Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
1P.421/2002 /sta

Urteil vom 7. Januar 2003
I. Öffentlichrechtliche Abteilung

Bundesgerichtspräsident Aemisegger, Präsident,
Bundesrichter Aeschlimann, Catenazzi,
Gerichtsschreiberin Schilling.

A.X._____ und B.X._____, Beschwerdeführer, vertreten durch Advokat Dr. Willy Borter, Postfach 43, 3900 Brig,

gegen

Gemeinde Grafschaft, vertreten durch den Präsidenten Elmar Diezig und die Gemeindeschreiberin Irene Imsand, diese vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Paul Carlen, Bahnhofstrasse 14, 3900 Brig,
Kantonsgericht Wallis, Öffentlichrechtliche Abteilung, Justizgebäude, 1950 Sitten.

Enteignung, Entschädigung,

Staatsrechtliche Beschwerde gegen das Urteil des Kantonsgerichts Wallis, Öffentlichrechtliche Abteilung, vom 11. Juni 2002.

Sachverhalt:
A.
Nach den Lawinenniedergängen vom Februar 1999 erklärte der Staatsrat Wallis das ihm von den Gemeinden Biel und Selkingen vorgelegte Lawinenverbauungsprojekt "Bieligertal" als Werk öffentlichen Nutzens und erteilte für dieses das Enteignungsrecht. Das Projekt sieht den Bau von Lawinenleitdämmen zum Schutze der Dorfkerne Biel und Selkingen sowie die Verlegung der kantonalen Hauptstrasse A 19 (Furkastrasse) vor. Vom Enteignungsverfahren sind unter anderem die im Gebiet Egge an der Furkastrasse liegenden Parzellen Nr. 123 (Plan 4) im Halte von 87 m2 und Nr. 10 (Plan 4) im Halte von 1'686 m2 sowie die talwärts angrenzende Parzelle Nr. 122 (Plan 4) im Halte von 443 m2 betroffen.
Das Grundstück Nr. 123, auf dem ein Garagen- und Bürogebäude steht, sowie die östlich anschliessende Parzelle Nr. 10, auf der längs der Strasse Parkplätze erstellt worden sind, befinden sich im Eigentum von A.X._____. Von der in Stockwerkeigentum aufgeteilten Liegenschaft Nr. 122 haben die Anteile Nr. 122/1 (Studio/WC), Nr. 122/2 (Studio) und Nr.122/3 (5½-Zimmer-Wohnung) mit einer Gesamtquote von 600/1000 im Miteigentum der Ehegatten A.X._____ und B.X._____ gestanden. Alle drei Grundstücke liegen nach dem Zonenplan der Gemeinde Biel vom 18. November 1974 in der Landwirtschaftszone und zudem in der Gefahrenzone 1 (rote Lawinenzone). Sie werden sich nach Abschluss der Bauarbeiten grösstenteils zwischen den Lawinenleitdämmen befinden.
B.
Die Schatzungskommission setzte am 19. Januar 2000 die Entschädigung für die gewerblich genutzte Parzelle Nr. 123 auf insgesamt rund Fr. 270'000.– fest, wobei die von der Versicherung bezahlte Entschädigung für das teilweise durch Lawinen zerstörte Garagengebäude anzurechnen sei. Der Entscheid der Schatzungskommission ist hinsichtlich dieser Parzelle rechtskräftig geworden.
Für die Miteigentumsanteile an der Parzelle Nr. 122 sprach die Schatzungskommission den Enteigneten je Fr. 285'504.– sowie zusätzlich Fr. 75.–/m2 für den überbauten Boden (mit 1,5 m Gebäudeabstand) bzw. Fr. 5.–/m2 für den restlichen Boden und eine Entschädigung für den Umzug zu. Im Laufe des nachfolgenden Beschwerdeverfahrens erwarb die Gemeinde Grafschaft - die nach der Fusion der Gemeinden Selkingen, Biel und Ritzingen

