Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
1P.195/2003 /bie

Urteil vom 18. Dezember 2003
I. Öffentlichrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesgerichtspräsident Aemisegger, Präsident,
Bundesgerichtsvizepräsident Nay,
Bundesrichter Aeschlimann,
Gerichtsschreiberin Schilling.

Parteien
X._____, Beschwerdeführer,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Andreas Auer, Marktplatz 4, 9004 St. Gallen,

gegen

Kanton Appenzell I.Rh., handelnd durch das
Bau- und Umweltdepartement des Kantons
Appenzell I.Rh., Gaiserstrasse 8, 9050 Appenzell,
dieses vertreten durch Rechtsanwalt Hubert Gmünder, Poststrasse 23, 9001 St. Gallen,
Bezirk Rüte, Pöppelstrasse 14, Steinegg,
9050 Appenzell,

Kantonsgericht Appenzell I.Rh., Abteilung Verwaltungsgericht, Unteres Ziel 20, 9050 Appenzell.

Gegenstand
Art. 9, Art. 26, Art. 29 Abs. 2, Art. 30 Abs. 1 BV,
Art. 6 Ziff. 1 EMRK (Enteignungsentschädigung),

Staatsrechtliche Beschwerde gegen das Urteil
des Kantonsgerichts Appenzell I.Rh., Abteilung Verwaltungsgericht, vom 5. November 2002.

Sachverhalt:
A.
Die Landsgemeinde des Kantons Appenzell I.Rh. stimmte am 28. April 1996 dem Projekt "C PLUS" für die Sanierung des Verkehrsknotens St. Anna-Steinegg im Bezirk Rüte zu. Die vorgesehene Neugestaltung der Strassen- und Bahnkreuzung bedingt eine Verschiebung des Geleises der Appenzeller Bahnen, die Erstellung eines neuen Fussgängerübergangs sowie den Bau eines Bahnsteigs und eines Wartehäuschens für die Haltestelle Steinegg. Für die neue Linienführung von Bahn und Strasse wird u.a. Boden ab dem Grundstück des an der Kreuzung liegenden Hotels Rössli sowie ab benachbarten Parzellen benötigt, welche für das Hotel (mit Dancing) als Parkplätze dienten. Nach Abweisung der gegen das Sanierungsprojekt erhobenen Einsprachen nahm das kantonale Bau- und Umweltdepartement mit X._____ - dem Eigentümer des Hotels Rössli - Verhandlungen über eine Landabtretung bzw. einen Landabtausch auf. Da keine Einigung erzielt werden konnte, leitete das Departement am 4. November 1999 ein kantonales Enteignungsverfahren ein. Die Standeskommission erteilte am 25. Januar 2000 dem Kanton Appenzell I.Rh. und dem Bezirk Rüte als Eigentümer der zu sanierenden Strassen das Enteignungsrecht im verlangten Umfang. Die Beschwerde von X._____ gegen die Gewährung des
Enteignungsrechts wies das Kantonsgericht Appenzell I.Rh., Abteilung Verwaltungsgericht, am 30. Mai 2000

ab. X._____ wandte sich hierauf erfolglos ans Bundesgericht, das dessen Verwaltungsgerichtsbeschwerde mit Entscheid vom 25. April 2001 abwies, soweit darauf einzutreten war, und auf die ebenfalls erhobene staatsrechtliche Beschwerde nicht eintrat (BGE 127 II 227). Die Standeskommission ernannte in der Folge mit Beschluss vom 26. Juni 2001 die Schätzungskommission, die mit der Festsetzung der Entschädigung für folgende Grundstücksflächen des Enteigneten beauftragt wurde:

Parzelle Nr. 137 (Hotel Rössli; 2'191 m2) ca. 92 m2
Parzelle Nr. 144 (642 m2) 642 m2
Parzelle Nr. 1306 (374 m2) 374 m2
Parzelle Nr. 1338 (146 m2) 146 m2

total ca. 1'254 m2

B.

Vor der kantonalen Schätzungskommission beantragte X._____ zunächst die Ausdehnung der Enteignung auf seine sämtlichen Liegenschaften und die Bezahlung einer Entschädigung in Höhe von insgesamt 3,3 Mio. Franken. Allenfalls verlangte der Enteignete, dass sich die Enteigner an den Baukosten einer Tiefgarage auf der Hotelliegenschaft beteiligten. Die angebotenen Realersatz-Flächen, welche auf zwei Seiten an das Hotelgrundstück anschliessen, seien jedenfalls als Ersatzparkflächen nicht gleichwertig wie der enteignete Boden, da mit Lärmklagen der Nachbarn zu rechnen sei. Im Weiteren sei auch der Entzug des provisorisch eingeräumten Parkplatzbenützungsrechts auf Parzelle Nr. 1232 abzugelten. Unter dem Titel Minderwert und Abgeltung aller zu befürchtenden Nachteile sei zusätzlich zum Realersatz eine Entschädigung von Fr. 500'000.– geschuldet.

An der Augenscheinsverhandlung vom 14. November 2001 erklärte sich der Enteignete mit der vorzeitigen Besitzergreifung des beanspruchten Bodens einverstanden.

Nachdem es der Kanton Appenzell I.Rh. abgelehnt hatte, sich am Bau einer Tiefgarage beim Gasthof Rössli zu beteiligen, fällte die Schätzungskommission nach einem weiteren Schriftenwechsel am 23. Mai 2003 ihren Entscheid. Sie verpflichtete den Bezirk Rüte, X._____ als Realersatz eine Fläche von 834 m2 ab der südöstlich an das Hotelgrundstück anstossenden Parzelle Nr. 1653 abzutreten. Ebenso wies sie die Appenzeller Bahnen an, dem Enteigneten die zwischen dem Hotelgrundstück und der Bahnanlage frei werdende Fläche von 420 m2 Boden ab Parzelle Nr. 116 zur Erstellung von 14 Parkplätzen zu überlassen; diese Parkierungsflächen seien vom Kanton zu teeren. Der Kanton Appenzell I.Rh. habe überdies dem Enteigneten eine Nettoentschädigung von Fr. 23'550.– zu bezahlen und ihm auf die Bruttoentschädigung von Fr. 357'300.– Zins seit 14. November 2001 bis zum Grundbucheintrag des Handwechsels der Realersatzflächen zu bezahlen. Zudem verpflichtete die Schätzungskommission den Bezirk Rüte zur Vornahme verschiedener Anpassungsarbeiten.

Die Schätzungskommission hielt in ihrem Entscheid im Wesentlichen fest, der Verlust von Parkflächen könne bei einem stark parkplatzabhängigen Hotel- und Dancingbetrieb zu betriebswirtschaftlichen Folgen führen, die bei der Ermittlung des subjektiven Schadens in Anschlag gebracht werden müssten. Der konkreten Ermittlung der dem Enteigneten vor und nach der Enteignung zur Verfügung stehenden Parkplätze komme daher für die Entschädigungsbemessung wesentliche Bedeutung zu. Dem Gasthof stünden zur Zeit insgesamt 83 Parkplätze zur Verfügung, von denen aber nur 42 als rechtlich gesichert gelten könnten. Durch die Enteignung der beiden jenseits des Bahngeleises liegenden Parzellen Nrn. 1306 und 1338 verliere X._____ insgesamt 21 rechtlich gesicherte Parkplätze. Das ebenfalls vollständig enteignete und westlich des Geleises liegende Grundstück Nr. 144 könne dagegen nicht als Parkraumreserve betrachtet werden, da es nicht der Bauzone angehöre. Indessen büsse der Enteignete durch die Abtretung eines Landstreifens längs der Grenze der Stammparzelle Nr. 137 weitere 3 Parkfelder ein. Nicht Enteignungsobjekt bilde das Grundstück Nr. 1232, auf welchem X._____ gemäss Vereinbarung mit dem Kanton vorübergehend 33 Parkplätze habe nutzen können.
Entgegen der Meinung des Enteigneten sei das im Jahre 1982 gewährte Benützungsrecht nur bis zum endgültigen Abtausch bzw. Erwerb des für die Strassensanierung benötigten und vorzeitig in Anspruch genommenen Boden eingeräumt worden. Der Verlust dieser 33 Parkplätze sei daher entschädigungsrechtlich nicht relevant. Von den vormals 42 rechtlich gesicherten Parkplätzen verliere X._____ mithin infolge der Enteignung deren 24. Von diesen könnten 14 auf der als Realersatz angebotenen Fläche ab Parzelle Nr. 116 ersetzt werden.

Der enteignungsbedingte Nettoverlust belaufe sich somit auf 10 Parkfelder. Es wäre wohl auch möglich, auf der dem Enteigneten angebotenen Realersatzfläche ab Parzelle Nr. 1653 weitere Parkplätze zu erstellen, doch werde diese Möglichkeit zu Gunsten von X._____ bewusst ausgeklammert, da Einsprache erhoben worden sei und die Benützung des Bodens zu Parkierungszwecken nicht als rechtlich gesichert gelten könne.

Im Weiteren bestimmte die Schätzungskommission den Wert der abzutretenden Bodenflächen, wobei sie den Grenzstreifen ab Parzelle Nr. 137 als Vorgartenland auf Fr. 300.–/m2 schätzte, für die Parzellen Nrn. 1306 und 1338 aufgrund einer Ertragswertberechnung (Vermietung von Parkfeldern) Preise von Fr. 144'000.– bzw. Fr. 57'000.– ermittelte und die Entschädigung für die nicht eingezonte Parzelle Nr. 144 aus Gründen der Gleichbehandlung auf Fr. 50.–/m2 festsetzte, weil einem anderen Enteigneten im Zusammenhang mit dem gleichen Projekt für Nichtbauland die selbe Entschädigung zugestanden worden sei. Zu diesen Entschädigungsbeträgen für den enteigneten Boden schlug die Schätzungskommission noch eine Inkonvenienzentschädigung von Fr. 96'000.– für den Nettoverlust von 10 Parkplätzen hinzu. Die Gesamtentschädigung - ohne Anrechung des Realersatzes - belief sich somit auf Fr. 357'300.–.

