

A1 19 42

**URTEIL VOM 6. JUNI 2019**

**Kantonsgericht Wallis  
Öffentlichrechtliche Abteilung**

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

**in Sachen**

**W** \_\_\_\_\_, **X** \_\_\_\_\_, **Y** \_\_\_\_\_, **Z** \_\_\_\_\_, alle vertreten durch  
W \_\_\_\_\_,

**gegen**

**SCHÄTZUNGSKOMMISSION**

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

(Enteignung)

Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen die Entscheide vom 30. Oktober 2018.

## Sachverhalt

**A.** Am 17. Februar 2016 genehmigte der Staatsrat die Pläne des kommunalen Strassenbauprojektes "Erschliessungsstrasse B \_\_\_\_\_", gelegen auf dem Gebiet der Gemeinde A \_\_\_\_\_, und hielt fest, dass diese Genehmigung überdies das Recht auf Enteignung aller zur Ausführung des Werkes benötigten dinglichen Rechte an Grundstücken begründe. Vom erwähnten Bauprojekt und dem entsprechenden Enteignungsverfahren betroffen ist unter anderem die Parzelle Nr. xxx, Plan Nr. xxx, gelegen auf dem Gebiet der Gemeinde A \_\_\_\_\_, welche sich im Stockwerkeigentum von W \_\_\_\_\_ (STWE-Anteil xxx-1 mit der Wertquote von 113/1000), X \_\_\_\_\_ (STWE-Anteil xxx-2 mit der Wertquote von 294/1000), Y \_\_\_\_\_ (STWE-Anteil xxx-3 mit der Wertquote von 327/1000) und Z \_\_\_\_\_ (STWE-Anteil xxx-4 mit der Wertquote von 246/1000) befindet. Mit vier gleichlautenden Entscheiden vom 30. Oktober 2018 schätzte die Schätzungskommission den Wert des Bodens der Parzelle Nr. xxx auf Fr. 220.--/m<sup>2</sup> und wies die Begehren um Entschädigung für die Enteignung der Privatstrasse und für den Minderwert des Wohnhauses infolge Lärmimmissionen ab.

**B.** Gegen die Entscheide der Schätzungskommission reichten W \_\_\_\_\_, X \_\_\_\_\_, Y \_\_\_\_\_ und Z \_\_\_\_\_ (fortan Beschwerdeführer) am 1. Februar 2019 eine (gemeinsame) Verwaltungsgerichtsbeschwerde bei der öffentlichrechtlichen Abteilung des Kantonsgerichts ein und stellten folgende Rechtsbegehren:

"1. Primär

Die Munizipalgemeinde A \_\_\_\_\_ wird verpflichtet, den Beschwerdeführern und Beschwerdeführerinnen insgesamt eine Enteignungsentschädigung auszurichten, die sich wie folgt zusammensetzt:

- Fr. 300.—pro Quadratmeter enteignete Fläche der Parzelle Nr. xxx,
- Fr. 46'249.xx4 \_\_\_\_\_ für die enteignete Grunddienstbarkeit und die seinerzeit erstellte Zufahrtsstrasse zum Wohnhaus auf Parzelle Nr. xxx
- Fr. 81'900.—für den Minderwert des Wohnhauses auf der Parzelle Nr. xxx

. Subsidiär

Die vier angefochtenen Entscheide der Schätzungskommission vom 18.12.2018 i.S. Erschliessungsstrasse B \_\_\_\_\_, die Parzelle Nr. xxx der Beschwerdeführer und Beschwerdeführerinnen betreffend, werden aufgehoben und die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückgewiesen.

2. Es werden keine Kosten erhoben.
3. Den Beschwerdeführern und Beschwerdeführerinnen wird angemessene Parteientschädigung zugesprochen."

Zur Begründung führen die Beschwerdeführer aus, gemäss Art. 13 lit. a und Art. 15 des Enteignungsgesetzes vom 8. Mai 2008 (kEntG; SGS/VS 710.1) habe der Enteigner den vollen Verkehrswert zum Zeitpunkt der Schätzung bzw. der vorzeitigen Besitznahme zu entschädigen. Nicht zu beanstanden sei, dass zur Festlegung des Verkehrswertes der

enteigneten Fläche die bezahlten Preise in der Umgebung vergleichsweise herangezogen worden seien. Die Schätzungskommission habe es jedoch unterlassen, Angaben zu den entsprechenden Vergleichswerten bzw. Vergleichsverträgen zu machen und sie berücksichtige die Eigenheiten der einzelnen Parzellen in der Zone W3 nicht. Zudem verwiesen die Beschwerdeführer auf den Kaufvertrag zwischen den verschwägerten Parteien C \_\_\_\_\_ und W \_\_\_\_\_, mit welchem ein Teil der Parzelle Nr. xx1 \_\_\_\_\_ (Nachbarparzelle von Parzelle Nr. xxx) zum Preis von Fr. 300.--/m<sup>2</sup> verkauft worden sei. Zudem werde der Verkehrswert durch den öffentlichen Weg, welcher auf der Parzelle Nr. xxx verlaufe, keinesfalls vermindert, sondern im Gegenteil vermehrt. Somit sei der geschätzte Wert von Fr. 220.--/m<sup>2</sup> im Vergleich zum geforderten Quadratmeterpreis von Fr. 300.--/m<sup>2</sup> zu tief. Des Weiteren machten die Beschwerdeführer geltend, im Jahr 1999 sei zu Gunsten der Parzelle Nr. xxx und zu Lasten der Parzellen Nrn. xx2 \_\_\_\_\_ und xx3 \_\_\_\_\_ ein Durchfahrtsrecht begründet worden. Als Gegenleistung hätten die Beschwerdeführer fachmännisch eine (Privat-)strasse erstellen lassen und die Erstellungs-, Unterhalts- und Instandstellung übernommen. Die Eigentümer der Parzellen Nr. xx2 \_\_\_\_\_ und xx3 \_\_\_\_\_ hätten diese Privatstrasse unentgeltlich nutzen können, soweit sie auf ihren Parzellen erstellt worden sei. Die Beschwerdeführer legten dar, dass ihnen im Rahmen des Enteignungsverfahrens weder für die Enteignung des Durchfahrtsrechts noch für die entfernte Privatstrasse eine Entschädigung zugesprochen worden sei und sie darüber hinaus im Verfahren betreffend Mehrwertabschöpfung, ohne Berücksichtigung der bestehenden Grunddienstbarkeit und der erstellten Privatstrasse, zur Bezahlung von Grundeigentümerbeiträgen verpflichtet worden seien. Überdies brachten die Beschwerdeführer vor, die Schätzungskommission habe die beantragte Entschädigung für den Minderwert des Wohnhauses zu Unrecht abgelehnt. Bei dem Lärmgutachten, auf das sich die Schätzungskommission berufe, handle es sich lediglich um einen Entwurf, welcher zusätzlich noch auf falschen Annahmen beruhe. Ausserdem habe die Schätzungskommission keinerlei Lärmmessungen durchführen lassen, so dass grundsätzliche Parameter für die Erstellung eines aussagekräftigen Gutachtens fehlen würden.

**C.** Die Schätzungskommission reichte am 7. März 2019 (Datum der Postaufgabe) eine Vernehmlassung ein und stellte den Antrag, die Beschwerde sei kostenpflichtig abzuweisen. In Bezug auf den Verkehrswert der enteigneten Fläche hinterlegte sie eine Übersicht von vergleichbaren Bodenpreisen in den Gemeinden A \_\_\_\_\_, D \_\_\_\_\_ und E \_\_\_\_\_, welche gemäss ihren Ausführungen den angefochtenen Schätzungsentscheiden zugrunde liege. Hinsichtlich der Entschädigung für die Enteignung der

Grunddienstbarkeit und der Entfernung der Privatstrasse argumentierte die Schätzungskommission, durch den Bau der Erschliessungsstrasse mit einer Breite von 3.50 m sei die Privatstrasse mit einer Breite von 2 m mindestens gleichwertig ersetzt worden. Demgegenüber sei eine allfällige Mehrwertabschöpfung in einem anderen Verfahren zu behandeln. Betreffend die Entschädigung für den Minderwert infolge Lärmimmissionen verwies die Schätzungskommission auf das Lärmgutachten. Aus diesem gehe hervor, dass die berechneten Werte die Planungswerte nicht übersteigen würden.

**D.** Die Gemeinde A \_\_\_\_\_ (fortan Gemeinde) reichte am 7. März 2019 eine Beschwerdeantwort ein und beantragte die Abweisung der Beschwerde. Die Gemeinde führte aus, dass sie den von der Schätzungskommission ermittelten Quadratmeterpreis von Fr. 220.-- befürworte, weil vergleichbare Parzellen bei der Erschliessungsstrasse B \_\_\_\_\_ zu diesem Preis entschädigt worden seien. Im Zusammenhang mit der Privatstrasse sei zu berücksichtigen, dass diese durch eine öffentliche Erschliessungsstrasse ersetzt werde, weshalb seitens der Beschwerdeführer kein Anrecht auf eine Entschädigung bestehe. Überdies entstehe den Beschwerdeführern durch den Bau der Erschliessungsstrasse kein Minderwert, da die dB-Werte eingehalten würden.

**E.** Mit Eingabe vom 3. April 2019 replizierten die Beschwerdeführer und änderten bzw. ergänzten ihre Rechtsbegehren wie folgt:

- "1. Die in der Verwaltungsgerichtsbeschwerde gestellten Rechtsbegehren werden aufrechterhalten.
2. Zusätzlich wird verlangt, dass das Kantonsgericht die Kaufverträge bezüglich der Parzellen Nrn. xx4 \_\_\_\_\_ und xx3 \_\_\_\_\_ in A \_\_\_\_\_, welche von der Pfarrei resp. dem Priorat verkauft wurden, beim Grundbuchamt F \_\_\_\_\_ edieren lässt."

Die Beschwerdeführer machten geltend, die von der Schätzungskommission eingereichte Vergleichsliste beinhalte einerseits keine Preise der Parzellen Nrn. xx4 \_\_\_\_\_ und xx3 \_\_\_\_\_ und sei daher unvollständig, andererseits enthalte sie Parzellen, die sich teilweise in der Landwirtschaftszone befinden würden. Darüber hinaus riefen die Beschwerdeführer erneut in Erinnerung, dass lediglich ein Entwurf eines Lärmgutachtens vorliege.

**F.** Die Gemeinde reichte am 30. April 2019 eine Duplik ein und hielt ihre in der Beschwerdeantwort vom 7. März 2019 gestellten Rechtsbegehren aufrecht. Der Eingabe legte die Gemeinde neben einer Kopie des Lärmgutachtens auch eine Übersicht der Parzellenkäufe 2015 bis 2019 in der Bauzone von A \_\_\_\_\_ bei.

**G.** Die Schätzungskommission hinterlegte am 22. Mai 2019 eine Duplik und hielt an ihren Rechtsbegehren gemäss Vernehmlassung vom 7. März 2019 fest. Der Rechtschrift lag eine Liste betreffend Käufe/Verkäufe in der Bauzone von A \_\_\_\_\_ bei. Die Schätzungskommission legte dar, sie habe sich beim Grundbuchamt F \_\_\_\_\_ sowie beim Registerhalter der Gemeinden A \_\_\_\_\_ und D \_\_\_\_\_ über die Bodenpreise informiert, welche in den letzten Jahren für Bauland bezahlt worden seien, wobei die Liste der getätigten Verkäufe mit dem Jahr 2014 beginne. Die Parzelle Nr. xx4 \_\_\_\_\_ sei im Jahr 2018 verschenkt und die Parzelle Nr. xx3 \_\_\_\_\_ im Jahr 2013 zum Preis von Fr. 77 000.-- verkauft worden. Bezüglich des allfälligen Minderwerts des Wohnhauses verwies die Schätzungskommission (wiederum) auf das Lärmgutachten, wonach die massgebenden Grenzwerte eingehalten seien. Schliesslich sei die Privatstrasse mindestens gleichwertig ersetzt worden, weshalb seitens der Beschwerdeführer kein Entschädigungsanspruch bestehe.

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

### **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 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 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).

**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.** Die Beschwerdeführer beantragen als Beweismittel die Edition diverser Kauf- und Dienstbarkeitsverträge, des Zonen- und Nutzungsplans der Gemeinde und des Erschliessungsdossiers, eine Ortsschau, Lärmmessungen und ein Lärmgutachten sowie Partei- und Zeugenbefragungen. Die Vorinstanz verlangt in ihrer Beschwerdeantwort vom 7. März 2019 den Beizug der Vorakten.

**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 140 I 99 E. 3.4; 137 III 324 E. 3.2.2). Das Beweisverfahren kann aber 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 136 I 229 E. 5.3; 134 I 140 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 unter anderem zu, wenn eine Beweisführung über einen nicht rechtlich relevanten Sachverhalt verlangt wird (Art. 80 Abs. 1 lit. d, 56 und 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 136 I 229 E. 5.3; 131 I 153 E. 3; 130 II 425 E. 2.1; Alfred Kölz/Isabelle Häner/Martin Bertschi, a.a.O., N. 153, 154 und 537).

**3.2** Das Kantonsgericht hat sämtliche von den Beschwerdeführern und der Gemeinde hinterlegten Urkunden zu den Akten genommen. Die Schätzungskommission hat am 7. März 2019 die Akten des Schätzungsverfahrens eingereicht, welche unter anderem den Zonennutzungsplan der Gemeinde und den Landerwerbsplan umfassen. 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 Beweismittelwürdigung an, weitere Beweismittel würden nichts an der zu beurteilenden Sach- und Rechtslage ändern. Deshalb wird auf zusätzliche Beweisabnahmen - insbesondere eine Ortsschau, Zeugenbefragungen und eine Lärmmessung - verzichtet.

**4.** Die Beschwerdeführer rügen, die von der Schätzungskommission festgelegte Entschädigung von Fr. 220.--/m<sup>2</sup> sei zu tief. Vielmehr sei der Quadratmeterpreis auf Fr. 300.-- zu erhöhen.

**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). 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 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. Im Allgemeinen wird die statistische Methode als die verlässlichste betrachtet (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). 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). Nur wenn überhaupt keine Vergleichspreise vorhanden sind, dürfen sich die Schätzungsbehörden auf die ausschliessliche Anwendung von Methoden beschränken, die auf blosse 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 wird in der Praxis insbesondere auch die Sach- oder Realwertberechnung angewandt (Pierre Tschannen/Ulrich Zimmerli/Markus Müller, Allgemeines Verwaltungsrecht, 4. A., 2014, § 64 N 25).

**4.2** Vorliegend hat die Schätzungskommission die Höhe der Entschädigung auf Fr. 220.--/m<sup>2</sup> festgelegt. Zur Begründung führt die Schätzungskommission aus, dass sie für die Festlegung der Entschädigung auch die Preise miteinbezogen habe, welche in den letzten Jahren für Bauland in der Zone W2 und W3 auf den Gemeindegebieten A \_\_\_\_\_, D \_\_\_\_\_ und G \_\_\_\_\_ bezahlt worden seien. Diese Preise werden weder in den angefochtenen Entscheiden aufgeführt noch sind sie diesen als Liste beigelegt worden. Im Rahmen der Beschwerdeantwort hat die Schätzungskommission eine Liste mit Vergleichspreisen für die Bauzone W2 und W3 in den Gemeinden A \_\_\_\_\_, D \_\_\_\_\_ und E \_\_\_\_\_ eingereicht. Hinsichtlich dieser Vergleichspreise bringen die Beschwerdeführer in der Replik vor, der Vergleich mit Preisen von Parzellen in E \_\_\_\_\_ sei irrelevant und überdies seien die Verkaufspreise der Parzellen Nr. xx4 \_\_\_\_\_ und xx3 \_\_\_\_\_ (auf dem Gebiet der Gemeinde A \_\_\_\_\_) "nicht berücksichtigt [worden], obwohl diese sehr nahe resp. unmittelbar an der neu erstellten Strasse liegen" würden.

**4.3** Die Schätzungskommission hat die Höhe der Entschädigung festgelegt, ohne die massgeblichen Vergleichspreise in den Entscheiden oder einer Beilage hierzu zu erwähnen. Erst mit der Beschwerdeantwort hat die Schätzungskommission eine Preisliste für die Gemeinden A \_\_\_\_\_, D \_\_\_\_\_ und E \_\_\_\_\_ hinterlegt. Gestützt auf diese Preisangaben ergibt sich ein Durchschnittswert von gerundet Fr. 290.--/m<sup>2</sup> (Gemeinde A \_\_\_\_\_), Fr. 260.--/m<sup>2</sup> (Gemeinden A \_\_\_\_\_ und D \_\_\_\_\_) bzw.

Fr. 240.--/m<sup>2</sup> (Gemeinden A \_\_\_\_\_, D \_\_\_\_\_ und E \_\_\_\_\_); der durchschnittliche Quadratmeterpreis beträgt in allen Fällen mehr als Fr. 220.--. Dieser Umstand ist umso erstaunlicher, als dass die Schätzungskommission nicht erklärt, ob und falls ja welche Preise speziell hoch bzw. tief oder aus anderen Gründen in der Berechnung nicht zu berücksichtigen wären. Im Rahmen der Duplik hat die Schätzungskommission eine zweite Liste betreffend (Ver-) Käufe in der Bauzone von A \_\_\_\_\_ vorgelegt. Diese enthält jedoch einerseits lediglich Rechtsgeschäfte ab dem Jahr 2014 und andererseits keine Preisangaben. Die Schätzungskommission äussert sich weder zu den (Ver-)Käufen bis und mit dem Jahr 2013 noch zu den fehlenden Preisen. Folglich ist nicht ersichtlich, gestützt auf welche Preise die Höhe der Enteignungsentschädigung berechnet worden ist. Im Übrigen ist den Beschwerdeführern dahingehend zuzustimmen, dass die Parzellen Nrn. xx4 \_\_\_\_\_ und xx3 \_\_\_\_\_ in der von der Schätzungskommission eingereichten Listen nicht aufgeführt sind. Aus dem Situationsplan geht hervor, dass die Parzelle Nr. xx3 \_\_\_\_\_ unmittelbar neben der Parzelle Nr. xxx der Beschwerdeführer liegt und ebenfalls an die Erschliessungsstrasse angrenzt. Für die enteignete Fläche der Parzelle Nr. xx3 \_\_\_\_\_ ist ebenfalls ein Bodenpreis von Fr. 220.-- geschätzt worden, wobei die Entschädigung aufgrund einer Dienstbarkeitsbelastung auf Fr. 154.-- reduziert worden ist (vgl. Beilage 10 Entscheid Nr. xxx der Schätzungskommission). Dieser Entscheid ist nicht angefochten worden. Die Parzelle Nr. xx4 \_\_\_\_\_ stösst zwar nicht direkt an die Erschliessungsstrasse an, aber sie befindet sich sehr nahe bei den Parzellen Nrn. xxx und xx3 \_\_\_\_\_. Damit ist der Verkehrswert der Parzellen Nr. xx4 \_\_\_\_\_ und xx3 \_\_\_\_\_ grundsätzlich mit demjenigen der Parzelle Nr. xxx vergleichbar. Die Beschwerdeführer bringen vor, dass die Parzellen Nrn. xx4 \_\_\_\_\_ und xx3 \_\_\_\_\_ in der letzten Zeit von der Pfarrei bzw. dem Priorat zu einem Preis von Fr. 300.--/m<sup>2</sup> bzw. "nicht viel weniger" verkauft worden seien. Falls sich dieser Hinweis als zutreffend erweist, sind die entsprechenden Veräusserungspreise aufgrund der räumlichen Nähe zur Parzelle der Beschwerdeführer sowie den vergleichbaren Verhältnissen bei der Berechnung der Entschädigung in massgeblichem Umfang zu berücksichtigen. Die Schätzungskommission teilt in der Duplik mit, der Kommissionspräsident habe nachträgliche Abklärungen zu den Parzellen Nr. xx4 \_\_\_\_\_ und xx3 \_\_\_\_\_ getroffen. Diese hätten ergeben, dass die Parzelle Nr. xx4 \_\_\_\_\_ am 5. Februar 2018 verschenkt und die Parzelle Nr. xx3 \_\_\_\_\_ am 20. August 2013 zu einem Preis von Fr. 77 000.-- verkauft worden sei. Im Zusammenhang mit der Parzelle Nr. xx4 \_\_\_\_\_ unterlässt es die Schätzungskommission allerdings, einen Beleg für diese angebliche Schenkung einzureichen. Beim Preis für die Parzelle Nr. xx3 \_\_\_\_\_ handelt es sich um den Gesamtpreis.

Mangels Angaben zur Parzellengrösse lässt sich der Preis pro Quadratmeter nicht ermitteln.

**4.4** Folglich lässt sich nicht rekonstruieren, wie die Schätzungskommission die Höhe der Entschädigung ermittelt hat. Daran vermag auch die von der Gemeinde hinterlegte Preisliste nichts zu ändern, zumal auch diese nur Käufe ab dem Jahr 2015 beinhaltet und es ohnehin die Aufgabe der Schätzungskommission ist, die Grundlagen ihrer Berechnungen offenzulegen. Unter den erwähnten Umständen bleibt ungewiss, ob im Schätzungsverfahren die massgeblichen Vergleichspreise - insbesondere diejenigen der Parzellen Nrn. xx4 \_\_\_\_\_ und xx3 \_\_\_\_\_ - berücksichtigt worden sind und somit die Höhe der Entschädigung korrekt ermittelt worden ist. Ausserdem hat die Schätzungskommission bei der Neubeurteilung der Entschädigung zu prüfen, ob es sich beim enteigneten Teilstück der Parzelle Nr. xxx um Vorgartenland bzw. dem Vorgartenland gleichgestelltes, minderwertiges Land handelt, da allenfalls auf dem Restgrundstück die gleiche bauliche Nutzung möglich ist, wie vor der Teilenteignung auf der ganzen Parzelle (BGE 122 I 168 E. 4; ZWR 2018 S. 20 ff.; Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich VR.2017.00001 vom 12. April 2018 E. 4.5 f.; Heinz Hess/Heinrich Weibel, a.a.O., N. 106 f. zu Art. 19 EntG): Gemäss dem vom Staatsrat am 17. Februar 2016 genehmigten Landerwerbsplan (vgl. Beleg 3 der Schätzungskommission) beträgt die enteignete Fläche der Parzelle Nr. xxx (Gesamtfläche 465 m<sup>2</sup>) bloss 24 m<sup>2</sup>; es handelt sich um zwei schmale Streifen am östlichen Rand der Parzelle. Die Parzelle Nr. xxx befindet sich in der Bauzone W3 und ist bereits mit einem Wohnhaus und einer Remise überbaut. Die Parzelle hat vor der Erstellung der Erschliessungsstrasse über eine private Zufahrtsstrasse verfügt (siehe unten E. 5 ff.). Bei der enteigneten Fläche handelt es sich vermutlich um einen Teil dieser privaten Zufahrtsstrasse (vgl. Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 1. Februar 2019 Sachverhalt Punkt 5 sowie die Fotos in Beilage 6 zur Beschwerde). Zudem fällt auf, dass die enteignete Fläche der Parzelle Nr. xxx gemäss angefochtenem Entscheid der Schätzungskommission mit 57 m<sup>2</sup> mehr als doppelt so gross ist als im Landerwerbsplan festgelegt; die Schätzungskommission führt nicht aus, inwiefern eine Anpassung erfolgt ist. Nach dem Gesagten wird die Beschwerde in diesem Punkt gutgeheissen, die Entscheide werden diesbezüglich aufgehoben und die Sache wird zur Neubeurteilung der Höhe der Entschädigung an die Schätzungskommission zurückgewiesen.

**5.** Des Weiteren erachten es die Beschwerdeführer als unzulässig, dass sie für die Enteignung des Durchfahrtsrechts und der Privatstrasse nicht entschädigt worden sind.

**5.1** Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung hat eine mit Fahrwegrechten belastete Privatstrasse in der Regel keinen Verkehrswert. Bei der Überführung eines Privatwegs in das öffentliche Eigentum behält der Eigentümer im Regelfall alle mit dem Weg verbundenen Vorteile und wird von gewissen Nachteilen (Unterhaltungspflicht, Verantwortlichkeit) entlastet. Eine Vermögensminderung kann allerdings vorliegen, wenn der Weg infolge der Öffentlicherklärung eine bestimmte Nutzungsmöglichkeit einbüsst (Urteile des Bundesgerichts 1C\_329/2014 vom 5. Januar 2015 E. 5.3 und 1C\_589/2012 vom 30. September 2013 E. 6.1; BGE 95 I 453 E. 4 S. 456 f.).

**5.2** Es ist unbestritten, dass die 2 m breite Privatstrasse entfernt und eine Erschliessungsstrasse mit einer Breite von 3.5 m erstellt worden ist. Das Wohnhaus auf der Parzelle der Beschwerdeführer ist seit der Erstellung der Erschliessungsstrasse über diese erreichbar. Da es sich bei der Erschliessungsstrasse um einen öffentlichen Verkehrsweg handelt, ist nicht ersichtlich, weshalb die Beschwerdeführer den Weg nicht auch inskünftig unter dem Titel des Gemeingebrauchs in Anspruch nehmen können sollten, solange und soweit dies den übrigen Verkehr nicht stört. Die Beschwerdeführer bringen nicht vor, dass die Privatstrasse ausser als Zufahrt zu ihrer Parzelle auch anderweitig genutzt worden wäre und auch die Akten enthalten keine diesbezüglichen Hinweise. Damit hat die Entfernung der Privatstrasse aufgrund der Erstellung der öffentlichen Erschliessungsstrasse keine Einbussen der Nutzungsmöglichkeit zur Folge, weshalb den Beschwerdeführern mangels Vermögensminderung keine Entschädigung zusteht. Folglich ist die Beschwerde in diesem Punkt abzuweisen.

**6.** Ferner machen die Beschwerdeführer geltend, dass die Erstellung der Erschliessungsstrasse zu höheren Lärmimmissionen und damit einhergehend zu einem Minderwert ihrer Parzelle führen würde.

**6.1** Ergeben sich aus der Art der Bewirtschaftung oder Nutzung eines Grundstückes übermässige Einwirkungen auf die benachbarten Liegenschaften, so können sich deren Eigentümer gestützt auf das in Art. 684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 210) enthaltene Immissionsverbot mit den in Art. 679 ZGB genannten nachbarrechtlichen Klagen zur Wehr setzen. Gegen sog. negative Immissionen – Beeinträchtigung der Aussicht, Entzug von Licht und Sonnenschein usw. – bestehen Abwehrrechte nur insoweit, als sie in den kantonalen privatrechtlichen Bauvorschriften, die gestützt auf Art. 686 ZGB erlassen wurden, oder im öffentlichen Baurecht der Kantone vorgesehen sind. Gehen allerdings unvermeidbare übermässige Einwirkungen von einem Werk aus, das im öffentlichen Interesse liegt und für welches dem Werkeigentümer das Enteignungsrecht zusteht, so werden die Abwehrrechte des betroffenen

Nachbarn unterdrückt und dieser kann nur noch im Rahmen des Enteignungsrechtes eine Entschädigung beanspruchen. Art. 5 des Bundesgesetzes vom 20. Juni 1930 über die Enteignung (EntG; SR 711) sieht ausdrücklich vor, dass neben anderen dinglichen Rechten an Grundstücken die aus dem Grundeigentum hervorgehenden Nachbarrechte Gegenstand der Enteignung bilden können. Eine Entschädigungspflicht des Enteigners für Beeinträchtigungen durch Schienen- und Strassenverkehr entsteht indessen nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung nur dann, wenn die Immissionen schwer und intensiv sind, den Eigentümer in besonderer Weise treffen und nicht vorhergesehen werden konnten. Sind diese Voraussetzungen erfüllt, ist der durch die Einwirkungen entstandene Schaden zu ersetzen (BGE 106 IB 381 E. 2a mit weiteren Hinweisen, bestätigt unter anderem in BGE 131 II 458 E. 4).

**6.2** Im zu beurteilenden Fall handelt es sich um ein kantonales Enteignungs- bzw. Entschädigungsverfahren. Diesbezüglich ist zu berücksichtigen, dass Art. 5 Abs. 1 kEntG die Regelung von Art. 5 Abs. 1 EntG (beinahe mit identischem Wortlaut) übernimmt. Daher rechtfertigt es sich, die Rechtsprechung des Bundesgerichts (vgl. E. 6.1 hiervor) auch bei Verfahren auf kantonaler Ebene zu beachten. Demnach besteht bei einer Beeinträchtigung durch Strassenverkehr lediglich eine Entschädigungspflicht des Enteigners, wenn die Voraussetzungen der Spezialität und der Unvorhersehbarkeit der Immissionen sowie der Schwere des Schadens kumulativ erfüllt sind.

**6.3** Die Beschwerdeführer führen in ihrer Replik selber aus, dass mindestens die Bauten auf den Parzellen Nrn. xx5, xx6, xx7, xx8, xx9, xx10 und xx11 im Zeitpunkt ihrer Erstellung, wie auch ihre eigene Parzelle, über keine Zufahrtstrasse verfügten. Es war den Beschwerdeführern durchaus bewusst, dass sich in unmittelbarer Nachbarschaft ihrer Parzelle und in der näheren Umgebung überbaute Parzellen befinden. Unter diesen Umständen mussten die Beschwerdeführer damit rechnen, dass das betreffende Gebiet in absehbarer Zeit durch den Bau einer öffentlichen Strasse erschlossen wird. Da somit die Entschädigungspflicht der Gemeinde schon mangels Unvorhersehbarkeit der Immissionen zu verneinen ist, kann offenbleiben, ob die Spezialität der Immissionen und die Schwere des Schadens gegeben sind. Die Beschwerde ist auch in diesem Punkt abzuweisen.

**7.** Nach dem Gesagten wird die Verwaltungsgerichtsbeschwerde betreffend die Höhe der Entschädigung für die enteignete Fläche gutgeheissen. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen. Die Angelegenheit wird zur Neubeurteilung der Höhe der Ent-

schädigung 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.

**7.1** Im Beschwerdeverfahren hat in der Regel die unterliegende Partei die Kosten zu tragen. Unterliegt sie nur teilweise, so werden die Kosten ermässigt (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). Haben mehrere Parteien gemeinsam gehandelt, haften sie für die Kosten grundsätzlich solidarisch (Art. 88 Abs. 2 VVRG). Vorliegend bestehen keine Gründe, von den Grundregeln abzuweichen, weshalb die Beschwerdeführer die Gerichtsgebühr im Umfang ihres Unterliegens bezahlen müssen. Gemäss Art. 3 des Gesetzes betreffend den Tarif der Kosten und Entschädigungen vor Gerichts- oder Verwaltungsbehörden vom 11. Februar 2009 (GTar; GS/VS 173.8) setzen 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). Vorliegend wird die Beschwerde hinsichtlich der Entschädigung für die enteignete Fläche gutgeheissen, betreffend die Entschädigung für die Enteignung der Privatstrasse sowie für einen Minderwert des Wohnhauses jedoch abgewiesen. Damit unterliegen die Beschwerdeführer teilweise, weshalb es sich rechtfertigt, die Kosten entsprechend herabzusetzen. Aufgrund der Bedeutung des Falles sowie seines Umfangs und Schwierigkeitsgrads wird die (reduzierte) Gerichtsgebühr vorliegend auf Fr. 1 200.- festgesetzt und den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt.

**7.2.** 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- und Gemeindekasse auferlegt, soweit sie aus Billigkeitsgründen nicht der unterliegenden Partei auferlegt werden kann (Art. 91 Abs. 2 VVRG). Den Behörden oder mit öffentlichen Aufgaben betrauten Organisationen, welche obsiegen, darf in der Regel keine Parteientschädigung zugesprochen werden (Art. 91 Abs. 3 VVRG). Die Parteientschädigung umfasst die Entschädigung an die berechtigte Partei und die Kosten des Rechtsbestands (Art. 4 Abs. 1 GTar). Die einer Partei gewährte Entschädigung umfasst die Rückerstattung ihrer Auslagen und, falls es die besonderen Umstände rechtfertigen, eine Abgeltung

für Zeitverlust und entgangenen Gewinn (Art. 4 Abs. 2 GTar). Die Kosten des Rechtsbeistands umfassen das Honorar, welches sich nach den Artikeln 27 und folgende des vorliegenden Gesetzes berechnet, und weitere Auslagen (Art. 4 Abs. 3 GTar). Vorliegend haben die Beschwerdeführer als teilweise obsiegende Partei Anspruch auf eine Parteientschädigung. Sie verzichten darauf, ihre Auslagen zu beziffern und beantragen (pauschal) eine angemessene Parteientschädigung. Die Beschwerdeführer sind nicht anwaltlich vertreten, weshalb ihre Parteientschädigung gestützt auf Art. 4 Abs. 2 GTar und mangels besonderer Umstände die Rückerstattung ihrer Auslagen umfasst und auf Fr. 50.-- festgesetzt wird, welche von der Gemeinde zu bezahlen ist.

**Demnach erkennt das Kantonsgericht:**

1. Die Beschwerde wird betreffend die Höhe der Entschädigung für die enteignete Fläche gutgeheissen und die Entscheide der Schätzungskommission vom 30. Oktober 2018 werden in diesem Punkt aufgehoben. Die Angelegenheit wird zur Neuerteilung an die Schätzungskommission zurückgewiesen.
2. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.
3. Den Beschwerdeführern wird eine Parteientschädigung von Fr. 50.-- zu Lasten der Gemeinde zugesprochen.
4. Die Gerichtskosten von Fr. 1 200.-- werden den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt und mit dem von ihnen geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.
5. Das Urteil wird den Beschwerdeführern, der Schätzungskommission und der Einwohnergemeinde A \_\_\_\_\_ schriftlich mitgeteilt.

Sitten, 6. Juni 2019