als Enteignerin auftrat - die drei Stockwerkeigentumsanteile von A.X._____ und B.X._____ mit Enteignungsvertrag vom 29. September 2000 zum Preise von Fr. 571'008.– für die Wohnbauten. Für den überbauten Boden sowie einer 1,5 m tiefen Gebäudeabstandsfläche wurde der Wert auf Fr. 75.–/m2 festgelegt. Dagegen überliessen es die Parteien der Revisionskommission, über den Bodenwert der restlichen Parzelle sowie über die von den Enteigneten verlangten Entschädigungen für Mietausfall, Inkonvenienzen und Kosten einer Privatexpertise zu entscheiden.
Die Schatzungskommission bewertete die Parzelle Nr. 10, da diese in der Lawinenzone liege und gelegentlich mit Geröll und Geschiebe überdeckt sei, grundsätzlich mit Fr. 5.–/m2 inklusive gesetzlichem Zuschlag. Für die auf diesem Grundstück von der Gemeinde erstellten und öffentlich genutzten Parkplätze legte sie aufgrund des bis zum 1. Januar 2002 dauernden Mietvertrages mit der Gemeinde (jährliche Miete Fr. 200.–) eine Entschädigung von Fr. 4'600.– (Ertragswert Fr. 4'000.–, Zinsverlust für drei Jahre Fr. 600.–) zuzüglich des gesetzlichen Zuschlags von Fr. 1'150.– fest. Den Wert der vom Eigentümer A.X._____ selbst erstellten und genutzten Parkplätze schätzte sie anhand der Baukosten auf Fr. 14'350.– zuzüglich gesetzlichen Zuschlags von Fr. 3'587.–.
Wie schon erwähnt verlangten die Ehegatten X._____ die Revision des Schatzungsentscheides hinsichtlich der nach dem Verkauf der Stockwerkeigentumsanteile an Parzelle Nr. 122 noch offenen Punkte. A.X._____ focht auch den Entscheid betreffend die Parzelle Nr. 10 an.
C.
Die Revisionskommission trat mit Entscheid vom 19. April 2001 auf die Begehren der Enteigneten um Erhöhung des Bodenpreises für die ganze Parzelle Nr. 122 auf Fr. 75.–/m2 sowie auf die Gesuche um Gewährung einer Inkonvenienzentschädigung und um Ersatz der Expertisekosten nicht ein. Dagegen sprach sie den Enteigneten eine Entschädigung für den Mietausfall in den Jahren 1999 und 2000 für die beiden Studios von Fr. 4'640.– zu. Die für die Parkplätze auf Parzelle Nr. 10 festgesetzte Entschädigung erhöhte die Revisionskommission auf Fr. 4'750.– pro Parkfeld bzw. auf insgesamt Fr. 95'000.– für zwanzig Parkplätze. Die Restfläche der Parzelle von 1'236 m2 bewertete sie mit Fr. 7.–/m2.
Gegen diese beiden Entscheide der Revisionskommission erhoben die Enteigneten Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Wallis. Die Gemeinde Grafschaft legte ihrerseits gegen den Revisionsentscheid betreffend die Parzelle Nr. 10 Beschwerde ein.
D.
Mit Urteil vom 11. Juni 2002 wies das Kantonsgericht des Kantons Wallis die Verwaltungsgerichtsbeschwerde von A.X._____ und B.X._____ betreffend die Liegenschaft Nr. 122 ab. Zum Begehren um Ausdehnung der mit Fr. 75.–/m2 zu entschädigenden Bodenfläche erwog das Gericht, angesichts der Lage der Parzelle im Nichtbaugebiet und in der Gefahrenzone könne keine auf Baulandpreise gestützte Entschädigung zuerkannt werden. Zudem sei der von der Gemeinde bezahlte Preis für die Stockwerkeigentumsanteile für die Enteigneten vorteilhaft und schlösse der Preis für solche Anteile üblicherweise auch den Miteigentumsanteil am Umschwung ein.
Im Weiteren hiess das Kantonsgericht die Verwaltungsgerichtsbeschwerde der Gemeinde Grafschaft hinsichtlich der Parzelle Nr. 10 gut und setzte die Entschädigung für die Parkplätze auf insgesamt Fr. 18'950.– herab. Hierzu wird ausgeführt, auch die Parzelle Nr. 10 liege in der Gefahrenzone und ausserhalb der Bauzone. Die Erstellung der Parkplätze, insbesondere der zehn von der Gemeinde gemieteten Parkfelder, hätten daher einer von der kantonalen Baukommission zu erteilenden Baubewilligung bedurft. Eine solche sei jedoch nie erteilt worden und könne auch nachträglich nicht gewährt werden. Demnach handle es sich bei der fraglichen Nutzung der Parzelle Nr. 10 um eine rechtswidrige Nutzung, deren Entzug nicht entschädigungspflichtig sei. Daran ändere auch nichts, dass die Gemeinde mit der Erstellung der Parkplätze einverstanden gewesen sei und deren Kosten übernommen habe. Die Gemeinde sei für die Erteilung der Baubewilligung oder für einen Dispens nicht zuständig. Aus ihrem Verhalten könne daher der Enteignete auch gemäss dem Prinzip von Treu und Glauben nichts für sich herleiten. Dem Enteigneten stehe deshalb grundsätzlich nur eine Entschädigung für landwirtschaftlichen Boden zu. Da die Gemeinde allerdings die von der
Schatzungskommission für die Parkplätze zugesprochene Entschädigung, mit Ausnahme des gesetzlichen Zuschlags, anerkannt habe, seien dem Enteigneten die entsprechenden Beträge nach Abzug des gemäss bundesgerichtlicher Praxis verfassungswidrigen Zuschlags zu gewähren.
E.
Gegen das Urteil des Kantonsgerichtes des Kantons Wallis vom 11. Juni 2002 führen A.X._____ und

B.X._____ staatsrechtliche Beschwerde. Sie beklagen sich über eine Verletzung der Eigentumsgarantie bzw. des Anspruches auf volle Entschädigung (Art. 26 Abs. 2 BV) sowie über Willkür und Missachtung des Grundsatzes von Treu und Glauben (Art. 5 Abs. 3 und Art. 9 BV).
Die Gemeinde Grafschaft und das Kantonsgericht des Kantons Wallis beantragen Abweisung der Beschwerde.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:
1.
1.1 Die Beschwerdeführer rufen neben Art. 9 BV auch die Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) an. Sie machen allerdings nicht geltend, die kantonalen Gesetzesbestimmungen über die Enteignung seien mit Art. 26 BV unvereinbar, sondern bringen sinngemäss vor, es sei ihnen nicht die volle Entschädigung zugesprochen worden. In solchen Fällen befindet das Bundesgericht frei darüber, ob die bei der Entschädigungsbemessung befolgten Regeln dem verfassungsmässigen Prinzip der vollen Entschädigung genügten. Dagegen prüft es die bei der Anwendung dieser Methoden getroffenen tatsächlichen Feststellungen oder An-nahmen sowie das Ergebnis der Schätzungen nur unter dem Gewichtswinkel der Willkür (BGE 122 I 168 E. 2c S. 173, 112 Ia 198 E. 1b, je mit Hinweisen).
1.2 Gemäss ständiger bundesgerichtlicher Rechtsprechung bildet das Enteignungsobjekt ein Ganzes und erweist sich der Entschädigungsentscheid nur dann als rechts- bzw. verfassungswidrig, wenn sich die Enteignungsentschädigung insgesamt, im Endergebnis, als ungenügend ausnimmt. Das Bundesgericht untersucht daher die einzelnen Entschädigungsposten ungeachtet der hierzu vorgebrachten Begründungen im Hinblick auf die zugesprochene Gesamtentschädigung und hebt den angefochtenen Entscheid nur auf, wenn diese den Anspruch auf volle Entschädigung nicht erfüllt. Dabei sind auch bereits abgeschlossene Teilvergleiche und -verträge in die Prüfung mit einzubeziehen (vgl. BGE 128 II 74 E. 4, 114 Ib 286 E. 9 S. 300, 109 Ib 26 E. 1b mit Hinweisen).
2.
Die Beschwerdeführer stellen die Entschädigung, die ihnen für ihre Stockwerkeigentumsanteile an der Wohnliegenschaft Nr. 122 zuerkannt worden ist, im staatsrechtlichen Verfahren einzig noch hinsichtlich des Bodenpreises in Frage. Sie machen geltend, dass der mit Fr. 75.–/m2 bewertete Umschwung vergrössert und auf die ganze Parzellenfläche, mindestens aber auf einen Gebäudeabstand von 3 m ausgedehnt werden müsse.
Es trifft zu, dass bei der Bewertung von Wohnhäusern ausserhalb der Bauzone in der Regel angenommen wird, ein Käufer bezahle für einen gewissen Umschwung, der als Garten, Spielplatz, Abstellplatz usw. genutzt werden kann, einen höheren Preis als für blosses Landwirtschaftsland. Ein solcher Umschwung würde zweifellos eine grössere Fläche umfassen als jene, die von der Schatzungskommission mit 1,5 m Gebäudeabstand festgelegt worden ist. Dennoch fällt hier eine Erhöhung der Entschädigung für den enteigneten Boden ausser Betracht, weil mit dem durch Enteignungsvertrag festgelegten Kaufpreis und den weiteren, nicht mehr bestrittenen Vergütungen alle Ansprüche der Enteigneten auf Entschädigung für die Liegenschaft Nr. 122 abgegolten worden sind:
Die Enteignerin hat die Stockwerkeigentumsanteile der Beschwerdeführer zum Preise von insgesamt Fr. 571'008.– erworben. Dieser Preis entspricht der Bewertung, die die Schatzungskommission für die Stockwerkeigentumsanteile der Enteigneten vorgenommen hat. Die Schatzungskommission hat den Verkehrswert dieser Anteile, wie sich aus dem Schatzungsprotokoll vom 19. Januar 2000 ergibt, anhand des Realwertes (Neuwert des Gebäudes minus Altersentwertung) sowie des Ertragswertes ermittelt, wobei die beiden Werte gleich gewichtet worden sind. Davon abgesehen, dass auch der Landwert in den Realwert hätte einbezogen werden müssen (vgl. BGE 128 II 74 E. 5), ist somit der Verkehrswert der Stockwerkeigentumsanteile gleich festgesetzt worden, wie wenn sich die fragliche Liegenschaft ausserhalb der Gefahrenzone befunden hätte. Nun liegt nicht nur das unüberbaute Land, bei dessen Wertbestimmung der besonderen Lage Rechnung getragen worden ist, sondern auch das Wohnhaus in der Gefahrenzone 1, in welcher nach Art. 31 Abs. 2 des kantonalen Gesetzes zur Ausführung des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 23. Januar 1987 (SGS 701.1) keine Bauvorhaben bewilligt werden dürfen, die zu einer Gefährdung von Menschen, Tieren und erheblichen Sachwerten
führen könnten. Wie das Kantonsgericht zu Recht dargelegt hat, ist diese gefahrenexponierte Lage des enteigneten Grundstücks nicht auf den Bau der Lawinenleitdämme zurückzuführen, sondern hat vorbestanden; das hat sich bei den Lawinenniedergängen im Februar 1999, durch welche das Garagengebäude beschädigt worden ist, deutlich gezeigt. Die zuständigen Behörden hätten daher die Benutzung der Gebäude zumindest im Winter untersagen können, ohne dass hierfür den Enteigneten irgendein Entschädigungsanspruch erwachsen wäre. Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung sind nämlich polizeiliche Eigentumsbeschränkungen ohne Rücksicht auf

ihre Schwere grundsätzlich entschädigungslos hinzunehmen, wenn mit der fraglichen Massnahme eine konkrete, das heisst ernsthafte und unmittelbare Gefahr für die öffentliche Ordnung, Sicherheit und Gesundheit abgewendet werden soll. Dies gilt auch, wenn es zu verhindern gilt, dass sich der Grundeigentümer selbst (weiterhin) erheblicher Gefahr aussetzt (BGE 106 Ib 330 E. 4; 336 E. 5 insbes. E. 5c/aa S. 339; 96 I 350 E. 4 S. 356). Jedenfalls ist klar, dass die Tatsache, dass eine Wohnbaute in der Gefahrenzone liegt und ihre Benutzung eingeschränkt werden kann, deren Verkehrswert erheblich beeinträchtigt. Diesem
Umstand ist bei der Verkehrswertbestimmung durch die Schatzungskommission und demnach auch bei der Festsetzung des Kaufpreises für die Stockwerkeigentumsanteile keine Rechnung getragen worden. Sind aber bei der Ermittlung der hauptsächlichen Entschädigung für das Enteignungsobjekt wesentliche wertvermindernde Gegebenheiten ausser Acht geblieben, so liesse es sich nicht rechtfertigen, die Entschädigung in einem Nebenpunkt zu erhöhen, selbst wenn dieser Entschädigungsposten für sich allein gesehen auch hätte anders bemessen werden können.
3.
Die angestellten Erwägungen gelten sinngemäss ebenfalls für die Entschädigung, die für die Parzelle Nr. 10 zugesprochen worden ist und die nach dem Begehren des Enteigneten A.X._____ zu erhöhen wäre.
Soweit die Parkplätze auf Parzelle Nr. 10 ausschliesslich den Eigentümern und Mietern der Liegenschaften Nrn. 122 und 123 dienten, hätten sie aufgrund der wirtschaftlichen Zusammengehörigkeit gemeinsam mit diesen Grundstücken bewertet werden sollen. Da wie dargelegt bei den Schätzungen für die Hauptliegenschaften die Gefahrensituation unbeachtet blieb, hätte jedoch die Tatsache, dass diese Parkplätze zur Verfügung standen, zu keiner Erhöhung der bereits zugestandenen Entschädigungen führen können.
Was die von der Gemeinde gemieteten Parkplätze anbelangt, so sind dem Beschwerdeführer die bis zum Ablauf des Mietvertrages geschuldeten Mietzinse ersetzt worden. Zudem ist ihm eine Ertragswertsentschädigung von Fr. 4'000.– zugesprochen worden, wie wenn der Mietvertrag mit den gleichen Bedingungen stets erneuert worden wäre. Weshalb diese Entschädigung, wie der Beschwerdeführer verlangt, aufgrund des Gebotes von Treu und Glauben erhöht werden müsste, ist nicht ersichtlich. Die Gemeinde hat selbst nie geltend gemacht, dass die Nutzung eines Teils der Parzelle Nr. 10 als Parkfläche rechtswidrig gewesen sei, und hat sich auch der der Ertragswertermittlung zugrunde gelegten Annahme, die Miete wäre verlängert worden, nicht widersetzt. Dabei hätte die Weiternutzung des ebenfalls in der Gefahrenzone 1 liegenden Parkplatzes selbst dann, wenn er seinerzeit bewilligt worden wäre, keinesfalls als gesichert gelten können. Im Übrigen hat die Gemeinde die Kosten für die Erstellung der öffentlichen Parkplätze selbst übernommen. Der Enteignete kann daher auch nicht geltend machen, er hätte aufgewendete Kosten nicht mehr abschreiben können. Schliesslich trifft auch nicht zu, dass dem Beschwerdeführer für die Parkfläche nur eine Entschädigung für
landwirtschaftlichen Boden zugesprochen worden sei. Das Kantonsgericht hat die Entschädigung für die gemäss den Angaben der Revisionskommission rund 450 m2 umfassende Gesamtparkfläche (abgesehen vom Mietzinsverlust von Fr. 600.–) auf Fr. 18'350.– bzw. rund Fr. 40.–/m2 festgelegt und damit dem Enteigneten eine landwirtschaftliche Preise klar übersteigende Vergütung zuerkannt. Eine Erhöhung dieser Entschädigung fällt nicht in Betracht.
4.
Die staatsrechtliche Beschwerde ist nach dem Gesagten abzuweisen.
Die bundesgerichtlichen Kosten sind dem Ausgang des Verfahrens entsprechend den Beschwerdeführern aufzuerlegen (Art. 156 Abs. 1 OG). Diese haben der Gemeinde Grafschaft, die einen Rechtsanwalt beigezogen hat, für das bundesgerichtliche Verfahren eine Parteientschädigung auszurichten (Art. 159 Abs. 2 OG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.
Die staatsrechtliche Beschwerde wird abgewiesen.
2.
Die Gerichtsgebühr von Fr. 3'000.– wird den Beschwerdeführern auferlegt.
3.
Die Beschwerdeführer haben der Gemeinde Grafschaft für das bundesgerichtliche Verfahren eine Parteientschädigung von Fr. 3'000.– zu bezahlen.
4.

Dieses Urteil wird den Beschwerdeführern, der Gemeinde Grafschaft und dem Kantonsgericht des Kantons Wallis, Öffentlichrechtliche Abteilung, schriftlich mitgeteilt.
Lausanne, 7. Januar 2003
Im Namen der I. öffentlichrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Die Gerichtsschreiberin: