interesse liegenden Ziels geeignet und erforderlich sein und sich für den Betroffenen in Anbetracht der Schwere der Grundrechtseinschränkung als zumutbar erweisen. Die Massnahme ist erforderlich, wenn der angestrebte Erfolg nicht durch gleich geeignete, aber mildere Massnahmen erreicht werden kann (BGE 147 I 346 E. 5.5 mit Hinweisen).

4.2 Es ist nachfolgend zu prüfen, ob die geplante Leitung überhaupt bewilligt werden kann, da die Enteignung sonst zum Beibehalt der Trinkwasserversorgung ungeeignet ist.

4.2.1 Die Erschliessung der Bauzone kann in der Regel nicht über die Landwirtschaftszone erfolgen (BGE 133 II 321 E. 4.3.1; Bundesgerichtsurteil 1C_371/2022 vom 1. Dezember 2022 E. 5.2.1; Urteil des Aargauer Spezialverwaltungsgerichts 4-BE.2023.9 vom 26. Februar 2025 E. 9.2.8.4; JEANNERAT in: Praxiskommentar RPG, N. 34 zu Art. 19 RPG). Eine Strasse, welche die Funktion hat, Land in der Bauzone zu erschliessen, soll grundsätzlich durch das Siedlungsgebiet führen und nicht Territorium im übrigen

Gemeindegebiet bzw. in der Landwirtschaftszone beanspruchen. Eine Erschliessungsstrasse wäre z. B. ausserhalb der Bauzone nicht standortgebunden, wenn sie über die Bauzone geführt werden kann (BGE 133 II 321 E. 4.3.1; Bundesgerichtsurteile 1C_371/2022 vom 1. Dezember 2022 E. 5.2.1; 1A.49/2006 vom 19. Juli 2006 E. 3; Urteil des Zürcher Verwaltungsgerichts VB.2018.00550 vom 27. März 2019 E. 2.3; JEANNERAT a. a. O., N. 45 zu Art. 19 RPG).

Diese Überlegungen gelten auch für Infrastrukturanlagen (BGE 133 II 321 E. 4.3.1). Sie erfordern eine Ausnahmebewilligung nach Art. 24 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700), welche nur denkbar ist, wenn eine Baute aus technischen oder betriebswirtschaftlichen Gründen oder wegen der Bodenbeschaffenheit auf einen Standort ausserhalb der Bauzonen angewiesen ist. Die Voraussetzungen beurteilen sich dabei nach objektiven Massstäben. Weder die subjektiven Vorstellungen und Wünsche des Einzelnen noch die persönliche Zweckmässigkeit oder Bequemlichkeit bleiben beachtlich. Es bleibt ein strenger Massstab anzulegen, um zu prüfen, ob die Voraussetzungen gegeben sind (vgl. BGE 136 II 214 E. 2.1; Bundesgerichtsurteile 1C_515/2025 vom 20. März 2026 E. 2; 1A.232/2005 vom 13. Juni 2006 E. 2.2 mit Hinweisen; Kantonsgerichtsurteile A1 24 30 vom 12. November 2024 E. 4.2; A1 21 100 vom 4. Februar 2022 E. 5.1; Urteil des Verwaltungsgerichts Schwyz vom 20. Dezember 2017 in EGV-SZ 2017 S. 144 Nr. B 8.7 mit Hinweisen).

4.2.2 Art. 24*c* Abs. 1 RPG schützt regelmässig bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind (Art. 24*c* Abs. 1 RPG). Jene können mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden (Art. 24*c* Abs. 2 RPG). Die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung bleiben in jedem Fall vorbehalten (Art. 24*c* Abs. 5 RPG). Dieses Vorgehen bedingt eine Interessenabwägung (Bundesgerichtsurteile 1C_312/2016 vom 3. April 2017 E. 2.1; 1C_168/2015 vom 11. Mai 2016 E. 3.1 mit Hinweisen).

Art. 24*c* RPG ist auf neurechtliche Bauten und Anlagen, die seit dem 1. Juli 1972 erstellt wurden, nicht anwendbar (Art. 41 Abs. 1 Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 [RPV; SR 700.1] sowie BGE 129 II 396 E. 4.2.1, S. 398), weil zu diesem Zeitpunkt das Gewässerschutzgesetz vom 8. Oktober 1971 (aGSchG; AS 1972 I 950) in Kraft getreten ist, welches erstmals klar das Bau- vom Nichtbaugebiet getrennt hat (vgl. BGE 129 II 396 E. 4.2.1; Bundesgerichtsurteil 1C_303/2022 vom 12. Juni 2023 E. 4).

Der Bundesrat hat in Art. 42 RPV die zulässigen Änderungen im Sinne von Art. 24*c* Abs. 2 RPG weiter konkretisiert. Eine Erweiterung gilt als massvoll, wenn die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt. Verbesserungen gestalterischer Art sind zulässig (Art. 42 Abs. 1 RPV). Die Veränderungen können sowohl in inneren Umbauten als auch in äusseren Erweiterungen sowie in Zweckänderungen bestehen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_488/2010 vom 8. September 2011 E. 2.3 mit Hinweis, publiziert in: ZBl 113/2012 S. 271). Der Zustand, in dem sich die Baute oder Anlage im Zeitpunkt der Zuweisung zum Nichtbaugebiet befunden hat, gilt als massgeblicher Vergleichszustand für die Beurteilung der Identität (Art. 42 Abs. 2 RPV). Das Gericht hat unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen, ob die Identität der Baute im Wesentlichen gewahrt bleibt (Art. 42 Abs. 3 Satz 1 RPV; Bundesgerichtsurteil 1C_281/2015 vom 28. Juni 2016 E. 3.4).

Die Wesensgleichheit der Baute (d. h., die Wahrung der Identität gegenüber dem Referenzzustand) muss zunächst hinsichtlich Umfangs und äusserer Erscheinung gewahrt bleiben. Die vorgesehenen baulichen Eingriffe müssen von untergeordneter Natur sein (BGE 127 II 215 E. 3a S. 218 f. mit Hinweisen; 132 II 21 E. 7.1.1 S. 42; vgl. Urteile des Bundesgerichts 1C_281/2015 vom 28. Juni 2016 E. 4.1; 1C_268/2010 vom 25. November 2010 E. 3.2 und 1C_330/2012 vom 22. April 2013 E. 2; HÄNNI, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 7. A. 2022, S. 223 f.).

Das Bundesgericht hat im Bundesgerichtsurteil 1C_168/2015 vom 11. Mai 2016 E. 3.1 zur obgenannten Interessenabwägung auf den BGE 115 Ib 472 E. 2e/aa verwiesen, worin ausgeführt wird: Die Behörden, denen bei Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume zustehen, haben alle berührten Interessen zu ermitteln, diese einzeln zu beurteilen und dabei besonders die Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und die möglichen Auswirkungen zu berücksichtigen sowie den Interessen aufgrund der Beurteilung im Entscheid möglichst umfassend Rechnung zu tragen. Diese Interessenabwägung ist in der Begründung darzulegen.

4.3 Der vorliegend gültige Nutzungsplan der Gemeinde Y _____ bestätigt im vorliegenden Territorium folgende Zonen:

Der gesamte Perimeter «A _____» liegt in einem Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung und in der archäologischen Schutzzone. Das Gebäude des Beschwerdeführers auf der Parzelle Nr. xxx1 sowie eine Reihe von der Strasse anliegenden, mehrheitlich überbauten Parzellen befinden sich in der (dunkelbraunen) Dorfzone D1. Die Erschliessungsstrasse Nr. xxx2 sowie das Grundstück Nr. xxx sind hingegen in der grünlichen Landwirtschaftszone 1 klassiert. Die Erschliessung der Infrastrukturanlagen ist unter den vorliegenden Umständen in jedem Fall einzig möglich, wenn die Landwirtschaftszone und die architektonische Schutzzone tangiert werden. Die Hauptleitungsstränge würden sowohl im Bereich der Strasse wie auch im aktuell genutzten Bereich an Stellen zu liegen kommen, die bereits baulich genutzt worden sind. Die Leitung ist in beiden Fällen unterirdisch, weshalb der vorgesehene bauliche Eingriff, soweit er sichtbar wird, von untergeordneter Natur bliebe.