Schliesslich erwog die Schätzungskommission, dass anstelle der Geldleistung auch eine Sachleistung des Enteigners treten könne und die Voraussetzungen hierfür im vorliegenden Fall erfüllt seien. Einerseits führe die Enteignung in erster Linie zum Verlust von betriebsnotwendigen Parkplätzen und könnten diese auf den angebotenen Flächen jedenfalls teilweise ersetzt werden, so dass die Interessen des Enteigneten ausreichend gewahrt würden. Andererseits habe sich der Enteignete selbst in seiner Eingabe vom 22. Oktober 2001 mit dem Realersatz einverstanden erklärt, falls dem - später zurückgezogenen - Antrag auf Totalenteignung nicht stattgegeben würde. Was den Wert der Realersatzfläche ab Grundstück Nr. 116 anbelange, so könne dieser gleich wie für die ebenfalls im übrigen Gemeindegebiet liegende Parzelle Nr. 114 auf Fr. 50.–/m2 festgelegt werden. Die Realersatzfläche ab Parzelle Nr. 1653 grenze südöstlich unmittelbar an das Grundstück Nr. 137, liege in der Kernzone und werde zur Zeit als Wiese bzw. provisorischer Parkplatz genutzt. Da dieser Boden lediglich grob erschlossen sei, seien vom Preis von vollerschlossenem Land (Fr. 500.–/m2) die Feinerschliessungskosten abzuziehen, was zum Wert von Fr. 375.–/m2 führe. Der Mehrwert, der
dem Enteigneten durch die Arrondierung seiner Stammparzelle zufalle, könne diesem gemäss Gesetz nicht angerechnet werden. Da sich somit der Gesamtwert der Realersatzflächen auf Fr. 333'750.– belaufe, schuldeten die Enteigner dem Enteigneten über den Realersatz hinaus noch den Betrag von Fr. 23'550.–. Zudem sei der Gesamtentschädigungsanspruch ab dem Datum der vorzeitigen Besitzeinweisung mit 5 % zu verzinsen. Abschliessend legte die Schätzungskommission in ihrem Entscheid fest, wie die Enteignungsentschädigung auf die Enteigner sowie die Appenzeller Bahnen aufzuteilen sei. Die Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens auferlegte sie den Enteignern und sprach dem Enteigneten zu deren Lasten eine ausseramtliche Entschädigung von Fr. 10'000.– zu.

C.

X._____ erhob gegen den Entscheid der kantonalen Schätzungskommission vom 23. Mai 2002 beim Kantonsgericht Appenzell I.Rh. Rekurs und verlangte im Wesentlichen, dass ihm für die Enteignung der Parzellen Nr. 144, 1306 und 1338 sowie des Parkplatzbenützungsrechts auf Parzelle Nr. 1232 eine Verkehrswertentschädigung von insgesamt Fr. 576'000.– und für den zusätzlichen Schaden Fr. 227'630.– zu entrichten sei. Zudem seien für das auf den Parkflächen eingebrachte Kies Fr. 50'000.– zu vergüten. An diese Entschädigungen sei der Gegenwert der Realersatzfläche ab Parzelle Nr. 116 in Höhe von Fr. 25.–/m2 anzurechnen. Weiter verlangte X._____ für die Teilenteignung der Parzelle Nr. 137 eine Verkehrswertentschädigung von Fr. 500.–/m2 sowie für den zusätzlichen subjektiven Schaden Fr. 33'790.–. Überdies seien die Inkonvenienzen während der Bauzeit mit Fr. 20'000.– abzugelten. Schliesslich widerrief der Enteignete die Zustimmung zur Realersatzleistung ab Parzelle Nr. 1653.

Mit Urteil vom 5. November 2002 wies das Kantonsgericht Appenzell I.Rh., Abteilung Verwaltungsgericht, den Rekurs von X._____ ab, soweit darauf eingetreten werden konnte. Auf die Begründung dieses Urteils wird, soweit erforderlich, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

D.

Gegen den Entscheid des Kantonsgerichts Appenzell I.Rh. hat X._____ gestützt auf Art. 26 Abs. 2, Art. 5 Abs. 3 und Art. 9 BV sowie Art. 6 EMRK staatsrechtliche Beschwerde erhoben und Aufhebung des angefoch-

tenen Urteils verlangt. Er macht im Wesentlichen geltend, die Schätzungskommission sei nicht richtig bestellt gewesen, das kantonale Enteignungsrecht verletze den Anspruch des Enteigneten auf ein faires Verfahren mit voller Überprüfung der Rechts- und Sachfragen und die festgesetzte Enteignungsentschädigung sei keine "volle" im Sinne der verfassungsmässigen Garantie. Im Zusammenhang mit der Entschädigungsfestsetzung rügt der Beschwerdeführer insbesondere, dass der Wegfall des Parkplatzbenützungsrechts auf Parzelle Nr. 1232 entschädigungslos geblieben sei, dass ihm entgegen seinem Willen Realersatz zugesprochen und dass der mit dem Parkplatzverlust verbundene subjektive Schaden nicht richtig ermittelt worden sei. Weiter sei der ab Parzelle Nr. 137 abgetretene Landstreifen fälschlicherweise nur als Vorgartenland bewertet und seien seine Begehren um Erstellung einer neuen Stützmauer und um Zusprechung einer Inkonvenienzentschädigung im Rekursverfahren zu Unrecht als unzulässige neue Begehren bezeichnet worden.

