

A1 21 109

URTEIL VOM 29. SEPTEMBER 2021

**Kantonsgericht Wallis
Öffentlichrechtliche Abteilung**

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

in Sachen

X _____ **AG**, Beschwerdeführerin, vertreten durch Rechtsanwalt Beat Rieder

gegen

SCHÄTZUNGSKOMMISSION, Y _____, Vorinstanz,

STAATSRAT DES KANTONS WALLIS,

(Enteignung)

Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen den Entscheid vom 15. April 2021.

Sachverhalt

A. Am 6. Juni 2012 genehmigte der Staatsrat die Pläne des Strassenbauprojekts «A», auf der kantonalen Nebenstrasse im Gebirge B _____, gelegen auf dem Gebiet der Gemeinde C _____. Zudem verfügte der Staatsrat in der genannten Entscheidung, dass die Genehmigung dieser Pläne überdies das Recht auf Enteignung aller zur Ausführung des Werkes benötigten dinglichen Rechte an Grundstücken und der aus dem Grundeigentum hervorgehenden Nachbarrechte sowie der persönlichen Rechte von Mietern und Pächtern begründe. Vom erwähnten Strassenbauprojekt und dem entsprechenden Enteignungsverfahren betroffen sind unter anderem die Parzellen Nrn. xx1 und xx2, Plan Nr. xxx gelegen auf dem Gebiet der Gemeinde C _____, welche sich im Eigentum der X _____ AG befinden. Mit Entscheid vom 15. April 2021 (eröffnet am 16. April 2021) legte die Schätzungskommission des Kantons Wallis die Entschädigung für die von den Parzellen Nrn. xx1 und xx2 definitiv enteigneten Flächen auf Fr. 5.--/m² und für die temporär enteigneten Flächen auf Fr. 0.40/m² pro Jahr fest.

B. Gegen den Entscheid der Schätzungskommission erhob die X _____ AG (Beschwerdeführerin) am 19. Mai 2021 Verwaltungsgerichtsbeschwerde bei der öffentlich-rechtlichen Abteilung des Kantonsgerichts und stellte folgende Rechtsbegehren:

- "1. Der Entscheid der Schätzungskommission vom 15. April 2021 sei aufzuheben und die Sache sei zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
2. Die Kosten von Verfahren und Entscheid seien dem Staat Wallis aufzuerlegen.
3. Der Beschwerdeführerin sei für das Verwaltungsgerichtsbeschwerdeverfahren zu Lasten des Kantons Wallis eine angemessene Parteientschädigung zuzusprechen."

Die Beschwerdeführerin machte eine Verletzung des rechtlichen Gehörs geltend. Im Entscheid werde einzig festgehalten, dass es sich bei den Parzellen um landwirtschaftliche Grundstücke handle, welche nicht landwirtschaftlich genutzt würden. Es werde nicht ausgeführt und sei nicht nachvollziehbar, wie die Schätzungskommission auf eine Enteignungsentschädigung von Fr. 5.--/m² gekommen sei. Es werde auf vergleichbare Preise für Grundstücke in ähnlicher Lage verwiesen, diese Daten (insbesondere die Lage und Grösse der Vergleichsgrundstücke und die Preise) würden im Entscheid jedoch nicht aufgeführt. Die Beschwerdeführerin habe die Parzelle Nr. xx2 im Jahr 2011 für ca. 31.--/m² erworben und anlässlich der Ortsschau den Kaufvertrag ausgehändigt. Die Vorinstanz habe sich nicht mit diesem Kaufpreis auseinandergesetzt und ohne nähere Begründung eine Entschädigung von Fr. 5.--/m² festgelegt. Damit verletzte sie das recht-

liche Gehör gemäss Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101) was zur Folge habe, dass der Entscheid aufgehoben werden müsse.

Weiter rügte die Beschwerdeführerin einen Verstoss gegen den Grundsatz der vollen Entschädigung (Art. 26 Abs. 2 BV; Art. 2 Abs. 1 und Art. 11 des Enteignungsgesetzes vom 8. Mai 2008 [kEntG; SGS/VS 710.1]). Die betroffenen Parzellen würden sich in der Landwirtschaftszone befinden. Für die Parzellen gelte gemäss Entscheid des Verwaltungs- und Rechtsdienstes des Departements für Volkswirtschaft, Energie und Raumentwicklung vom 14. April 2011 das Bundesgesetz vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11) nicht. Bei diesen Parzellen spiele der freie Markt und es würden erheblich höhere Preise bezahlt als für Parzellen, die dem BGBB unterstellt seien. Dass die Vorinstanz nur Kaufpreise über nicht dem BGBB unterstehende Parzellen berücksichtigt habe, werde bestritten. Zudem sei der seit dem 1. Januar 2021 geltende Art. 19 lit. a^{bis} des Bundesgesetzes über die Enteignung vom 20. Juni 1930 (EntG; SR 711), wonach für Kulturland im Geltungsbereich des BGBB neu das Dreifache des Höchstpreises gemäss Art. 66 Abs. 1 BGBB zu vergüten sei, auch im vorliegenden Verfahren zu berücksichtigen. Die Parzellen befänden sich unmittelbar an der Kantonsstrasse ca. 1.5 km von der Gewerbezone entfernt und damit nicht in peripherer Lage. In C _____ sei kaum mehr Boden erhältlich und für eine Parzelle in solcher Lage seien die gehandelten Preise weit höher als von der Schätzungskommission angenommen. Der Schaden der Beschwerdeführerin durch die Enteignung, welcher ersetzt werden müsse, betrage mindestens den Kaufpreis von Fr. 31/m². Der Verkehrswert sei gemäss Rechtsprechung üblicherweise nach der statistischen Methode festzulegen; abgestellt werde auf die Kaufpreise für Grundstücke gleicher oder ähnlicher Lage und Beschaffenheit. Das Kantonsgericht müsse Vergleichspreise einholen.

C. Die Gemeinde C _____ führte in ihrer Vernehmlassung vom 8. Juni 2021 aus, falls dem Antrag der Beschwerdeführerin betreffend die Abklärung der Vergleichspreise zugestimmt werde, müsse festgelegt werden, für welche Gebiete und welchen Zeitraum die Grundstückverkäufe nachzuverfolgen seien. Im Übrigen verzichtete die Gemeinde auf eine Vernehmlassung und stellte keine Anträge.

D. Die Sachätzungskommission reichte am 18. Juni 2021 eine Vernehmlassung ein und führte aus, dass die Parzellen in der Landwirtschaftszone und in der roten Gefahrenzone (Lawinen und Steinschlag) liegen würden. Gemäss den Grundbuchauszügen betrage der Katasterpreis Fr. 3.-/m². Die Registerhalter hätten die Preise für Grundstücke in ähnlicher Lage in C _____ und D _____ bekannt gegeben. Die Kommission

habe Liebhaberpreise und Spekulationspreise nicht berücksichtigt. Es sei der Kommission zudem bekannt, dass die Beschwerdeführerin von der kantonalen Baukommission eine Verfügung erhalten habe, wonach das Depot bis im Frühjahr 2022 geräumt werden müsse; ob auch eine Wiederherstellung des Geländes erfolgen müsse, sei nicht bekannt. Der von der Beschwerdeführerin bezahlte Kaufpreis betrage das Zehnfache des Katasterwerts und sei ein Liebhaber- oder Spekulationspreis. Das Eidgenössische EntG, wonach seit dem 1. Januar 2021 für Kulturland das Dreifache des Höchstpreises entschädigt werde, sei vorliegend nicht anwendbar.

E. Die Beschwerdeführerin reichte am 30. August 2021 eine Replik ein und hielt ihre Rechtsbegehren aufrecht. Sie kritisierte, die von der Schätzungskommission eingereichte Preisliste sei völlig ungenügend, da sie die Grösse und Lage der Parzellen sowie deren Verwendungszweck nicht wiedergebe und zeitlich nicht weit genug zurückreiche. Zudem seien die Listen nicht datiert und von den Registerhaltern der Gemeinden C _____ und D _____ nicht unterzeichnet worden. Die Bodenpreise in D _____ und C _____ liessen sich nicht vergleichen mit den Preisen anderer Gemeinden im übrigen Kantonsgebiet, was die Kommission nicht berücksichtigt habe. Was an einem Ort ein Spekulations- oder Liebhaberpreis sein könne, sei andernorts ein gängiger Marktpreis. Zudem sei absehbar, dass sich der Kanton bei der Bemessung des Verkehrswerts innert Kürze an die eidgenössische Gesetzgebung anpassen müsse; die Änderung des EntG hätte berücksichtigt werden müssen.

F. Die Gemeinde verzichtete am 15. September 2021 (Poststempel) auf die Einreichung einer Duplik.

G. Der Staatsrat reichte 15. September 2021 eine Duplik ein und beantragte die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf überhaupt einzutreten sei. Er führte zur Rüge der Verletzung des rechtlichen Gehörs aus, der Beschwerdeführerin sei aufgrund des Entscheids und des Berichts klar gewesen, von welchen Überlegungen sich die Schätzungskommission habe leiten lassen. Betreffend die verlangte Entschädigung von Fr. 31.--/m² entgegnete er, dass die Beschwerdeführerin auf den Parzellen Nrn. xx1 und xx2 eine Baudeponie betreibe, für die keine Baubewilligung vorliege. Auch eine nachträgliche Baubewilligung sei ausgeschlossen, was das Kantonsgericht mit Urteil A1 12 339 vom 14. August 2013 bestätigt habe. Diese illegale Nutzung der Parzellen möge für die Festlegung des Kaufpreises von Fr. 31.--/m² im Jahr 2011 eine Rolle gespielt haben, dürfe aber für die Festlegung der Enteignungsentschädigung nicht berücksichtigt werden. Es seien Entschädigungen für Boden in der Landwirtschaftszone zu bezahlen. Das EntG und das BGG seien vorliegend nicht anwendbar, zudem verlange die

Beschwerdeführerin mehr als das Sechsfache der eruierten Entschädigung. Für landwirtschaftlichen Boden in C _____ würden in etwa die gleichen niedrigen Preise bezahlt wie in anderen Gemeinden, was aus den von der Schätzungskommission hinterlegten Unterlagen hervorgehe. Die Kommission habe auch die Angaben des Registerhalters der Gemeinde D _____ berücksichtigt. Es lägen genügend Unterlagen vor, die Beweismittelanträge der Beschwerdeführerin seien abzuweisen. Bei anderen Strassenbauprojekten auf der Kantonsstrasse B _____ seien ähnliche Entschädigungen zugesprochen worden, was die Dienststelle für Mobilität mit Schreiben vom 13. September 2021 bestätigt habe. Ein sechsfacher Preis widerspreche der Rechtsgleichheit. Zudem würde die Lage der Parzellen im homologierten Gewässerraum, in der roten Lawinengefahrenezone und teilweise in der Gefahrenezone Stein- und Blockschlag für niedrigere Preise von Fr. 1.--/m² oder Fr. 3.--/m² sprechen.

Zur Replik führte der Staatsrat aus, die von der Schätzungskommission vorgelegten Preislisten seien vor dem Entscheid der Kommission erstellt worden, würden einen ausreichenden Zeitraum umfassen und die Angaben über Grösse und Lage der Parzellen müssten nicht im Detail bestimmt werden.

Erwägungen

1. Gemäss Art. 42 Abs. 1 kEntG kann gegen Entscheide der Schätzungskommission Beschwerde beim Kantonsgericht eingereicht werden. Das Beschwerdeverfahren ist grundsätzlich durch das Gesetz über das Verwaltungsverfahren und die Verwaltungsrechtspflege vom 6. Oktober 1976 (VVRG; SGS/VS 172.6) geregelt. Das kEntG weicht dahingehend vom VVRG 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). Die Beschwerdeführerin ist als Adressatin des angefochtenen Entscheids der Schätzungskommission und als Eigentümerin von teilweise enteigneten Parzellen durch diesen berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Änderung oder Aufhebung, so dass sie 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. Die Beschwerdeführerin beantragt als Beweismittel den Beizug der Akten der Vorinstanz, die eingereichten Urkunden, die Edition der Kaufpreise für Parzellen in der Landwirtschaftszone (die kleiner als 2 500 m² sind, nicht zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören und zentrumsnah sind) in den Gemeinden C _____, D _____, E _____, F _____, G _____ und H _____, die Befragung von Herrn I _____ (Präsident der Beschwerdeführerin) und eine Ortsschau.

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; 134 I 140 E. 5.3; 131 I 153 E. 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; 131 I 153 E. 3; Alfred Kölz/Isabelle Häner/Martin Bertschi, a.a.O., N. 153, 154 und 537).

2.2 Das Kantonsgericht hat die von der Beschwerdeführerin eingereichten Dokumente zu den Akten genommen. Am 18. Juni 2021 hat die Schätzungskommission die Akten des Schätzungsverfahrens eingereicht. 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 Parteienvernahmen und eine Ortsschau - verzichtet.

3. Die Beschwerdeführerin rügt, die von der Schätzungskommission festgelegte Entschädigung für die von den Parzellen Nrn. xx1 und xx2 definitiv enteigneten Flächen von

Fr. 5.--/m² sei zu tief und ohne Begründung festgelegt worden. Sie verlangt eine Entschädigung von mindestens Fr. 31.--/m².

3.1 Gegenstand des Enteignungsrechts können die dinglichen Rechte, die im Nachbarrecht 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 BV 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 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 Ermittlung des Verkehrswertes ist der Zeitpunkt der Schätzung oder jener des Entscheids betreffend die vorzeitige Besitznahme massgebend (Art. 15 Abs. 1 kEntG).

3.2 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 19 113 vom 22. November 2019 E. 4.1). Auch die Möglichkeit und Wahrscheinlichkeit einer besseren Verwendung des Grundstücks in absehbarer Zeit ist angemessen zu berücksichtigen (Art. 15 Abs. 2 EntG).

Der Verkehrswert wird in der Regel nach der statistischen Methode oder Vergleichsmethode festgelegt. Dabei wird auf die Kaufpreise für Grundstücke mit gleicher oder ähnlicher Lage und Beschaffenheit abgestellt (Urteile des Bundesgerichts 1C_322/2017 vom 25. April 2018 E. 2.1; 1C_293/2011 vom 12. Oktober 2011 E. 4.1; BGE 122 II 246 E. 4a; ZWR 2011 S. 162 E. 3.2; 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; BGE 122 I 168 E. 3a; Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A 6731/2014 vom 9. Januar 2017 E. 4.1.7). Die statistische Methode bedingt lediglich eine ähnliche Beschaffenheit der Vergleichsobjekte. Sie schreibt nicht vor, dass diese im selben Quartier oder auf demselben Gemeindegebiet liegen müssen, sofern sie sich hinsichtlich Lage, Umgebung und Ausnutzungsmöglichkeit ähnlich sind (BGE 122 I 168 E. 3a). Nur wenn überhaupt keine Vergleichspreise vorhanden sind, dürfen sich die Schätzungsbehörden auf die ausschliessliche Anwendung von Methoden beschränken, die auf blosser Hypothesen abstellen, die 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 (BGE 122 I 168 E. 3a; 115 Ib 408 E. 2c).

3.3 Gemäss dem angefochtenen Entscheid vom 15. April 2021 hat die Schätzungskommission die Höhe der Entschädigung für die definitiv enteigneten Flächen der Parzellen Nrn. xx1 und xx2 auf Fr. 5.--/m² festgelegt. Zur Begründung führt die Schätzungskommission aus, dass es sich um landwirtschaftliche Grundstücke handle, welche nicht landwirtschaftlich genutzt werden und dass die Verfahrensregeln gemäss kEntG eingehalten seien, insbesondere Art. 36 und 37 kEntG. Dem Entscheid hat der Bericht der Schätzungskommission vom 15. April 2021 beigelegt (Beilage 6 der Beschwerdeführerin). Letzterem ist zu entnehmen, dass sich die Schätzungskommission am 30. März 2021 für die Verifizierung der Bodenpreise zusammengefunden habe. Weiter wird im Bericht ausgeführt, es seien vom Registerhalter der Gemeinde C _____ gehandelte, vergleichbare Preise für Grundstücke in ähnlicher Lage bekannt gegeben worden. Zur Preisfestsetzung führt der Bericht unter Ziffer 4.1.2 aus, die definitiv enteigneten Parzellen befänden sich in der Landwirtschaftszone 2. Priorität und im übrigen Gemeindegebiet. Die Kommission schätze den Preis auf Fr. 5.--/m².

3.4 Im angefochtenen Entscheid bzw. im Bericht werden keine Vergleichspreise aufgeführt und es sind auch keine Vergleichspreise als Liste beigelegt worden. Mit ihrer Beschwerdeantwort hat die Schätzungskommission eine Liste mit Parzellen in der Gemeinde C _____ mit Angaben zur Nutzungszone und Gefahrenzone (Beleg 1), eine zweite Liste mit Kaufpreisen für Parzellen in der Gemeinde C _____ (Beleg 3) sowie eine E-Mail-Nachricht des Registerhalters der Gemeinde D _____ mit Angaben zu Expropriationen und Privatverkäufen (Beleg 3) eingereicht. Die genannten Listen befinden sich ebenfalls in den von der Schätzungskommission eingereichten Akten.

3.5 Aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör folgt auch ein Mindestanspruch auf Begründung eines hoheitlichen Aktes (vgl. Art. 29 Abs. 2 BV; Art. 29 Abs. 3 VVRG): Die Begründung des Entscheids muss die wesentlichen Überlegungen nennen, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sie ihren Entscheid stützt (BGE 142 II 49 E. 9.2; 141 III 28 E. 3.2.4; 136 I 184 E. 2.2.1; Urteile des Kantonsgerichts A1 18 103 vom 23. November 2018 E. 4.1 und A1 15 215 vom 12. August 2016 E. 4.1). Die Begründungsdichte und der Umfang der Begründung richten sich nach den Umständen (Gerold Steinmann, in: Bernhard Ehrenzeller et al. [Hrsg.], Die Schweizerische Bundesverfassung, St. Galler Kommentar, 3. A., 2014, N. 49 zu Art. 29 BV).

3.6 Die Schätzungskommission hat die Höhe der Entschädigung festgelegt, ohne die massgeblichen Vergleichspreise im Entscheid oder einer Beilage hierzu zu erwähnen. Damit verletzt die Schätzungskommission den Anspruch der Beschwerdeführerin auf rechtliches Gehör. Der Hinweis, es handle sich um landwirtschaftliche Grundstücke, die nicht landwirtschaftlich genutzt werden, und die Bemerkung, es seien Vergleichspreise eingeholt worden, genügt den Anforderungen an die Begründung des Entscheides nicht. Die Beschwerdeführerin vermag aufgrund dieser Ausführungen nicht zu erkennen, weshalb die Schätzungskommission einen Preis von Fr. 5.--/m² festgelegt hat und inwiefern der von ihr für die Parzelle Nr. xx2 bezahlte Kaufpreis von ca. Fr. 31.--/m² berücksichtigt worden ist.

3.7 Die Gemeinde beruft sich auf die Preise für Grundstücke in ähnlicher Lage gemäss den erwähnten Listen (siehe oben E. 3.3). Die Beschwerdeführerin wiederum kritisiert diese als ungenügend. Dieser Auffassung der Beschwerdeführerin ist zuzustimmen: Aus der Preisliste der Registerhalterin von C _____ geht die Zonenzugehörigkeit der Parzellen nicht hervor und die Liste mit den Angaben zur Nutzungszone - vorwiegend Landwirtschaftszone 2. Priorität oder übriges Gemeindegebiet - enthält wiederum keine Preise. Die in den beiden Listen aufgeführten Parzellennummern stimmen nur teilweise überein. Die Preisliste enthält keinen Hinweis, ob alle aufgeführten Kaufpreise berücksichtigt worden sind. Der Durchschnitt aller Preise pro m² ergibt ca. Fr. 16.--/m², wobei bei vier Kaufverträgen der Quadratmeterpreis nicht bekannt ist und nur der Gesamtkaufpreis angegeben wird. Die Schätzungskommission macht geltend, sie habe Liebhaberpreise und Spekulationspreise nicht berücksichtigt, legt jedoch nicht dar, welche der aufgelisteten Kaufpreise sie ausgeschlossen hat. Zudem ist nicht klar, ob die Schätzungskommission bei der Festsetzung der Entschädigung auch Vergleichspreise von in der Gemeinde D _____ verkauften Grundstücken berücksichtigt hat: Gemäss dem Bericht vom 15. April 2021 hat die Kommission nur in der Gemeinde C _____ gehandelte

Kaufpreise berücksichtigt. In ihrer Beschwerdeantwort wiederum spricht die Kommission von Preisen für Grundstücke in ähnlicher Lage in C _____ und D _____. Schliesslich enthält die Preisliste des Registerhalters von D _____ betreffend die Privatverkäufe keine Preisangaben. Die durchschnittliche Entschädigung für die in den letzten Jahren enteigneten landwirtschaftlichen Flächen beträgt gemäss dieser Liste Fr. 17.85/m².

3.8 Es lässt sich nach dem Gesagten nicht rekonstruieren, wie die Schätzungskommission die Höhe der von ihr festgelegten Entschädigung von Fr. 5.--/m² ermittelt hat und ob im Schätzungsverfahren die relevanten Vergleichspreise berücksichtigt worden sind. Eine Heilung der Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör im vorliegenden Verfahren kommt nicht in Frage, da die für die Anwendung der statistischen Methode notwendigen relevanten Vergleichspreise nach wie vor nicht bekannt sind (siehe oben E. 3.7). Insbesondere ist nicht geklärt, ob auch in der Gemeinde D _____ erzielte Preise berücksichtigt worden sind, was grundsätzlich nicht zu beanstanden wäre (siehe unten E. 3.9). Die Schätzungskommission hat deshalb erneut über die Höhe der Entschädigung für die enteignete Fläche zu befinden.

3.9 Die statistische Methode beziehungsweise die Vergleichbarkeit bedingt lediglich eine ähnliche Beschaffenheit der Vergleichsobjekte. Sie schreibt nicht vor, dass die Vergleichsobjekte im selben Quartier oder auf demselben Gemeindegebiet zu liegen haben, sofern sie sich hinsichtlich Lage, Umgebung und Ausnutzungsmöglichkeit ähnlich sind (BGE 122 I 168 E. 3a; Urteile des Kantonsgerichts A1 19 44 vom 4. Juli 2019 E. 3.4; A1 15 236 vom 10. Juni 2016 E. 4.4 und A1 17 95 vom 20. Dezember 2017 E. 4.2). An die Voraussetzung der genügend vorhandenen Objekte darf sodann keine allzu hohe Anforderung gestellt werden. So erfordert die Vergleichbarkeit nicht, dass in Bezug auf Lage, Grösse, Erschliessungsgrad und Ausnutzungsmöglichkeit praktische Identität besteht. Unterschieden bei den Vergleichsgrundstücken kann durch Preiszuschläge oder -abzüge Rechnung getragen werden (BGE 122 I 168 E. 3a; 114 Ib 286 E. 7; Urteile des Bundesgerichts 1C_329/2014 vom 5. Januar 2015 E. 3.2; 1C_266/2011 vom 20. Oktober 2011 E. 4.2 und 1P.520/2003 vom 9. März 2004 E. 7.3). Die Schätzungskommission ermittelt den Sachverhalt von Amtes wegen (Art. 38 Abs. 1 kEntG). Es ist folglich Aufgabe der Kommission, anlässlich der neuen Beurteilung des vorliegenden Falls zu ermitteln, nötigenfalls mittels Nachforschungen im Grundbuchamt, ob eine genügende Anzahl geeigneter Vergleichsobjekte in der Gemeinde C _____ vorhanden ist, oder ob allenfalls - gemäss dem im vorliegenden Verfahren gestellten Beweismittelantrag -

auch Objekte in der Nachbargemeinde D _____ und weiteren Gemeinden berücksichtigt werden sollen.

4. Die Beschwerdeführerin rügt ferner eine Verletzung des Grundsatzes der vollen Entschädigung gemäss Art. 26 Abs. 2 BV sowie Art. 2 Abs. 1 KV und Art. 11 kEntG. Es sei eine Entschädigung von mindestens Fr. 31.--/m² zuzusprechen, was dem für die Parzelle Nr. xx2 bezahlten Kaufpreis entspreche. Zudem sei Art. 19 lit. a^{bis} EntG zu berücksichtigen.

4.1 Gemäss Art. 19 lit. a^{bis} EntG ist für Kulturland im Geltungsbereich des BGGB das Dreifache des ermittelten Höchstpreises gemäss Art. 66 Abs. 1 BGGB zu vergüten. Diese neue Bestimmung ist am 1. Januar 2021 in Kraft getreten und ist anlässlich der parlamentarischen Debatten über die Änderung des EntG im National- und Ständerat einlässlich diskutiert worden. Unter anderem wurde erörtert, dass die Änderung des EntG per Saldo keinerlei Auswirkungen auf das kantonale Recht habe und es den Kantonen freistehe, die Regelungen des Bundesrecht als annehmbar zu erklären (Votum SR Rieder, AB 2019 S. 1067 f.). Die Regelungen haben nur dort Wirkung, wo der Bund enteignet (Votum BR Sommaruga, AB 2019 S 1070; vgl. auch Art. 1 Abs. 1 und Art. 2 EntG). Weshalb es absehbar sein soll, dass sich der Kanton bei der Bemessung des Verkehrswerts für Kulturland innert Kürze an die eidgenössische Gesetzgebung anpassen müsste, wie es die Beschwerdeführerin in der Replik ausführt, ist nicht ersichtlich. Das auf den vorliegenden Fall anwendbare kEntG sieht keine dreifache Entschädigungshöhe für Kulturland vor; der Verkehrswert bemisst sich nach den bereits erläuterten Grundsätzen (siehe oben E. 3.2). Die Schätzungskommission ist daher nicht verpflichtet, Art. 19 lit. a^{bis} EntG bei der Festlegung der Entschädigungshöhe zu berücksichtigen. Sie hat jedoch bei der Neuurteilung des vorliegenden Falls zu klären, welches Gewicht sie dem von der Beschwerdeführerin für die Parzelle Nr. xx2 bezahlten Kaufpreis von Fr. 31.--/m² im Rahmen der Anwendung der statistischen Methode beimessen will. Ebenso hat sie den Einwand des Staatsrats zu prüfen, dass die Lage der beiden Grundstücke und die für landwirtschaftliche Grundstücke bezahlten Vergleichspreise von Fr. 3.--/m² und Fr. 1.--/m² für eine tiefere Entschädigung als Fr. 5.--/m² sprechen würden.

5. Nach dem Gesagten wird die Verwaltungsgerichtsbeschwerde betreffend die Höhe der Entschädigung für die definitiv enteigneten Flächen gutgeheissen. Der Entscheid der Schätzungskommission vom 15. April 2021 wird aufgehoben und die Angelegenheit wird zur Neuurteilung im Sinne der Erwägungen an die Schätzungskommission zurückgewiesen. Dieser Ausgang des Verfahrens bestimmt nach Art. 89 VVRG die Kostentragung

und ist nach Art. 91 VVRG für den Entscheid über die Zusprechung einer Parteientschädigung massgebend.

5.1 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 werden deshalb keine Gerichtskosten erhoben.

5.2 Als obsiegende Partei hat die Beschwerdeführerin gemäss Art. 91 Abs. 1 VVRG Anspruch auf eine Parteientschädigung. 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). Sie umfasst die Entschädigung an die berechnigte Partei sowie ihre Anwaltskosten (Art. 4 Abs. 1 des Gesetzes betreffend den Tarif der Kosten und Entschädigungen vor Gerichts- oder Verwaltungsbehörden vom 11. Februar 2009 [GTar; SGS/VS 173.8]). Letztere sind in Anwendung der Art. 27 ff. GTar festzusetzen und betragen im Verwaltungsgerichtsbeschwerdeverfahren zwischen Fr. 1 100.-- und Fr. 11 000.-- (Art. 39 GTar). Die Parteientschädigung ist aufgrund der Bedeutung, der Schwierigkeit und des Umfangs des Falls sowie der vom Anwalt nützlich aufgewandten Zeit und der finanziellen Situation der Partei festzusetzen. Unter Berücksichtigung der für die Festsetzung der Entschädigung geltenden Regeln sowie des notwendigen und der Schwierigkeit der Streitsache angemessenen Aufwandes wird die Entschädigung auf insgesamt Fr. 1 800.-- (inkl. MwSt. und Auslagen) festgelegt, welche von Kanton zu tragen ist (Art. 91 Abs. 2 VVRG).

Demnach erkennt das Kantonsgericht:

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Der Entscheid der Schätzungskommission vom 15. April 2018 wird aufgehoben und die Angelegenheit wird zur Neubeurteilung im Sinne der Erwägungen an die Schätzungskommission zurückgewiesen.
2. Der Beschwerdeführerin wird eine Parteientschädigung von Fr. 1 800.-- zu Lasten des Kantons zugesprochen.
3. Es werden keine Gerichtskosten erhoben.
4. Das Urteil wird der Beschwerdeführerin, der Schätzungskommission, dem Staatsrat des Kantons Wallis und der Einwohnergemeinde C _____ schriftlich mitgeteilt.

Sitten, 29. September 2021