Die Wasserleitung ist laut schriftlicher Eingabe der Gemeinde vor 60 Jahren und damit deutlich vor 1971 errichtet worden (S. 228). Diese Feststellung kann unter Beachtung von Orthobildern des Bundesamts für Landestopografie swisstopo verifiziert werden, da diverse dortige Bauten in den Sechzigerjahren, noch vor dem Bau der Strasse, bestanden haben. Der Leitungsbau in den Sechzigerjahren erscheint auch gemäss Mitteilung vom 16. April 2024 unstrittig (S. 233). Eine Bewilligung gemäss Art. 24*c* RPG ist unter diesen Umständen nicht ausgeschlossen, allerdings bleiben, gemäss oben zitierter bundesgerichtlicher Rechtsprechung die entgegengesetzten Interessen abzuwägen:

Es darf davon ausgegangen werden, dass eine professionelle Bauunternehmung im Stande ist, eine Leitung durch ältere, mit Wiesen überwachsene Böschungen (S. 186, S. 188, S. 195 und S. 196) zu ziehen, ohne dass bleibende Schäden an der Landschaft verursacht werden. Die Erneuerung der bisherigen Leitung erscheint aus technischer Hinsicht durchführbar. Der Strassenasphalt aus dem Jahr 2018 (S. 62) wird durch die Strassenvariante zwar teilweise zerstört, aber wieder hergerichtet. Die bauliche Umsetzung der Trinkwasserleitung ist sowohl im Bereich der Strasse wie auch auf dem Boden des Beschwerdeführers möglich.

Die von der Gemeinde geplante Leitung führt mehrheitlich über eine landwirtschaftliche Parzelle und verläuft kürzer, als wenn die Leitung auf der Strassenparzelle, welche aber

der Gemeinde gehört, konzipiert werden muss. Die Entfernung der alten Rohre und die Neuverlegung auf die Strassenparzelle erfordern hingegen zwei Grabungen, was einen Mehraufwand bedeutet. Der Grundeigentümer hat allerdings im laufenden Verfahren mitgeteilt, auf eine Entfernung der alten Leitung zu verzichten (S. 133). Die Gemeinde kann dessen Angebot zumindest prüfen. Die Gemeinde behauptet, die Umverlegung koste zusätzlich Fr. 50'000.00.

Der weiter oben zitierte Plan (vgl. E. 3.2.4) zeigt die derzeitigen Versorgungsleitungen. Neuanschlüsse zwischen Hauptleitung und Versorgungsleitungen dürften kurzfristige Unterbrüche bei der Frischwasserversorgung verursachen, wobei nicht ersichtlich ist, ob die Dauer dieser Unterbrüche durch die Variantenwahl beeinflusst wird. Die Verschiebung des Verlaufs des Hauptstrangs würde mehrere Versorgungsanschlüsse tangieren, wobei die Distanz zwischen Hauptstrang und Gebäuden bei der Strassenvariante meistens deutlich verkürzt wäre. Die Strassenarbeiten dürften zeitlich befristete, hinnehmbare Zugangsbeschränkungen für diverse Einwohner der A _____ verursachen, während die weitere Nutzung der Dienstbarkeit für einen einzelnen Einwohner eine zeitlich beschränkte Einschränkung der Nutzung seiner landwirtschaftlichen Parzelle bewirkt. Die zeitlich befristeten Einschränkungen sind in beiden Fällen von verhältnismässiger geringer Intensität.

Die Trinkwasserleitung enthält auf der Liegenschaft des Beschwerdeführers mehrere Versorgungsleitungen, welche direkt zu den Häusern, u. a. seiner, führen. Diese Nebenstränge bilden nicht Teil des Enteignungsgesuchs. Der Grundbuchauszug bestätigt auch diesbezüglich keine Dienstbarkeiten (S. 36). Es fehlt folglich auch für diese Verbindungen ein im Grundbuch eingetragenes Durchleitungsrecht. Dies könnte in der Zukunft neue Konflikte verursachen. Die Häuser in der A _____ befinden sich an der Strasse, weshalb die von dort aus beginnende Feinerschliessung kaum weitere privaten Durchleitungsrechte bedarf.

Die Gemeinde argumentiert wiederholt mit der Verbesserung von Brandschutz, sofern die Leitung vergrössert werde (S. 84). Das mag so zutreffen. Diese Zielsetzung kann aber noch besser verfolgt werden, wenn die Leitung im Bereich der Strasse geführt wird, damit im zersiedelten Weiler auch an anderen Stellen Hydranten aufgestellt werden können.

Der Bau der Trinkwasserleitung im Strassenbereich bündelt schliesslich Infrastrukturanlagen, was im öffentlichen Interesse liegt (BVGE 2016/35 S. 574 E. 6.2.5 mit Hinweisen) und mittlerweile auch ausdrücklich im Gesetz so statuiert ist (Art. 24bis RPG).

Die Interessen am Fortbestand der bisherigen Linienführung ist primär pekuniärer Natur. Die Strassenvariante fördert hingegen Interessen am Brandschutz, an der Bündelung von Infrastrukturanlagen und vereinfacht die Trinkwasserfeinerschliessung für die Hauseigentümer. Es stellt sich folglich die Frage, ob die Erneuerung der Leitung gemäss Art. 24*c* RPG bewilligungsfähig ist, selbst wenn die unterirdische Baute wesensgleich erscheint und vor 1971 errichtet worden ist. Der Gemeinde misslingt somit der Nachweis, dass die Enteignung geeignet ist, die Trinkwasserversorgung zu verbessern.

4.4 Es wäre für die Gemeinde durchaus kostengünstiger, die Trinkwasserleitung an gewohnter Stelle auszugraben und gleichzeitig die Rohre auszutauschen, da der Asphalt nicht tangiert und die Hauptleitung kürzer wird als bei der Strassenvariante. Die kommunale Strasse durch die A _____ führt aber höchstens 100 Meter neben der geplanten Leitung. Die Hauptleitung, welche im Bereich der Strasse neu verlegt würde, verliefe danach deutlich näher an sämtlichen Gebäuden des Weilers vorbei, was eine Feinerschliessung vereinfacht. Die Enteignung von privaten dinglichen Rechten ist somit nicht erforderlich, um die Gebäude mit Trinkwasser zu versorgen.

4.5 Die Enteignung erscheint unter diesen Umständen weder als geeignet noch als erforderlich, um die Trinkwasserversorgung in der entsprechenden Region zu verbessern. Die beantragte Expropriation ist folglich unverhältnismässig und das entsprechende Gesuch ist abzuweisen.

5. Der Beschwerdeführer und seine Rechtsvorgänger haben die Wasserleitung seit Jahrzehnten geduldet. Eine Ersitzung des Durchleitungsrechts ist im vorliegenden Fall jedoch ausgeschlossen, weil das eidgenössische Grundbuch im dortigen Gebiet in den Fünfzigerjahren, also noch vor dem Trinkwasserleitungsbau, eingeführt worden ist (S. 233). Die Duldung der Durchleitung erscheint aber mit keinen bemerkenswerten Problemen behaftet zu sein. Der Eigentumseingriff ist verhältnismässig leicht. Der Grundeigentümer macht die Enteignung teilweise von der Bereinigung anderer Streitigkeiten abhängig und vergreift sich in der Angelegenheit auch mehrfach im Ton. Es bleibt somit zu prüfen, ob er sich rechtsmissbräuchlich verhält, indem er eine Sanierung und Vergrösserung der Trinkwasserdurchleitung verweigert. Der Grundeigentümer hat bereits zu Beginn des Prozesses das Enteignungsdossier zu Recht als ungenügend und widersprüchlich kritisiert, was wenig gehört wurde und erst im Verwaltungsgerichtsbeschwerdeverfahren bereinigt worden ist. Der Grundeigentümer hat im Rahmen des Augenscheins Bedingungen gestellt (S. 189 f.), welche nicht als unverhältnismässig oder gar erpresserisch erscheinen. Der Richter hat anschliessend in Anwesenheit der Parteien einen Vergleichsvorschlag, welcher die Angelegenheit nach Zahlung von

Fr. 1'000.00 Enteignungsentschädigung plus Fr. 3'000.00 Parteientschädigung erledigt hätte, entworfen (S. 190). Die Einsprache im parallel hängigen Baubewilligungsverfahren wäre gleichzeitig zurückgezogen worden und die Kosten wären sonst wett geschlagen worden (S. 190 Ziff. 8). Die Gemeinde hat am 26. März 2024 mitgeteilt, sie wäre mit dem Entwurf nicht einverstanden und sie hat gleichzeitig ein weniger günstiges Angebot offeriert (S. 200). Der Beschwerdeführer hat sich am 29. April 2024 mit dem neuen Vorschlag der Gemeinde nicht einverstanden erklärt (S. 214 ff.) und gleichzeitig beanstandet, nicht ernst genommen zu werden (S. 218). Spätere Verhandlungen mit dem neuen Gemeindepräsidenten und dem neuen Gemeindeschreiber blieben erfolglos. Das Verhalten des Grundeigentümers erscheint insgesamt gesehen wenig kooperativ, aber auch nicht als rechtsmissbräuchlich.

6.

6.1 Die Beschwerde wird nach dem Gesagten gutgeheissen. Der Beschwerdeführer gilt bei diesem Verfahrensausgang als obsiegend, mit den entsprechenden Folgen für die Tragung der Kosten und für die Zusprechung einer Parteientschädigung.

6.2 Im Beschwerdeverfahren hat in der Regel die unterliegende Partei die Kosten zu tragen (Art. 89 Abs. 1 VVRG). Ausnahmsweise können diese ganz oder teilweise erlassen werden (Art. 89 Abs. 2 VVRG). 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. 4 VVRG). Der Gemeinde Y _____ werden keine Kosten auferlegt.

Der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1’500.00 wird dem Beschwerdeführer zurückerstattet.

6.3 Die Beschwerdeinstanz gewährt der ganz oder teilweise obsiegenden Partei auf Begehren die Rückerstattung der notwendigen Kosten, die ihr entstanden sind (Art. 91 Abs. 1 VVRG). Die Entschädigung wird im Dispositiv beziffert und der Staats- oder Gemeindekasse auferlegt, soweit sie aus Billigkeitsgründen nicht der unterliegenden Partei auferlegt werden kann (Art. 91 Abs. 2 VVRG). Diese ist global festzusetzen und umfasst die Entschädigung an die berechtigte Partei sowie ihre Anwaltskosten (Art. 4 Gesetz betreffend den Tarif der Kosten und Entschädigungen vor Gerichts- oder Verwaltungsbehörden vom 11. Februar 2009 [GTar; SGS/VS 173.8]), die in Anwendung der Art. 27 ff. GTar festzusetzen sind und im Verwaltungsgerichtsbeschwerdeverfahren zwischen Fr. 1’100.00 und Fr. 11’000.00 betragen (Art. 39 GTar). Aufgrund des Umfangs, des

geschätzten Aufwands, der Bedeutung und der Schwierigkeit des Falles, dem durchgeführten Augenschein und den darauf folgenden Verhandlungen wird dem anwaltlich vertretenen Beschwerdeführer für das Verfahren vor dem Kantonsgericht eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 3’000.00 zugesprochen, welche von der Beschwerdegegnerin zu tragen ist.

Demnach erkennt das Kantonsgericht:

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen und der angefochtene Staatsratsentscheid vom 6. September 2023 wird aufgehoben.

2. Es werden keine Gerichtskosten auferlegt. X _____ erhält den geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 1’500.00 zurückerstattet.

3. Die Gemeinde Y _____ schuldet X _____ eine Parteientschädigung von Fr. 3’000.00.

4. Das Urteil wird X _____, der Gemeinde Y _____ und dem Staatsrat des Kantons Wallis schriftlich mitgeteilt.

Sitten, 19. Mai 2026