Der Kanton Appenzell I.Rh. stellt den Antrag, die staatsrechtliche Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Der Bezirk Rüte hat sich nicht vernehmen lassen. Das Kantonsgericht Appenzell I.Rh. hat auf eine Stellungnahme ebenfalls verzichtet.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:
1.
1.1 Nach Art. 90 Abs. 1 lit. b OG hat die staatsrechtliche Beschwerde die wesentlichen Tatsachen und eine kurz gefasste Darlegung darüber zu enthalten, welche verfassungsmässigen Rechte und inwiefern diese durch den angefochtenen Entscheid verletzt worden sind. Dessen ungeachtet schildert der Beschwerdeführer die Prozessgeschichte in jeder Einzelheit und übt appellatorische Kritik am Vorgehen der beiden kantonalen Instanzen. Soweit diese Vorbringen den Anforderungen von Art. 90 Abs. 1 lit. b OG nicht entsprechen, ist auf die Beschwerde nicht einzutreten.
1.2 Der Beschwerdeführer bringt erstmals im staatsrechtlichen Verfahren vor, die kantonale Schätzungskommission sei nicht unabhängig gewesen, weil sie von der Standeskommission eingesetzt worden und diese ihrerseits als Enteignerin aufgetreten sei. Die Rüge der Verletzung des verfassungsmässigen Anspruchs auf ein unabhängiges Gericht hätte jedoch schon im kantonalen Verfahren vorgebracht werden können und müssen. Art. 87 Abs. 1 OG sieht die selbständige Anfechtung von Zwischenentscheiden über gerichtsorganisatorische Fragen, die vor der Weiterführung des Verfahrens zu klären sind, ausdrücklich vor, wobei auch in diesen Fällen der Instanzenzug auszuschöpfen ist (vgl. BGE 126 I 203 E. 1, 207 E. 1b). Neu und damit unzulässig ist ebenfalls die Rüge, die Schätzungskommission habe nach Abschluss des Instruktionsverfahrens keine mündliche Verhandlung durchgeführt. Auch insofern ist auf die staatsrechtliche Beschwerde nicht einzutreten.
2.
In prozessualer Hinsicht wird in der Beschwerde weiter vorgebracht, Art. 31 Abs. 2 lit. b und Art. 32 Abs. 3 des kantonalen Gesetzes über die Enteignung vom 30. April 1961 (EntG/AI) schlössen eine umfassende Überprüfung der im Rekursverfahren aufgeworfenen Tat- und Rechtsfragen aus und verletzten daher den sich aus Art. 6 Ziff. 1 EMRK ergebenden Anspruch des Enteigneten auf ein faires Verfahren.
2.1 Gemäss Art. 31 Abs. 2 EntG/AI können mit Rekurs geltend gemacht werden.
a) Verletzung des Gesetzes oder wesentlicher Verfahrensvorschriften;
b) Willkür durch Ueberschreiten des Ermessens;
c) Nichtwürdigung erheblicher Tatsachen;
d) Nichtbeurteilung einzelner Punkte des Rechtsbegehrens."
Nach Auffassung des Beschwerdeführers sieht Art. 31 Abs. 2 lit. b nur eine - ungenügende - Willkürkognition durch das Kantonsgericht vor. Dieser Meinung ist jedoch nicht zu folgen. Ausschlaggebend ist, dass nach dem kantonalen Enteignungsgesetz "Überschreitung des Ermessens" gerügt werden kann und diese Rüge im Rekursverfahren frei geprüft werden muss. An dieser Überprüfung ändert nichts, ob die Ermessensüberschreitung (wie etwa in Art. 104 lit. a OG) den Rechtsverletzungen beigeordnet oder wie in Art. 31 Abs. 2 lit. b EntG/AI als Willkürakt bezeichnet wird. Die kantonale Bestimmung schliesst daher eine uneingeschränkte Überprüfung der geltend gemachten qualifizierten Ermessensfehler nicht aus.
2.2 Nach Art. 32 Abs. 3 EntG/AI sind neue Begehren und Beweismittel nur zulässig, sofern glaubhaft gemacht werden kann, dass sie vor der Schätzungskommission noch nicht gestellt werden konnten. Diese Bestimmung ist keine Kognitionsvorschrift, sondern untersagt - ähnlich wie im eidgenössischen Enteignungsrecht (vgl. Art. 77 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Enteignung, SR 711) - beliebige Änderungen von Rechtsbegehren bzw.

des Streitgegenstandes sowie unnötige Ausweitungen des Beweisverfahrens vor der Rechtsmittelinstanz. Eine solche Norm steht der vollen Überprüfung des erstinstanzlichen Urteils in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht nicht entgegen.
3.
Der Beschwerdeführer wirft dem Kantonsgericht ebenfalls vor, verschiedenen Beweisbegehren nicht stattgegeben zu haben, so dem Antrag auf Beizug einer Expertise über die Anzahl Parkplätze sowie um Ermittlung des Umsatzes des Gasthofbetriebes vor und nach der Enteignung. Zur Frage der Parkflächeneinbusse hatte jedoch bereits die Schätzungskommission eingehende Abklärungen vorgenommen und sind die Pläne eines Ingenieurbüros zu den Akten genommen worden. Überdies hat das Kantonsgericht einen Augenschein durchgeführt. Das Gericht war daher nicht gehalten, zusätzliche Beweise zu erheben und eine Expertise erstellen zu lassen, umso weniger, als die Streitpunkte im Rekursverfahren vorweg Rechts- und nicht Sachfragen betrafen. Was die geltend gemachte Umsatzeinbusse anbelangt, so ist die Schätzungskommission von den vom Enteigneten selbst genannten Ziffern ausgegangen. Das Kantonsgericht hatte daher keinen Anlass, hierüber Beweis zu führen.
4.
In der Sache selbst rügt der Beschwerdeführer, dass die Enteignungsentschädigung in verschiedener Hinsicht unrichtig ermittelt und ihm gegen seinen Willen Realersatz zugesprochen worden sei.
Überprüft das Bundesgericht auf staatsrechtliche Beschwerde hin eine nach kantonalem Recht festgesetzte Enteignungsentschädigung, so hat es diese nicht wie in den vom Bundesrecht beherrschten Enteignungsverfahren selbst frei zu bestimmen. Es kann vielmehr nur dann eingreifen, wenn den kantonalen Vorschriften offensichtlich und willkürlich zuwidergehandelt worden ist, wenn die zur Festsetzung der Enteignungsentschädigung massgeblichen Prinzipien ausser Acht gelassen worden sind oder wenn die Behörde das ihr zustehende Ermessen missbraucht oder überschritten hat. Ist der angefochtene Entscheid zwar mit einer fehlerhaften Begründung versehen, im Ergebnis aber nicht willkürlich, so sieht das Bundesgericht von dessen Aufhebung ab (BGE 104 Ia 470 nicht publ. E. 3a, 122 I 168 E. 2c S. 173).

