

A1 21 27

**URTEIL VOM 5. MAI 2021**

**Kantonsgericht Wallis  
Öffentlichrechtliche Abteilung**

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

**in Sachen**

**X** \_\_\_\_\_, Beschwerdeführer,

**gegen**

**SCHÄTZUNGSKOMMISSION,**

**und**

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

(Enteignung)

Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen den Entscheid vom 23. Dezember 2020.

## Sachverhalt

**A.** Am 9. Oktober 2019 genehmigte der Staatsrat des Kantons Wallis die Pläne des Aufgedossiers Steinschlagverbauung B \_\_\_\_\_ auf dem Gebiet der Gemeinde A \_\_\_\_\_ (fortan Gemeinde) und erteilte das Recht auf Enteignung aller zur Ausführung des Werkes benötigten dinglichen Rechte an Grundstücken. Im Entscheid ist festgehalten, dass sich die Gefahren für B \_\_\_\_\_ aufgrund der Permafrost-Problematik fortdauernd und akut verschärft haben. Die Gefährdung durch Stein- und Blockschlag bestehe für diverse Wohn- und Gewerbegebäude, die Gemeinde- sowie die Kantonsstrasse und weitere Infrastrukturen im Dorf. Der am 22. August 1984 homologierte Zonennutzungsplan der Gemeinde entspreche nicht dem Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700), weshalb nur noch das weitgehend überbaute Gebiet als vorläufige Bauzone gelte. Der Staatsrat habe nun den Entwurf des neuen Zonennutzungsplans vorgeprüft, wobei die Bauzonen in Gefahrenzonen mit erheblicher Gefahr, welche als Zonen mit späterer Nutzungszulassung (ZSN) oder Zonen der 2. Erschliessungsetappe vorgesehen seien, als Nichtbauzonen zu betrachten seien. Das Schutzprojekt beruhe auf einer gesetzlichen Grundlage, sei verhältnismässig und liege im öffentlichen Interesse, da es den nachhaltigen Schutz von Menschen, Tieren und erheblichen Sachwerten vor Steinschlag bezwecke.

**B.** Für die Expropriationen wurde den Eigentümern mit Publikation im Amtsblatt vom 29. November 2019 die Ernennung der Schätzungskommission bekannt gegeben. Am 18. März 2020 führte die Schätzungskommission mit den Eigentümern eine örtliche Begehung der von der Enteignung betroffenen Parzellen durch. Entsprechend der Landerwerbsliste wird X \_\_\_\_\_ von seiner Parzelle Nr. xxx, Plan Nr. xxx, von insgesamt 613 m<sup>2</sup> eine Fläche von 318 m<sup>2</sup> enteignet, so dass ihm noch 295 m<sup>2</sup> verbleiben. X \_\_\_\_\_ machte bei der Ortsschau geltend, der Boden werde «für den landwirtschaftlichen Preis nicht verkauft, da das Projekt nicht notwendig sei».

**C.** Mit Entscheid vom 23. Dezember 2020 (zugestellt am 6. Januar 2021) hielt die Schätzungskommission für X \_\_\_\_\_ fest, die Parzelle sei in der Zone ZSN und in der roten Gefahrenzone. Sie sei nicht erschlossen, in einer Hanglage, noch nicht verbaut und vorwiegend landwirtschaftlich genutzt. Böden in der Zone ZSN seien in den letzten Jahren nicht gehandelt worden. Trotz der formalen Zuordnung zur Bauzone sei der Boden nicht überbaubar, da die Gefahren schon vor der Schätzung bestanden hätten. Die Entschädigung bemesse sich deshalb nicht nach dem Verkehrswert vor, sondern nach

der Gefahrenbeurteilung, weshalb als Entschädigung für die enteigneten Flächen in der Zone ZSN Fr. 10.--/m<sup>2</sup> festgelegt werde.

Die Kommission hat gleichzeitig einen 12-seitigen Bericht zu den Schätzungen erstellt (vgl. Beleg Nr. 37 Ordner Schätzungskommission).

**D.** Gegen diesen Entscheid der Schätzungskommission erhob X \_\_\_\_\_ (fortan Beschwerdeführer) am 27. Januar 2021 Verwaltungsgerichtsbeschwerde bei der öffentlich-rechtlichen Abteilung des Kantonsgerichts und stellte folgende Rechtsbegehren:

"Die Parzelle Nr. xxx ist zu einem Quadratmeterpreis von Fr. 40.-- zu entschädigen.  
Totalexpropriation."

Der Beschwerdeführer machte geltend, er habe die Parzelle Nr. xxx im Jahre 1974 als Bauland geerbt und sie sei bis heute als solche im Kataster mit einer Schätzung von Fr. 20.--/m<sup>2</sup> eingetragen. Bei einer freiwilligen Versteigerung im Jahre 1989 seien vier Bauparzellen in der Nähe seiner Parzelle von Einheimischen «zu einem Preis zwischen Fr. 80.-- und Fr. 90.--/m<sup>2</sup>» erworben worden. Zwei Parzellen seien danach überbaut worden. Er habe bei der Begehung vom 18. März 2020 eine Totalexpropriation beantragt.

**E.** Die Beschwerde wurde am 4. Februar 2021 an die Schätzungskommission und die Gemeinde zur Vernehmlassung weitergeleitet.

Am 22. Februar 2021 hielt die Schätzungskommission an ihrem Entscheid fest. Die Parzelle des Beschwerdeführers liege in der roten Gefahrenzone mit einer Zone späterer Nutzungszulassung. In ihrem Gesamtbericht vom 23. Dezember 2020, welcher jedem Entscheid beigelegt worden sei, seien die Beurteilungskriterien bezüglich der roten Gefahrenzone und der Zone mit späterer Nutzungszulassung umschrieben worden.

Die Gemeinde hat sich nicht vernehmen lassen. Es wurden keine weiteren Rechtsschriften eingereicht.

## 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 Verwaltungsrechts-pflege 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).

1.1 Der angefochtene Entscheid der Schätzungskommission stellt eine letztinstanzliche Verfügung im Sinne von Art. 72 VVRG dar, die mangels Ausschlusses in den Art. 74 bis Art. 77 VVRG der Verwaltungsgerichtsbeschwerde unterliegt. Der Beschwerdeführer ist als Adressat des angefochtenen Entscheids und als Grundeigentümer der von der Schätzung betroffenen Parzelle durch diesen berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Änderung oder Aufhebung, so dass 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).

1.2. Das Kantonsgericht hat die eingereichten Belege zu den Akten genommen. Am 22. Februar 2021 hat die Schätzungskommission das Aktendossier mit einem Urkundenbordereau hinterlegt. Die vorhandenen Akten enthalten mithin die entscheidrelevanten 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 verzichtet.

2. Soweit Massnahmen zum Schutz vor Naturgefahren zu einer Einschränkung von Grundrechten der persönlichen Freiheit (Art. 10 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 [BV; SR 101]) und der Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) führen, bedürfen sie, abgesehen von ihrer Rechtfertigung durch ein öffentliches Interesse und der Verhältnismässigkeit (Art. 36 Abs. 2 und 3 BV), einer gesetzlichen Grundlage, bei schwerwiegenden Einschränkungen gar einer formell-gesetzlichen Grundlage (Art. 36 Abs. 1 Sätze 1 und 2 BV). In den Grundlagen für die

kantonale Richtplanung haben die Kantone festzustellen, welche Gebiete durch Naturgefahren erheblich bedroht sind (Art. 6 Abs. 2 Bst. c RPG). Diese Pflicht folgt auch aus der Gesetzgebung über den Wald. So bezweckt das Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991 (WaG; SR 921.0) auch den Schutz vor Naturgefahren (Christoph Schaub, Planungs- und baurechtliche Massnahmen zum Schutz vor Naturgefahren, in PBG aktuell 2009 S. 5 ff.). Das WaG soll nach dessen Art. 1 Abs. 2 dazu beitragen, dass «Menschen und erhebliche Sachwerte vor Lawinen, Rutschungen, Erosion und Steinerschlag (Naturereignissen) geschützt werden». Entsprechend bestimmt Art. 15 Abs. 1 lit. c der Verordnung über den Wald vom 30. November 1992 (WaV; SR 921.01), dass die Kantone die «Grundlagen für den Schutz vor Naturereignissen, insbesondere Gefahrenkataster und Gefahrenkarten» erarbeiten. Die Kantone berücksichtigen diese Grundlagen laut Art. 15 Abs. 3 WaV bei allen raumwirksamen Tätigkeiten, insbesondere in der Richt- und Nutzungsplanung (Urteil des Kantonsgerichts A1 19 194 vom 27. März 2020 E. 2 ff.).

**2.1** Die Gefahrenkarte gibt eine detaillierte Übersicht über die Gefährdungssituation in fünf Gefahrenstufen: rot für erhebliche Gefährdung, blau für mittlere Gefährdung, gelb für geringe Gefährdung, gelb-weiss gestreift für Restgefährdung und weiss für keine oder vernachlässigbare Gefährdung. Sie stellt somit Gefahrengebiete dar und liefert die Grundlage für die Ausscheidung von Gefahrenzonen in der Nutzungsplanung. Die Gefahrenkarten und die zugehörigen technischen Berichte enthalten detaillierte Angaben über Ursachen, Ablauf, räumliche Ausdehnung, Intensität und Eintretenswahrscheinlichkeit von Naturgefahren (vgl. Bundesamt für Raumentwicklung/Bundesamt für Wasser und Geologie/Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft, Empfehlung Raumplanung und Naturgefahren, 2005, S. 16).

Die Gemeinden sind verpflichtet, diese Grundlagen im Rahmen ihrer Ortsplanung zu berücksichtigen, zumal die Richtpläne für die Behörden verbindlich sind (Art. 9 Abs. 1 RPG) und sich der Ortsplan an den kantonalen Richtplan halten muss (vgl. Art. 26 RPG). In Art. 11 Abs. 3 des Ausführungsgesetzes zum Bundesgesetz über die Raumplanung vom 23. Januar 1987 (kRPG; SGS/VS 701.1) werden die Gemeinden verpflichtet, als Hinweis u. a. die Gefahrenzonen zu bezeichnen.

**2.2** Die Erarbeitung der Karten und Berichte erfolgt durch spezialisierte Ingenieurbüros. Mangels gegenteiliger Anhaltspunkte kann sich die Behörde bzw. im Streitfall das Gericht auf die technischen Unterlagen grundsätzlich abstützen (vgl. BGE 132 II 257 E. 4.4; Urteil des Bundesgerichts 1C\_405/2011 vom 26. April 2012 E. 2.6). Gefahrenkarten gel-

ten gemäss Art. 14 Abs. 2 der kantonalen Verordnung über den Wasserbau vom 5. Dezember 2007 (KWBV; SGS/VS 721.100) als «technische Dokumente, die als Grundlage für die Ausscheidung der Gefahrenzonen dienen». Gefahrenkarten werden mit der Festsetzung oder Genehmigung durch die zuständige Stelle behördenverbindlich und sind als Grundlagen in der Raumplanung zu berücksichtigen (Art. 6 Abs. 2 RPG). Ist die erlaubte Nutzung nicht mit der Gefahrenstufe vereinbar oder tragen die zugehörigen Bauereglemente den spezifischen Gefährdungen nicht Rechnung, so ist der Nutzungsplan dann zu ändern, wenn keine aktiven Schutzmassnahmen ergriffen werden. Die Gefahrenkarten selbst sind hierfür Entscheidungsgrundlagen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 2C\_461/2011 vom 9. November 2011 E. 5.2–5.4; Peter Hettich/Luc Jansen/Roland Norrer, Kommentar zum Gewässerschutzgesetz und zum Wasserbaugesetz, 2016, N. 12 zur Art. 3 WBG). Solange die planerische Umsetzung noch nicht erfolgt ist, sind die Gefahrenkarten für die Grundeigentümer nicht verbindlich (Urteil des Verwaltungsgerichts Zürich VB.2007.00413 vom 19. Juni 2008 E. 6.1). Sie entfalten dennoch baurechtliche Wirkungen, indem einem Bauvorhaben die Bewilligung wegen ungenügenden Schutzes vor Naturgefahren vorläufig zu verweigern ist (Christoph Schaub, a.a.O., S. 20 f.) bzw. zu überlegen ist, ob und in welchem Umfang Objektschutz-Massnahmen im Rahmen einer Baubewilligung auferlegt werden können. Die Behörden müssen bei unmittelbarer Gefährdung gestützt auf die polizeiliche Generalklausel intervenieren und haben generell mögliche Gefährdungen gemäss Gefahrenkarte zu berücksichtigen (Rolf Lüthi, Rechtliche Aspekte im Zusammenhang mit der Gefahrenkarte, Planat 4/2004, S. 38 f.; vgl. BGE 136 IV 97 E. 6.3.2; Urteil des Bundesgerichts 1C\_35/2015 vom 28. Oktober 2015 E. 3.3; Urteil des Kantonsgerichts A1 19 194 vom 27. März 2020 E. 2.2).

**2.3** Vorliegend ist in der Gemeinde die Gesamtrevision der Nutzungsplanung zwar im Gang, diese ist hier aber nicht Streitgegenstand. Im Einverständnis mit der Dienststelle für Wald, Flussbau und Landschaft wurde die Erarbeitung des forstlichen Projekts Steinschlagschutz B \_\_\_\_\_ in Auftrag gegeben. Wie dem Technischen Bericht entnommen werden kann (S. 5), besteht im Perimeter eine latente Stein- und Blockschlaggefahr. An der übersteilten Rutschungsfront komme es fortlaufend zu Stein- und Blockschlagereignissen (S. 11). Im Bericht werden die Risikobeurteilung (S. 7), der geologische Überblick (S. 9) und die massgebenden Prozesse (S. 11) aufgezeigt, die Variantenwahl dargelegt (S. 12 ff.) und insbesondere geplante Massnahmen beschrieben (S. 15 ff.). In den Fotos sind die unsicheren Bereiche sichtbar, was die Gefahrenpotenziale und die teilweise akute Abbruchgefahr plausibel machen.

Die Gefahrenkarten sind keine unmittelbar anwendbaren gesetzlichen Regelungen, sondern stellen fachliche Entscheidungsgrundlagen für die Behörden dar, bei Massnahmen der Gefährdungssituation entsprechend zu handeln. Aus dem Bericht ergibt sich, dass ein Schutzdefizit in verschiedenen Bereichen vorhanden ist, da die grosse Rutschgeschwindigkeit und die steile Startzone «sehr häufig die Ablösequelle von Stein-/Blockschlag und Grossblockschlag darstellt» (S. 9). Wie der Bericht schliesslich von den kommunalen und kantonalen Behörden umgesetzt wird, sei es mit baulichen Massnahmen durch Erstellung von Schutzdämmen oder mit raumplanerischen Massnahmen durch Schaffung von Gefahrenzonen, ist ebenfalls nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Im Rahmen dieser Verfahren kann der Beschwerdeführer seine Einwände vorbringen und hier wird ihm das rechtliche Gehör gewährt. Das Kantonsgericht hat bereits entschieden, dass die Zuordnung in eine Gefahrenzone keine direkte, anfechtbare Raumplanungsmassnahme darstellt (Urteile des Kantonsgerichts A1 19 194 vom 27. März 2020 E. 2.3; A1 17 156 vom 1. März 2018 E. 6.4 ff. und A1 04 12 / A1 04 20 vom 2. Dezember 2004 E. 7.1).

**3.** Der Beschwerdeführer beanstandet den Entscheid der Schätzungskommission und verlangt eine Entschädigung für seine Parzellen von Fr. 40.--/m<sup>2</sup>. Er habe die Parzelle Nr. xxx im Jahre 1974 als Bauland geerbt und sie sei bis heute als solche im Kataster mit einer Schätzung von Fr. 20.--/m<sup>2</sup> eingetragen. Bei einer freiwilligen Versteigerung im Jahre 1989 seien vier Bauparzellen in der Nähe von Einheimischen zu einem Preis zwischen Fr. 80.-- und Fr. 90.--/m<sup>2</sup> erworben worden. Zwei Parzellen seien danach überbaut worden.

**3.1** Eine Enteignung kann nur gegen volle Entschädigung erfolgen (vgl. Art. 26 Abs. 2 BV; 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). Gemäss Art. 13 EntG umfasst die Entschädigung den vollen Verkehrswert des enteigneten Rechts (lit. a). 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). Der Verkehrswert wird in der Regel nach der statistischen Methode 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). 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).

**3.2** Die Schätzungskommission hielt in den Erwägungen fest, die Parzelle befinde sich in der Zone ZSN und in der roten Zone. Böden in der Zone ZSN seien in den letzten Jahren nicht gehandelt worden. Trotz der formalen Zuordnung zur Bauzone sei der Boden nicht überbaubar, da die Gefahren schon vor der Schätzung bestanden hätten. Diesem Umstand müsse bei der Verkehrswertfestlegung Rechnung getragen werden. Die Entschädigung bemesse sich deshalb nicht nach dem Verkehrswert vor, sondern nach der Gefahrenbeurteilung, weshalb als Entschädigung für die enteigneten Flächen in der Zone ZSN Fr. 10.--/m<sup>2</sup> festgelegt werde. Zur roten Gefahrenzone ist Folgendes auszuführen:

**3.2.1** Früher galt im Entschädigungsrecht der feste Grundsatz, dass staatliche Massnahmen, die polizeiliche Zwecke verfolgen (z. B. ein Bauverbot wegen Lawinen-, Hochwasser- oder Steinschlaggefahr), vom Grundeigentümer entschädigungslos hinzunehmen sind (vgl. Urteil des Kantonsgerichts A1 19 194 vom 27. März 2020 E. 3.2.1). Das Bundesgericht hat im Urteil 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 Gesetz 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.

**3.2.2** Diese Rechtsprechung hat das Bundesgericht verfeinert, wobei auch 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). Es ist heute vielmehr möglich, die meisten Naturgefahren durch technische Schutzmassnahmen so weit zu bannen, dass eine bauliche Nutzung weiterhin erfolgen kann. Massgeblich bei der Prüfung von Entschädigungsansprüchen bei Nutzungsverboten wegen Naturgefahren erscheinen damit vermehrt Gesichtspunkte der Gleichbehandlung und des Vertrauensschutzes (Peter Karlen, Das Enteignungsrecht zwischen Beständigkeit und Wandel, in ZBI 120/2019 S. 647 ff., S. 658). So muss berücksichtigt werden, ob die Enteignung der Realisierung eines Werks dient, welches den Schutz anderer Grundstücke und öffentlicher Infrastrukturanlagen (Strassen) bezweckt. 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 rechtfertigt 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.).

**3.2.3** Vorliegend ergibt sich, dass sich die zu enteignende Fläche des Beschwerdeführers aufgrund einer latenten Stein- und Blockschlaggefahr in der roten Gefahrenzone befindet (vgl. [https://sitonline.vs.ch/dangers/dangers\\_geologiques/de/](https://sitonline.vs.ch/dangers/dangers_geologiques/de/); zuletzt besucht am 22. April 2021). Der gesamte Hang oberhalb von B \_\_\_\_\_ stellt eine erhebliche

Gefährdung dar, so wird das Gebiet von den Einwohnern denn auch «Steinschlag» genannt. In dieser Zone befinden sich augenscheinlich Grossblöcke, die aufgrund der steilen Startzone und der grossen Rutschgeschwindigkeit «sehr häufig die Ablösequelle von Stein-/Blockschlag und Grossblockschlag» darstellen (Technischer Bericht S. 9). Es ist daher im fraglichen Gebiet von einer unmittelbaren Gefährdung von Personen und Sachen durch Stein- und Blockschlag auszugehen. Nach dem Raumkonzept der Gemeinde verbleibt der Hang und der Boden des Beschwerdeführers auch nach der Erstellung der Dämme in der Zone Steinschlag mit «erheblicher Gefährdung». Es liegt auf der Hand, dass die geologischen Verhältnisse der Nutzung als Bauland entgegenstehen. Dies gilt umso mehr, als die Parzelle des Beschwerdeführers am oberen Rand des Dorfes liegt. Nicht entscheidend ist, ob hier der Boden flach oder abfallend ist. Es fällt aber in Betracht, dass das Land des Beschwerdeführers nie einer dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz entsprechenden Bauzone zugewiesen war.

**3.2.4** Daraus folgt, dass die Unüberbaubarkeit der fraglichen Parzelle im Bewertungszeitpunkt aus den Gefahren und nicht aus der Expropriation resultiert. Die Ungeeignetheit für Überbauungen ist mittels der vorliegenden Gefahrenkarte und des Auflageprojekts Steinschlagverbauung hinlänglich bewiesen. Diese Unterlagen lassen die Notwendigkeit und damit die Rechtmässigkeit der Beurteilung durch die Schätzungskommission ohne weiteres erkennen. Die Enteignung erfolgt aufgrund der Naturgefahren, die für die Unüberbaubarkeit der Parzellen verantwortlich sind. Die geologischen Verhältnisse können im Laufe der Zeit ändern. In diesem Sinn fehlt die Kausalität zwischen der Expropriation und der eingetretenen Wertverminderung, die in der Differenz zwischen dem vom Beschwerdeführer verlangten Preis und dem landwirtschaftlichen Wert der Grundstücke besteht. Der Boden kann daher bei der vorliegenden Verkehrswertschätzung trotz der Zuordnung zur Bauzone nicht als überbaubar beurteilt werden, da die Gefahren schon vor der Schätzung bestanden haben und weiterhin bestehen. Diesem Umstand muss bei der Verkehrswertfestlegung Rechnung getragen werden. Die Entschädigung bemisst sich deshalb nicht nach dem Verkehrswert vor, sondern nach der Gefahrenbeurteilung und somit nach dem Wert von landwirtschaftlichen Grundstücken.

**3.2.5** Aus den dargelegten Gründen ist der verfassungsmässige Anspruch auf volle Entschädigung nicht verletzt, wenn die Schätzungskommission diese für die Parzelle des Beschwerdeführers nicht nach dem Baulandwert bemessen hat. Gegen die festgelegte Entschädigung hat der Beschwerdeführer keine weiteren Rügen erhoben und Begründungen abgegeben.

**3.3** Eine Ungleichbehandlung liegt auch nicht vor, was der Beschwerdeführer andeutungsweise geltend machte. Die Schätzungskommission hat im Kapitel 5 des allgemeinen Berichts die Beurteilungskriterien für die Schätzung der Parzellen in der roten Gefahrenzone dargelegt. Grundlage bildet eine latente Stein- und Blockschlaggefahr aufgrund der grossen Steilheit des Geländes oberhalb des Dorfes. Die Schätzungskommission beurteilte die Enteignungen aufgrund der Naturgefahren, die für die Unüberbaubarkeit der Parzellen verantwortlich sind. Die Kommission hat offensichtlich eine einheitliche Beurteilung vorgenommen. Die Parzelle des Beschwerdeführers verbleibt auch nach der Erstellung der Dämme in der roten Gefahrenzone. Die Situation stellt sich bei den übrigen Eigentümern von Parzellen in der roten Zone nicht wesentlich anders dar als beim Beschwerdeführer, so dass sich eine unterschiedliche Behandlung rechtfertigen würde. Insofern liegt bei allen Parzellen die gleiche Ausgangslage vor und es wurden in Beachtung der rechtsgleichen Behandlung zu Recht die Parzellen in der roten Zone gleich beurteilt. Es ist für das Kantonsgericht überdies nicht erkennbar, inwiefern besondere Verhältnisse vorliegen, gemäss welcher die Parzelle des Beschwerdeführers anders hätte geschätzt werden sollen. Zudem gelang es dem Beschwerdeführer nicht, konkret und mit Belegen nachzuweisen, inwiefern die vergleichbaren Objekte unterschiedlich geschätzt worden sind. Das Kantonsgericht gelangt zum Schluss, dass eine Verletzung des Rechtsgleichheitsprinzips nicht erkennbar ist und ein Überschreiten oder Missbrauch des Ermessens nicht vorliegt.

**4.** Der Beschwerdeführer verlangt schliesslich die Totalexpropriation seiner Parzelle. Die 613 m<sup>2</sup> umfassende Parzelle Nr. xxx weist nach der Enteignung von 318 m<sup>2</sup> eine Restfläche von 295 m<sup>2</sup>.

**4.1** Gemäss Art. 8 Abs. 5 EntG muss der Enteignete das Begehren auf eine ausgedehnte oder totale Enteignung bei der Schätzungskommission stellen. Der Beschwerdeführer hat bei der Schätzungskommission kein Begehren um Totalenteignung der Parzelle Nr. 2017 gestellt. Im Protokoll der Ortsschau vom 18. März 2020 (Do. S. 58) und im Entscheid der Schätzungskommission (Do. S. 55) besteht kein entsprechender Vermerk. Neue Rechtsbegehren sind gemäss Art. 47 Abs. 4 i.V.m. Art. 80 VVRG im Verwaltungsgerichtsverfahren nicht zulässig. Das Kantonsgericht befasst sich daher nur mit Fragen, die Gegenstand des vorinstanzlichen Verfahrens bildeten. Aspekte, über die im vorliegend angefochtenen Schätzungsentscheid nicht befunden wurden, fallen demzufolge nicht in die Zuständigkeit des Gerichts, welches eine Rechtsmittelfunktion zu erfüllen hat.

**4.2** Wie erwähnt, regelt Art. 8 EntG klar, dass der Enteignete ein derartiges Begehren bei der Schätzungskommission stellen kann. Der Beschwerdeführer hätte die Totalenteignung bei der Schätzungskommission verlangen können und müssen. Selbst wenn auf das Begehren um Totalenteignung eingetreten würde, müsste es abgewiesen werden: Eine Totalenteignung fällt nur in Betracht, wenn die Restparzelle nicht mehr gebraucht werden kann oder die bestimmungsgemässe Verwendung des verbleibenden Teils verunmöglicht oder unverhältnismässig erschwert wird (Art. 8 Abs. 1 EntG; ZWR 2001 S. 67; Zen-Ruffinen Piermarco/Guy-Ecabert Christine, Aménagement du territoire, construction, expropriation, Bern 2001, S. 481). Wie dargelegt, ist die Überbauung der Parzelle im Bewertungszeitpunkt aufgrund der Lage in der roten Zone eingeschränkt. Es besteht somit kein Anlass, eine zukünftige, höchst unwahrscheinliche Nutzung der Parzelle als Baugrundstück im Entschädigungsverfahren in Betracht zu ziehen und somit vom Bewertungszeitpunkt abzurücken. Die Entwertung ist wegen der Gefahren, nicht aber wegen der Expropriation erfolgt. Die bisherige Nutzung ist durch die Teilenteignung nicht eingeschränkt, weshalb sich eine Totalenteignung für die Restparzelle keinesfalls aufdrängt.

**5.** Aufgrund des Gesagten ist somit die Beschwerde vollständig abzuweisen. Der Beschwerdeführer ist deshalb als unterliegende Partei anzusehen.

**5.1** 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). Vorliegend bestehen keine Gründe, von dieser Regel abzuweichen. 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) setzten 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. 5 000.-- (Art. 25 GTar). Bei der Festsetzung der Gerichtsgebühr ist insbesondere der Umfang und der Schwierigkeitsgrad des Falls, die Art der Prozessführung der Parteien sowie ihre finanzielle Situation zu berücksichtigen (Art. 13 GTar). Aufgrund dieser Kriterien erachtet das Gericht vorliegend eine Gerichtsgebühr von Fr. 1 500.-- als angemessen. Diese ist vom unterliegenden Beschwerdeführer zu tragen.

**5.2** Den Behörden oder mit öffentlichen Aufgaben betrauten Organisationen, welche obliegen, darf in der Regel keine Parteientschädigung zugesprochen werden (Art. 91 Abs.

3 VVRG). Vorliegend besteht kein Grund, von dieser Regel abzuweichen. Als unterliegende Partei hat der Beschwerdeführer gemäss Art. 91 Abs. 1 VVRG (e contrario) keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung.

**Demnach erkennt das Kantonsgericht:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Gerichtskosten von Fr. 1 500.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt.
3. Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
4. Das Urteil wird dem Beschwerdeführer, der Schätzungskommission und der Einwohnergemeinde A \_\_\_\_\_ schriftlich mitgeteilt.

Sitten, 5. Mai 2021