

A1 22 164

URTEIL VOM 7. FEBRUAR 2023

Kantonsgericht Wallis
Öffentlichrechtliche Abteilung

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

in Sachen

X_____, A_____ Y_____, B_____ und Z_____, B_____,
alle vertreten durch Rechtsanwalt Christian Perrig,

gegen

SCHÄTZUNGSKOMMISSION, Vorinstanz,

BURGERGERGEMEINDE C_____,

(Enteignung)

Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen die Entscheide der Schätzungskommission
vom 15. Juli 2022.

Sachverhalt

A. Der Staatsrat des Kantons Wallis homologierte am 22. August 2018 das abgeänderte Bau- und Zonenreglement vom 30. Mai 2018 der Einwohnergemeinde C_____, mit welchem im Gebiet „D_____“ eine Campingzone ausgeschieden worden war. Die Burgergemeinde C_____ (fortan: Burgergemeinde) erwarb für die Realisierung des Campings "E_____“ einen Grossteil der Parzellen innerhalb dieser Campingzone mittels Freihandkauf von den Eigentümern. Für die übrigen betroffenen Parzellen leitete sie am 12. März 2019 beim Staatsrat das Enteignungsverfahren ein, da deren Eigentümer einem Bodenverkauf nicht zugestimmt hatten. Der Staatsrat wies die gegen das Enteignungsgesuch erhobenen Einsprachen mit Entscheid vom 19. Juni 2019 ab. Er anerkannte das öffentliche Interesse am Betrieb des Campings "E_____“ und erklärte das Bauprojekt als Werk öffentlichen Nutzens. Er erteilte der Burgergemeinde gleichzeitig das Recht auf Enteignung der betroffenen Parzellen und genehmigte die vorzeitige Besitznahme derjenigen Parzellen, die für die Realisierung des Projektes benötigt wurden. Die gegen diesen Entscheid des Staatsrates erhobene Verwaltungsgerichtsbeschwerde der Eigentümer X_____, Y_____ und der Z_____, wurde vom Kantonsgericht mit Entscheid A1 19 151 vom 3. Dezember 2019 abgewiesen. Das Urteil erwuchs unangefochten in Rechtskraft.

B. Am 24. Juni 2020 führte die Schätzungskommission mit den Eigentümern der von der Enteignung betroffenen Parzellen eine örtliche Begehung durch und legte mit Entscheid vom 30. Juni 2021 die Höhe der Entschädigung für die enteigneten Flächen der Parzellen GBV Nrn. y1, y2, y3, y4, y5, y6 und y7 auf Fr. 20.--/m² fest. Dagegen erhoben sowohl die Burgergemeinde als auch die Eigentümer X_____, Y_____ und die Erbgemeinschaft Z_____ Verwaltungsgerichtsbeschwerde bei der öffentlichrechtlichen Abteilung des Kantonsgerichts. Das Kantonsgericht hiess die Beschwerden mit Urteil A1 21 169/ A1 21 189 vom 18. November 2021 gut, hob die Entscheide der Schätzungskommission vom 30. Juni 2021 auf und wies die Angelegenheit zur Neubeurteilung an die Schätzungskommission zurück. Das Kantonsgericht gelangte zum Ergebnis, dass die Schätzungskommission zu Unrecht von einer Vorwirkung der Campingzone ausgegangen sei und hielt fest, dass für die Verkehrswertermittlung auf das alte Bau- und Zonenreglement der Gemeinde C_____ vom 7./8. Juni 1975 (homologiert durch den Staatsrat am 7. April 1976) abzustellen sei, wonach die betroffenen Parzellen in der Landwirtschaftszone bzw. in der Reservezone liegen würden, wobei Letztgenannte als Nichtbauzone gelte (Urteil des Kantonsgerichts A1 21 169/ A1 21 189

vom 18. November 2021 E. 3.2 ff. und 3.4 ff.). Das Urteil erwuchs unangefochten in Rechtskraft.

C. Am 15. Juli 2022 legte die Schätzungskommission die Höhe der Entschädigung für die enteigneten Flächen der Parzellen GBV Nrn. y1, y2, y3, y4, y5, y6 und y7 auf Fr. 9.10/m² fest.

D. Gegen die Entscheide der Schätzungskommission betreffend die Parzellen GBV Nrn. y1, y2, y3 und y7 erhoben die Eigentümer X_____, Y_____ und Z_____ (Beschwerdeführer) am 14. September 2022 Verwaltungsgerichtsbeschwerde bei der öffentlichrechtlichen Abteilung des Kantonsgerichts und stellten folgende Rechtsbegehren:

- "1. Primär: Die Beschwerde wird gutgeheissen und der Entscheid der Schätzungskommission vom 15.07.2022 aufgehoben und die Entschädigung für die zu enteigneten Flächen auf CHF 120.--/m² festgelegt.
2. Subsidiär: Die Beschwerde wird gutgeheissen und der Entscheid der Schätzungskommission vom 15.07.2022 aufgehoben und die Entschädigung für die zu enteigneten Flächen auf CHF 17.--/m² festgelegt.
3. Die Kosten von Verfahren und Entscheid gehen zu Lasten der Vorinstanz.
4. Den Beschwerdeführern ist eine angemessene Parteientschädigung zuzusprechen."

Die Beschwerdeführer rügten, die Schätzungskommission habe eine zu tiefe Enteignungsentschädigung festgelegt. Es seien im Freihandverkauf Preise von Fr. 11.76/m² bezahlt worden. Die von der Schätzungskommission festgelegte Entschädigung von Fr. 9.10/m² liege unter dem Katasterwert von Fr. 10.--/m² der Parzellen Nrn. y1, y2 und y3, welcher gerichtsnotorisch unter dem Verkehrswert liege. Es seien nachweislich Handänderungen zum Preis von Fr. 120.--/m² getätigt worden. Zudem sei unklar, was die Schätzungskommission mit der "Validierung" ihres Entscheids am 30. Juni 2021 meine. Falls es sich um den Schätzungszeitpunkt handle, verletze dies Art. 15 des Enteignungsgesetzes vom 8. Mai 2008 (kEntG; SGS/VS 710.1), wonach die Schätzung auf den Zeitpunkt des Entscheids der vorzeitigen Besitznahme zu erfolgen hat; vorliegend habe der Staatsrat am 19. Juni 2019 entschieden.

E. Die Schätzungskommission nahm am 18. Oktober 2022 Stellung und führte aus, sie halte an ihrem Entscheid fest. Sie verwies auf ihren Bericht vom 15. Juli 2015, welcher klar und transparent festhalte, wie der Bodenpreis pro Quadratmeter ermittelt worden sei. Bei der "Validierung" handle es sich um eine kommissionsinterne Tätigkeit, bei welcher die Kommission den definitiven Bodenpreis pro m² festlege.

Die Stellungnahme der Schätzungskommission wurde den Beschwerdeführern am 25. Oktober 2022 zur Kenntnisnahme zugestellt. Die Burgergemeinde liess sich nicht vernehmen.

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. Die angefochtenen Entscheide der Schätzungskommission stellen letztinstanzliche Verfügungen im Sinne von Art. 72 VVRG dar, die mangels Ausschlusses in den Art. 74 bis Art. 77 VVRG der Verwaltungsgerichtsbeschwerde unterliegen. Die Beschwerdeführer sind als jeweilige Adressaten der angefochtenen Entscheide der Schätzungskommission und als Eigentümer der enteigneten Parzellen durch diese berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an deren 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 sind. 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 sowie Art. 79a Abs. 1 lit. b 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). 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).

3. Die Beschwerdeführer beantragen als Beweismittel die von ihnen eingereichten Urkunden, die Edition der Akten der Vorinstanz, die Edition der Belege Nrn. xx1, xx2 und xx3 durch das Grundbuchamt F_____, die Edition des Bau- und Zonenplans XXX der Gemeinde C_____ sowie die Edition des Katasterplans mit GBV Nummern durch die Registerhalterin der Gemeinde C_____.

3.1 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; 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). 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; Alfred Kölz/Isabelle Häner/Martin Bertschi, a.a.O., N. 153, 154 und 537).

3.2 Die Schätzungskommission hat am 18. Oktober 2022 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 (siehe unten E. 4.3 ff.). Deshalb wird auf zusätzliche Beweisabnahmen - insbesondere die Edition zusätzlicher Akten - verzichtet.

4. Die Beschwerdeführer rügen, die von der Schätzungskommission festgelegte Enteignungsschädigung von Fr. 9.10/m² sei zu tief und beantragen die Aufhebung der angefochtenen Entscheide.

4.1 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 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101) 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). Die Entschädigung umfasst den vollen Verkehrswert des enteigneten Rechtes (Art. 13 Abs. 1 lit. a kEntG).

4.1.1 Für die Ermittlung des Verkehrswertes ist der Zeitpunkt der Schätzung oder jener des Entscheids betreffend die vorzeitige Besitznahme massgebend (Art. 15 Abs. 1 kEntG). Der Verkehrswert entspricht dem Erlös, der bei Veräusserung im freien Handel

am massgebenden Stichtag objektiverweise hätte erzielt werden können. Er 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 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 kEntG).

4.1.2 Der Verkehrswert wird üblicherweise anhand von Vergleichspreisen festgelegt (statistische Methode oder Vergleichsmethode); abgestellt wird mithin auf die Kaufpreise für Grundstücke mit gleicher oder ähnlicher Lage und Beschaffenheit (Urteil des Bundesgerichts 1C.293/2011 vom 12. Oktober 2011 E. 4.1; ZWR 2011 S. 162 E. 3.2). Freundschafts- und Liebhaber- sowie Spekulations- und Arrondierungspreise fallen in der Regel nicht in Betracht. Besonderen Umständen, die eine Erhöhung oder Verminderung des Durchschnittspreises bewirken, ist jedoch Rechnung zu tragen (BGE 122 I 168 E. 3a; Urteil des Bundesgerichts 1C_293/2011 vom 12. Oktober 2011 E. 4.1; Heinz Hess/Heinrich Weibel, Enteignungsrecht des Bundes, Bd. I, Bern 1986, N. 80 ff. zu Art. 19 EntG; ebenso ZWR 2011 S. 162 E. 3.2; Urteil des Kantonsgerichts A1 11 85 vom 13. Januar 2012 E. 3.4). Diese Methode lässt es zu, besondere Umstände zu würdigen, welche ein zum Vergleich herbeigezogenes Geschäft als nicht allgemein für die Preisbildung repräsentativ erscheinen lassen und gilt als die verlässlichste Methode, wenn auf eine statistisch relevante Zahl von Vergleichspreisen zurückgegriffen werden kann. Sie trägt der Marktlage Rechnung und lässt es zu, unmittelbare Vergleiche anzustellen, selbst wenn der Wert eines Grundstücks nicht von seinem hypothetischen Ertrag bestimmt wird (Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-6731/2014 vom 9. Januar 2017 E. 4.1.7).

4.1.3 Die statistische Methode bedingt lediglich eine ähnliche Beschaffenheit der Vergleichsobjekte. Sie schreibt nicht vor, dass diese 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). Die Berücksichtigung von Landverkäufen in benachbarten Gemeinden kommt aber nur in Frage, wenn sich die fraglichen Grundstücke mit dem Schätzungsobjekt hinsichtlich Lage, Erschliessung, Nutzungsmöglichkeiten und weiteren preisbestimmenden Faktoren tatsächlich vergleichen

lassen. Diese Voraussetzung dürfte in relativ homogenen, mehrheitlich ländlich geprägten Verhältnissen eher gegeben sein als in Gebieten mit einer starken Bautätigkeit (Urteil des Bundesgerichts 1C_473/2017 vom 3. Oktober 2018 E. 3.4 mit Hinweis auf BGE 122 II 337 E. 5a und weiteren Urteilen; vgl. auch Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. A. 2020, N. 2410). Nur wenn überhaupt keine Vergleichspreise vorhanden sind, dürfen sich die Schätzungsbehörden auf die ausschliessliche Anwendung von Methoden beschränken, die auf blossen 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). Hierzu werden in der Praxis die Sach- oder Realwertberechnung, die Ertragswertberechnung, die Rückwärtsrechnung, die Lageklassenmethode und hedonische Berechnungsmethoden angewandt (Pierre Tschannen/Markus Müller/Markus Kern, Allgemeines Verwaltungsrecht, 5. A., 2022, § 64 N 1814).

4.2 Die Schätzungskommission führt in ihrem Bericht vom 15. Juli 2022 aus, die betroffenen Grundstücke würden sich gemäss dem alten Zonenplan in der Landwirtschaftszone befinden, mit Ausnahme der Parzellen Nrn. y1, y2 und y3, welche in einer Reservezone lägen. Gemäss dem Urteil des Kantonsgerichts A1 21 169/A1 21 189 vom 18. November 2021 sei die Reservezone als Landwirtschaftszone zu betrachten. Die Kommission listet anschliessend drei Grundstückkäufe (Freihandkauf) in der Landwirtschaftszone von C _____ auf, bei denen Quadratmeterpreise von Fr. 15.--, Fr. 10.- und Fr. 10.30 bezahlt worden sind (mittlerer Wert Fr. 11.76/m²). Zudem seien Grundstückskäufe von der Burgergemeinde zu Katasterwerten getätigt worden, der mittlere Wert der Preise betrage Fr. 2.77/m². Die Kommission zieht in Erwägung, dass der Katasterwert in der Regel deutlich unter dem eigentlichen Verkehrswert liege; es sei fraglich, ob sie geeignet seien zur Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen der Vergleichsmethode. Der statistische Wert sei daher zu wenig aussagekräftig, weshalb die Schätzungskommission Kriterien wie z.B. Lage, Zugänglichkeit etc. berücksichtige. Die rein statistische Methode müsse aufgrund fehlender Vergleichswerte teilweise verworfen werden. Für die Schätzungskommission sei der Bodenpreis abhängig von den wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten sowie der Lage der Parzelle. Die landwirtschaftlichen Parzellen in C _____ seien in letzter Zeit selten und vor allem unterschiedlich gehandelt worden, so dass daraus kein eigentlicher Referenzpreis nach der Vergleichsmethode ermittelt werden könne. Es seien der Katasterpreis, ein möglicher Liebhaberwert aber auch die unterschiedlichen landwirtschaftlichen Nutzungs- und Kulturarten berücksichtigt worden.

Die Kommission führt im Bericht sowie in den angefochtenen Entscheiden weiter aus, die Parzellen seien entweder flach oder in einer leichten Hanglage, seien heute nicht überbaut und würden vorwiegend landwirtschaftlich genutzt. Veräusserungen von vergleichbaren landwirtschaftlichen Parzellen im Freihandverkauf seien im Mittel mit Fr. 11.76/m² vergütet worden. Veräusserungen von vergleichbaren Parzellen nach Katasterpreis seien hingegen im Mittel mit Fr. 2.77/m² vergütet worden. Da der Katasterwert im Normalfall deutlich unter dem Verkehrswert liege, sei dieser statistische Wert zu wenig aussagekräftig. Auch sei der Durchschnittswert aus den genannten Preisen von Fr. 7.26/m² aus Sicht der Schätzungskommission zu tief angesetzt. Die Schätzungskommission entscheide in Anbetracht weiterer Kriterien wie z.B. Lage, Zugänglichkeit sowie der Wahrscheinlichkeit einer besseren Verwendung des Grundstücks in absehbarer Zeit. Unter Berücksichtigung der Sachverhalte und der gehandelten Bodenpreise in den letzten Jahren werde der Bodenpreis auf Fr. 9.10/m² festgelegt.

4.3 Nach Art. 38 kEntG ermittelt die Schätzungskommission den Sachverhalt von Amtes wegen. Zu diesem Zweck kann sie von den Parteien die Herausgabe von Beweismitteln verlangen, die öffentlichen Register einsehen und Dritte als Auskunftspersonen einvernehmen. Die Schätzungskommission hat zur Ermittlung des rechtserheblichen Sachverhalts im Grundbuchamt Nachforschungen über Vergleichsobjekte zu tätigen (Urteil des Kantonsgerichts A1 17 95 vom 20. Dezember 2017 E. 4.4 ff.). Sie hat dabei auch zu ermitteln, ob neben geeigneten Vergleichsobjekten in der betroffenen Gemeinde allenfalls auch vergleichbare Objekte in Nachbargemeinden berücksichtigt werden sollen (Urteil des Kantonsgerichts A1 21 109 vom 29. September 2021 E. 3.9).

4.4 Mit E-Mail-Nachricht vom 12. April 2022 hat das Architekturbüro des Präsidenten der Schätzungskommission bei der Registerhalterin der Gemeinde C_____ nach Akten im "gekennzeichneten Perimeter" gefragt, welche bestätigen würden, dass Fr. 3.-- in der Landwirtschaftszone und Fr. 10.-- in der Reservezone bezahlt worden seien. Zudem wurde um Auskunft gebeten, ob bei einer Nachbarparzelle der Parzelle Nr. y1 in den Jahren 2008 - 2010 ein m²-Preis von Fr. 120.-- bezahlt worden sei und ob ein Akt betreffend die Parzelle Nr. y3 existiere, wonach Fr. 60.-- pro m² bezahlt worden sei. Die Registerhalterin reichte mit der E-Mail-Nachricht vom 14. April 2022 Belege für den Kauf durch die Burgergemeinde von Parzellen in der Landwirtschaftszone für Fr. 3.--/m² (Akt xx4), für einen Kauf betreffend die Reservezone für Fr. 10.--/m² (Akt xx5) und für den Kauf der Parzelle Nr. y8 für Fr. 30 000.-- (Auszug Akt xx6) sowie eine Liste mit Käufen vom September 2020 zu Katasterwerten ein. Sie nennt zudem den Kauf der Parzelle Nr. y9 (Akt xx7) und weist darauf hin, dass sich der Kaufakt beim Grundbuchamt befinde.

Die Preise für die Käufe der Parzellen Nrn. y2 (Akt xx8), y3 (eventuell Akt xx6) und y10 entziehe sich ihrer Kenntnis, auch diese Preise könnten beim Grundbuchamt eingeholt werden.

4.5 Die Schätzungskommission hat es in casu unterlassen, beim zuständigen Grundbuchamt Nachforschungen über Kaufpreise für Grundstücke gleicher oder ähnlicher Lage und Beschaffenheit zu tätigen. Auch nachdem die Registerhalterin darauf aufmerksam gemacht hat, dass weitere Vergleichspreise beim Grundbuchamt eingeholt werden könnten, hat die Schätzungskommission keine Nachforschungen beim Grundbuchamt getätigt. Die Nachfrage bei der Registerhalterin der Gemeinde genügt zur Ermittlung der Vergleichspreise nicht; überdies ist nicht allgemein nach Kaufpreisen für vergleichbare Grundstücke, sondern gezielt nach Kaufpreisen in der Höhe von Fr. 3.-/m² und Fr. 10.-/m² gefragt worden. Gemäss Aktenlage hat die Schätzungskommission nicht nach Vergleichsobjekten bei Registerhaltern von benachbarten Gemeinden geforscht, was angezeigt ist, falls in der Gemeinde C _____ nicht genügend Vergleichsobjekte vorhanden sein sollten - wovon die Schätzungskommission mangels Nachforschung beim Grundbuchamt ohnehin nicht hat ausgehen dürfen. Vor diesem Hintergrund ist die Schlussfolgerung der Schätzungskommission, die rein statistische Methode müsse aufgrund fehlender Vergleichswerte teilweise verworfen werden, nicht haltbar; die Schätzungskommission hat den rechtserheblichen Sachverhalt nicht vollständig festgestellt. Im Übrigen ist es auch nicht nachvollziehbar, weshalb die Schätzungskommission, nachdem sie die Preise zum Katasterwert ausgeschlossen hat, den Mittelwert der drei berücksichtigten Freihandverkäufe von Fr. 11.76/m² auf Fr. 9.10/m² gekürzt hat, und welche Kriterien sie dabei konkret berücksichtigt hat. Aus den angefochtenen Entscheiden und dem Bericht vom 15. Juli 2022 geht nicht hervor, welche Methode zur Verkehrswertmittlung neben der Vergleichsmethode angewandt worden ist (siehe oben E. 4.1.3).

4.6 Nach dem Gesagten hat die Schätzungskommission den rechtserheblichen Sachverhalt nicht vollständig festgestellt. Es ist nicht Sache des Kantonsgerichts, beim zuständigen Grundbuchamt Vergleichspreise zu ermitteln (Urteil des Kantonsgerichts A1 21 169/ A1 21 189 vom 18. November 2021 E. 3.3.3). Daher sind die angefochtenen Entscheide aufzuheben und die Sache ist zur Ergänzung des Sachverhalts und Neubeurteilung an die Schätzungskommission zurückzuweisen (Art. 60 Abs. 1 VVRG).

5. Die Beschwerde wird im Sinne dieser Erwägungen gutgeheissen und die angefochtenen Entscheide werden aufgehoben. Die Angelegenheit wird an die Schätzungskommission zurückgewiesen, welche beim zuständigen Grundbuchamt Nachforschungen über Kaufpreise für Grundstücke gleicher oder ähnlicher Lage und Beschaffenheit zu

tätigen und einen neuen Entscheid zu fällen hat. 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 sind keine Gründe ersichtlich, um von dieser Regel zu Ungunsten der Burgergemeinde abzuweichen, welche sich im vorliegenden Verfahren nicht hat vernehmen lassen. Des Weiteren rechtfertigt es sich vorliegend aufgrund der unvollständigen Sachverhaltsfeststellung durch die Schätzungskommission nicht, den Beschwerdeführern Gerichtskosten aufzuerlegen. Es werden daher keine Gerichtskosten erhoben.

5.2 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 des Gesetzes 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.-- und Fr. 11 000.-- betragen (Art. 39 GTar). Aufgrund des Umfangs, des geschätzten Aufwands, der Bedeutung und der Schwierigkeit des Falles wird den anwaltlich vertretenen Beschwerdeführern für das Verfahren vor dem Kantonsgericht eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 2 000.-- zugesprochen, welche von der Burgergemeinde zu tragen ist.

Demnach erkennt das Kantonsgericht:

1. Die Beschwerde wird im Sinne der Erwägungen gutgeheissen. Die Entscheide der Schätzungskommission vom 15. Juli 2022 werden aufgehoben und die Angelegenheit wird zur Neubeurteilung an die Schätzungskommission zurückgewiesen.
2. X_____, Y_____ und der Erbgemeinschaft Z_____ wird eine Parteienschädigung von Fr. 2 000.-- zu Lasten der Burgergemeinde C_____ zugesprochen.
3. Es werden keine Gerichtskosten erhoben.
4. Das Urteil wird X_____, Y_____ sowie der Erbgemeinschaft Z_____, der Burgergemeinde C_____ und der Schätzungskommission schriftlich mitgeteilt.

Sitten, 7. Februar 2023