Im Zusammenhang mit seinen Entschädigungsbegehren ersucht der Beschwerdeführer das Bundesgericht um Vornahme eines Augenscheins. Ein solcher erweist sich jedoch, wie sich aus dem Folgenden ergibt, als nicht erforderlich.
5.
Die kantonale Schätzungskommission hat dem Beschwerdeführer für den abgetretenen Boden flächengleichen Realersatz zuerkannt, nämlich den zwischen der verlegten Gleisanlage und dem Gasthof Rössli frei werdenden Boden (420 m2) sowie eine südöstlich an die Hotelliegenschaft anstossende Fläche von 834 m2 ab Parzelle Nr. 1653. Vor Kantonsgericht hat der Beschwerdeführer seine Zustimmung zum Realersatz ab Parzelle Nr. 1653 widerrufen. Zur Begründung gab er an, er habe die Ersatzfläche nur unter der Bedingung akzeptiert, sie für den Bau einer Tiefgarage nutzen zu können, doch sei das Projekt mangels Mitfinanzierung durch die Enteigner gescheitert. Das Kantonsgericht hält im angefochtenen Entscheid zu diesem Vorbringen fest, der Beschwerdeführer habe noch in seiner Rechtsschrift vom 4. April 2002 sein Einverständnis zum Realersatz bestätigt, obschon im damaligen Zeitpunkt bekannt gewesen sei, dass sich die Enteigner nicht am Garagenbau beteiligen würden; der Widerruf sei daher neu und unzulässig. Vor Bundesgericht bestreitet der Beschwerdeführer nicht, dass ihm im April 2002 die ablehnende Haltung der Enteigner bereits bekannt gewesen sei, und bringt nunmehr vor, er habe die Annahme des Realersatzes stets von der Höhe des
Anrechnungswertes sowie der zusätzlich geschuldeten Geldentschädigung abhängig gemacht. Das appenzellische Enteignungsrecht sieht aber die Möglichkeit, die Realersatzleistung noch nach dem Entscheid der Schätzungskommission abzulehnen, nicht vor. Eine Wahlmöglichkeit steht dem Enteigneten (wie auch dem Enteigner) nach rechtskräftiger Festsetzung der Entschädigung nur im Falle zu, dass Ausdehnungsbegehren gestellt worden sind (vgl. Art. 5 Abs. 3 und Art. 6 Abs. 2 EntG/AI). Das Kantonsgericht hat daher den erst im Rekursverfahren vorgebrachten Antrag des Enteigneten um Geldleistung anstelle von Realersatz (bzw. eines Teils davon) zu Recht als neu bezeichnet. Im Übrigen darf die Enteignungsentschädigung auch ohne die Zustimmung des Enteigneten als Sachleistung erfolgen, falls dessen Interessen ausreichend gewahrt werden (Art. 9 Abs. 4 EntG/AI). Es kann aber nicht in Abrede gestellt werden, dass eine in der Kernzone liegende, unmittelbar an die Hotelliegenschaft grenzende Ersatzfläche für den Gasthofbetrieb erhebliche Vorteile bietet, selbst wenn dieser Boden aus Gründen des Nachbarschutzes nur zum Teil als Parkfläche benutzt werden könnte. Die Ersatzfläche ab Parzelle Nr. 1653 hätte daher dem Beschwerdeführer wohl auch zugewiesen

werden können, wenn er im erstinstanzlichen Verfahren der Sachleistung nicht zugestimmt hätte.

Ist somit der Verzicht auf die Ersatzfläche ab Parzelle Nr. 1653 zu Recht als unzulässig betrachtet worden, so fällt auch das im Zusammenhang mit diesem Verzicht gestellte Begehren um Erstellung einer neuen Stützmauer dahin.

6.

Umstritten ist sodann, ob dem Beschwerdeführer für das Dahinfallen des Parkplatzbenützungsrechts, das die an die Grundstücke Nrn. 1306 und 1338 anschliessende Parzelle Nr. 1232 des Kantons belastete, zu entschädigen sei, mit anderen Worten, ob das Benützungsrecht befristet oder unbefristet gewesen sei. Das Parkplatz-Servitut beruht auf einer Vereinbarung, die der Kanton im Jahre 1982 mit dem Rechtsvorgänger des Enteigneten abgeschlossen hatte. Im Ingress dieser Vereinbarung wurde festgehalten, dass der Staat Appenzell I.Rh. seit mehreren Jahren für den provisorischen Einlenker der Entlastungsstrasse in die alte Verbindungsstrasse Appenzell-Wasserauen rund 260 m2 Boden ab den Parzellen Nrn. 144 und 1306 beansprucht habe, ohne dass darüber je eine Entschädigungsvereinbarung abgeschlossen worden wäre. Dies sei nunmehr nachzuholen. Die Parteien kamen überein, dass der Kanton dem Grundeigentümer für die bisherige Beanspruchung des Bodens pauschal Fr. 4'250.– bezahle. Weiter räumte der Kanton Appenzell I.Rh. dem Grundeigentümer und dessen Rechtsnachfolger zur Abgeltung der künftigen Nutzung der Bodenflächen zu Strassenzwecken das uneingeschränkte ausschliessliche Parkplatzbenutzungsrecht auf der Parzelle Nr. 1232 ein. Diese
Dienstbarkeit dauert gemäss der Vereinbarung "solange der Staat Appenzell I.Rh. Boden ab den Parzellen Nr. 144 und 1306 in Anspruch nimmt".

Der Beschwerdeführer versteht die Vertragsbestimmung über die Geltungsdauer der Dienstbarkeit so, dass diese - unabhängig von der Durchführung eines enteignungsrechtlichen Entschädigungsverfahrens - so lange bestehe, als der fragliche Boden als Strassenfläche beansprucht werde. Nach Auslegung des Kantonsgerichts ist dagegen mit der Enteignung das für die definitive Strassenführung benötigte Land dem Kanton zu Eigentum übertragen worden und leistet dieser dafür Entschädigung. Damit werde für die Strasse fortan nicht mehr "fremder Boden" in Anspruch genommen und falle das Parkplatz-Servitut, das als Gegenleistung für den bisher entschädigungslosen Gebrauch des Bodens eingeräumt worden sei, dahin. Diese Auffassung erscheint als naheliegend und ist jedenfalls nicht willkürlich. Hätte der Kanton das Dienstbarkeitsrecht unabhängig vom späteren Erwerb der Parzellen Nrn. 144 und 1306 gelten lassen wollen, so hätte auch keine Bestimmung über die Dauer des Rechts in die Vereinbarung aufgenommen werden müssen. Es ist denn auch nicht anzunehmen, dass der Kanton Appenzell I.Rh. seinerzeit bereit gewesen war, dem Eigentümer der Parzellen Nrn. 144 und 1306 auf alle Zeiten eine Ersatzfläche zur Verfügung zu stellen und zusätzlich noch den Wert
des beanspruchten Bodens zu vergüten. Dem Beschwerdeführer ist daher für den Untergang der die Parzelle Nr. 1232 belastenden Parkplatz-Dienstbarkeit zu Recht keine Entschädigung zugesprochen worden.

7.

Im Zusammenhang mit der genannten vorzeitigen Beanspruchung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 144 macht der Beschwerdeführer geltend, der Wert dieses Grundstücks hätte am Wert des Parkplatzbenützungsrechts auf Parzelle Nr. 1232 bemessen werden müssen, das ihm ja als Ersatz für die Inanspruchnahme des Grundstücks Nr. 144 zur Verfügung gestellt worden sei. Zumindest hätte aber berücksichtigt werden müssen, dass die Parzelle Nr. 144 nur wegen der Strassen- und Bahnsanierung aus der Bauzone entlassen und dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen worden sei.

Der Meinung, der Verkehrswert der Parzelle Nr. 144 sei am Gegenwert des Parkplatz-Servituts zu bemessen, ist nicht zu folgen, weil die seinerzeit abgeschlossene Vereinbarung und die vorübergehende grosszügige Ersatzleistung des Kantons nicht zur Folge haben können, dass dieser im Enteignungsverfahren mehr als die volle Entschädigung zu entrichten hätte. Dagegen ist dem Beschwerdeführer darin zuzustimmen, dass die kantonalen Enteignungsinstanzen hätten untersuchen müssen, ob die Parzelle Nr. 144 bei der letzten Revision des Zonenplanes tatsächlich ausgezont worden sei und ob diese Auszonung werkbedingt und daher bei der Entschädigungsbemessung ausser Acht zu lassen sei. Auch planerische Vorwirkungen zählen zu den Werterhöhungen oder Wertverminderungen, die durch das Werk des Enteigners entstehen können und bei der Verkehrswertberechnung ausser Betracht zu fallen haben (vgl. Art. 11 Abs. 3 EntG/AI; BGE 115 Ib 13 E. 5b S. 26, zur Publikation best. Entscheid 1E.15/2002 vom 15. September 2003 E. 5). Es fragt sich daher, ob die Sache zur

Vornahme entsprechender Abklärungen an die kantonalen Instanzen zurückzuweisen sei. Auf eine Rückweisung kann jedoch im Hinblick darauf verzichtet werden, dass dem Beschwerdeführer für alle enteigneten Grundstücke voller Flächenersatz in der Kernzone geleistet wird. Entgegen der Auffassung der Schätzungskommission ist nämlich auch der frei gewordene, früher zur Bahnparzelle Nr. 116 gehörende Boden nicht dem übrigen Gemeindegebiet sondern der Kernzone zuzurechnen. Bahnareal, das nicht oder nicht mehr für Bahnzwecke benutzt wird, ist seinem (neuen) Verwendungszweck gemäss zu bewerten und in der Regel zonenmässig gleich zu behandeln wie das angrenzende Gebiet (vgl. BGE 115 Ib 166 E. 4 S. 174 f.; s.a. sinngemäss BGE 114 Ib 344 E. 3 S. 349 ff.). Demnach wird der Bodenverlust des Beschwerdeführers durch die Realersatzleistung verkehrswertmässig auch dann voll abgegolten, wenn die Parzelle Nr. 144 früher der Kernzone angehört hätte, einzig wegen der Verkehrssanierung dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen worden und daher als Bauland zu betrachten wäre.

8.

Kritik erhoben wird ebenfalls am Preis, den die Schätzungskommission für den von der Stammparzelle Nr. 137 entlang der Brülisauerstrasse abgetretenen Landstreifen von rund 92 m2 festgelegt hat. Die kantonale Instanz ging bei ihrer Schätzung aufgrund von Vergleichspreisen für voll erschlossenes Bauland von einem Wert von Fr. 500.–/m2 aus und legte die Entschädigung für das innerhalb der Strassenbaulinie liegenden Bodens (Vorgartenland) auf 60 % des Baulandwertes, das heisst auf Fr. 300.–/m2 fest. Der Beschwerdeführer bestreitet, dass das enteignete Land als "Vorgartenland" bewertet werden dürfe, da ja infolge der Verbreiterung der Strasse auch die Baulinie verlegt und somit vollwertiges Land in Anspruch genommen worden sei.

Ohne auf den umstrittenen Begriff des "Vorgartenlandes" einzugehen, ist aufgrund ständiger Rechtsprechung und Schätzungspraxis festzuhalten, dass der Wert überbauten Landes nicht dem Wert unüberbauter Grundstücke gleichgesetzt werden kann. Der Wert überbauten Landes, der sog. relative Landwert, ist vielmehr in Beziehung zum Gesamtwert der Liegenschaft zu bestimmen und in der Regel niedriger anzusetzen als der Wert nicht überbauten Bodens; die Vergleichsmethode eignet sich daher zur Wertermittlung kaum (vgl. BGE 128 II 74 E. 5c S. 79 ff. und dort zitierte Literatur). Der Hinweis des Beschwerdeführers darauf, dass er nicht baulinienbelastetes Land abgetreten habe, ändert mithin nichts daran, dass die Entschädigung für die Teilenteignung seines überbauten Grundstücks nicht anhand der Baulandpreise bemessen werden kann. Hinzu kommt im vorliegenden Fall, dass die Landabtretung ab Parzelle Nr. 137 nicht nur mit Fr. 300.–/m2 abgegolten worden ist, sondern dem Enteigneten für den abtretungsbedingten Verlust von drei Parkplätzen eine zusätzliche Entschädigung von Fr. 27'600.– (3 x Fr. 9'600.–) zugesprochen worden ist. Wird dieser Betrag - methodisch richtig - zum Landpreis hinzugeschlagen, beläuft sich die Entschädigung für die Enteignungsfläche von rund 92 m2 auf insgesamt Fr. 613.–/m2.

9.

Der Beschwerdeführer verlangt im Weiteren eine höhere Entschädigung für den subjektiven Schaden, der ihm infolge des Verlustes von Parkplätzen und der dadurch verursachten Ertragseinbusse entstanden sei. Er wirft dem Kantonsgericht vor, sich mit diesem Begehren überhaupt nicht befasst zu haben. Zudem seien die kantonalen Instanzen bei der Ermittlung der Anzahl Parkplätze vor und nach der Enteignung in Willkür verfallen.

Auch in dieser Hinsicht erweist sich die Kritik des Beschwerdeführers - wie das Kantonsgericht in einer kurzen Erwägung ebenfalls festgestellt hat - als unbegründet.

9.1 Zum Begehren um Ausgleich des sog. subjektiven Schadens ist zunächst festzuhalten, dass der Beschwerdeführer zwar Eigentümer der (teil-)enteigneten Liegenschaften ist, den Gasthof aber nicht selber führt. Nun hätte er zur Geltendmachung eines Schadens aus Ertragsausfall vorweg darlegen müssen, welches wirtschaftliche und rechtliche Verhältnis zwischen ihm als Eigentümer und der Betriebsführung besteht (Pacht, Miete oder Angestelltenverhältnis) und inwiefern ihm aus einer Ertragseinbusse tatsächlich ein Schaden erwächst. Ohne diese Angaben lässt sich das Entschädigungsbegehren nicht belegen. Die Tatsache allein, dass der Gasthof offenbar von der Tochter des Eigentümers geführt wird, bedeutet noch nicht, dass Betriebsführung und Eigentümerschaft als wirtschaftliche Einheit zu betrachten wären und eine allfällige Ertragseinbusse dem Eigentümer vergütet werden müsste (vgl. mutatis mutandis BGE 106 Ib 223 E. 2). Insofern fehlen in der staatsrechtlichen Beschwerde wesentliche Angaben über Rechtsverhältnisse, die einen Anspruch auf Ersatz des zusätzlichen subjektiven Schadens erst zu begründen vermöchten.

9.2 Die Schätzungskommission ist zu Gunsten des Beschwerdeführers davon ausgegangen, dass der Gasthofbetrieb trotz der Zuweisung von Ersatzflächen zehn Parkplätze verliere; dies führe zu einer Ertragseinbusse

des Eigentümers, die mit Fr. 9'600.– pro Parkplatz abzugelten sei. Die in diesem Zusammenhang getroffenen Annahmen zur Parkplatz-Situation vor der Enteignung sind keineswegs unhaltbar. Dass die auf Parzelle Nr. 1232 vorübergehend zur Verfügung gestellten Parkplätze nicht zu den enteigneten bzw. zu entschädigenden Parkflächen gezählt werden dürfen, ist bereits dargelegt worden. Soweit der Beschwerdeführer geltend macht, er habe schon vor der Zuweisung der Ersatzfläche ab Parzelle Nr. 116 bahnseits des Gasthofes über Parkplätze verfügt, ist mit der Schätzungskommission festzustellen, dass die Zufahrt zu diesen nur über Bahnareal möglich war. Die Parkplätze konnten deshalb, da die Bahn ihr Areal jederzeit selbst hätte beanspruchen können, ebenfalls nicht als "rechtlich gesichert" gelten. Dass die Benutzung des Bahnareals offenbar geduldet wurde, verschafft dem Beschwerdeführer keine Vermögensposition, die im Enteignungsverfahren zu beachten wäre. Im Übrigen schildert der Beschwerdeführer in der staatsrechtlichen Beschwerde
selbst, dass früher die Dancing-Besucher ihre Autos jeweils eng gepfercht auf den Parkflächen und mitunter auch verkehrswidrig auf den Strassenflächen abgestellt hätten. Nun habe die Sanierung eine erzwungene neue "Ordnung" herbeigeführt, die mit dem bisherigen erfolgreichen Betriebskonzept nicht mehr harmoniere. Aus dem Umstand, dass durch den Strassenausbau regelwidriges Parkieren erschwert oder verunmöglicht worden ist, kann aber der Beschwerdeführer klarerweise keinen Entschädigungsanspruch für sich herleiten.
10.
Im Rekursverfahren vor Kantonsgericht hat der Enteignete unter anderem ein Entschädigungsbegehren "für Inkonvenienzen während der Bauzeit" in Höhe von Fr. 20'000.– gestellt und dazu vorgebracht, dass der Gasthof während der Bauarbeiten stark verschmutzt worden sei und grössere Reinigungskosten angefallen seien. Das Kantonsgericht hat dieses Begehren für neu und daher unzulässig gehalten. Der Beschwerdeführer wendet im staatsrechtlichen Verfahren hiergegen ein, er habe bereits vor der Schätzungskommission um Inkonvenienzentschädigung in Höhe von Fr. 500'000.– ersucht und das zu Unrecht als neu bezeichnete Begehren sei in jener Forderung enthalten gewesen. Das im erstinstanzlichen Verfahren gestellte Begehren bezog sich jedoch auf den durch den Parkplatzverlust entstandenen Minderwert und die weiteren mit der Enteignung verbundenen Nachteile. Das Kantonsgericht durfte daher die Entschädigungsforderung für die Beeinträchtigungen durch Bauarbeiten als neu betrachten. Diese hätte denn auch gemäss Art. 29 Abs. 1 lit. c EntG/AI als nachträgliche Forderung für eine nicht oder nicht sicher vorauszusehende Schädigung des Enteigneten, die sich erst beim Bau des Werkes eingestellt hat, noch nach Abschluss des Schätzungsverfahrens beim
Präsidenten der Schätzungskommission anhängig gemacht werden können. Da das Begehren der Schätzungskommission nicht unterbreitet worden ist, hatte das Kantonsgericht darauf nicht einzutreten.
11.
Der Beschwerdeführer beklagt sich schliesslich über die ihm für das Schätzungsverfahren zugesprochene ausseramtliche Entschädigung von Fr. 10'000.–, die im Vergleich zur Entschädigung, die den Enteignern im Rekursverfahren zugesprochen worden sei, unverhältnismässig niedrig sei. Die ausseramtliche Entschädigung bilde zudem Bestandteil der Enteignungsentschädigung, die nach Art. 26 Abs. 2 BV eine volle sein müsse.
11.1 Entgegen der Meinung des Beschwerdeführers gilt die ausseramtliche Entschädigung oder Parteientschädigung im Enteignungsverfahren als reine Prozess-Entschädigung. Als solche bildet sie nicht Bestandteil der durch Art. 9 Abs. 1 EntG/AI gewährleisteten "vollen Entschädigung" und dient somit nicht dazu, einen im Sinne von Art. 10 Abs. 1 lit. c EntG/AI dem Enteigneten verursachten "weiteren Nachteil" auszugleichen. Aus dem Gebot der vollen Entschädigung ergibt sich daher kein Anspruch auf vollen Parteikostenersatz (vgl. BGE 129 II 106 E. 3.1 mit Hinweisen).
11.2 Die Kostenfolgen des Enteignungsverfahrens vor der Schätzungskommission werden durch Art. 47 Abs. 1 EntG/AI geregelt, während für die Verteilung der Kosten und die ausserrechtliche Entschädigung im Verfahren vor Kantonsgericht die Bestimmungen der kantonalen Zivilprozessordnung gelten (Art. 47 Abs. 2 EntG/AI). Angesichts dieser unterschiedlichen Regelung kann der Beschwerdeführer aus dem Vergleich des Kosten- und Entschädigungsentscheides im erstinstanzlichen Verfahren mit jenem des Rekursverfahrens nichts für sich ableiten. Da die dem Enteigneten für das Schätzungsverfahren zuerkannte ausseramtliche Entschädigung von Fr. 10'000.– nicht als völlig unhaltbar und damit willkürlich erscheint, ist die staatsrechtliche Beschwerde auch in diesem Punkte als unbegründet abzuweisen.
12.
Die staatsrechtliche Beschwerde ist nach dem Gesagten abzuweisen, soweit auf sie einzutreten ist.

Die Gerichtsgebühr ist dem Ausgang des Verfahrens entsprechend dem unterliegenden Beschwerdeführer zu

überbinden (Art. 156 Abs. 1 OG). Dem Kanton Appenzell I.Rh. ist praxisgemäss keine Parteientschädigung auszurichten. Das Gleiche gilt für den Bezirk Rüte, der sich im staatsrechtlichen Verfahren nicht geäussert hat.

Demnach erkennt das Bundesgericht:
1.
Die staatsrechtliche Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
2.
Die Gerichtsgebühr von Fr. 5'000.– wird dem Beschwerdeführer auferlegt.
3.
Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4.
Dieses Urteil wird dem Beschwerdeführer, dem Kanton Appenzell I.Rh., dem Bezirk Rüte, den Appenzeller Bahnen und dem Kantonsgericht Appenzell I.Rh., Abteilung Verwaltungsgericht, schriftlich mitgeteilt.
Lausanne, 18. Dezember 2003
Im Namen der I. öffentlichrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts
Der Präsident: Die Gerichtsschreiberin: