Tribunale federale
Tribunal federal

{T 1/2}
1E.4/2002 /ngu

Urteil vom 21. Oktober 2002
I. Öffentlichrechtliche Abteilung

Bundesgerichtsvizepräsident Aemisegger, Präsident,
Bundesrichter Aeschlimann und Bundesrichter Reeb,
Gerichtsschreiberin Schilling.

Staat Wallis, 1950 Sitten,
Beschwerdeführer,
handelnd durch das Departement für Verkehr, Bau und Umwelt des Kantons Wallis, Dienststelle für Strassen und Flussbau, Abteilung Nationalstrassen, avenue de France, 1951 Sitten,

gegen

Wirzisand Geteilschaft Gamsen,
vertreten durch Herrn Alois Bieler, Alte Landstrasse 163,
3900 Gamsen,
Beschwerdegegnerin,
Eidgenössische Schätzungskommission, Kreis 4,
Stv. Präsident Georges Schmid, Rechtsanwalt und Notar, Postfach 509, 3930 Visp.

Enteignungsverfahren Rhoneautobahn N9/St-Maurice - Brig, Teilstrecke Visp Ost - Anschluss Brig-Glis; Enteignungsentschädigung,

Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen den Entscheid der Eidgenössischen Schätzungskommission, Kreis 4, vom 1. Februar 2002.

Sachverhalt:
A.
Für den Bau der Nationalstrasse N 9 (St-Maurice - Brig), Teilstrecke Visp Ost - Anschluss Brig-Glis, und die damit in Zusammenhang stehende Verlegung der Kantonsstrasse ist unter anderem ein Teil der im Gemeindebann Brig-Glis, nordwestlich von Gamsen liegenden Parzelle Nr. 2 beansprucht worden. Von dem insgesamt 4'137 m2 umfassenden Grundstück, das im Eigentum der Wirzisand Geteilschaft Gamsen steht, ist für den Strassenbau eine Dreiecksfläche von 290 m2 abzutreten. Da sich die Eigentümerin und der Staat Wallis über die Landabtretung nicht einigen konnten, eröffnete der stellvertretende Präsident der Eidgenössischen Schätzungskommission, Kreis 4, im September 1997 das Enteignungsverfahren. An der Einigungsverhandlung vom 21. November 1997 erklärten sich die Vertreter der Enteigneten mit der vorzeitigen Inbesitznahme der abzutretenden Fläche durch den Staat Wallis einverstanden. Dagegen hielten die Parteien an ihren unterschiedlichen Auffassungen über die Höhe der Entschädigung fest. Während der Staat Wallis eine Entschädigung von Fr. 10.–/m2 anbot, verlangte die Grundeigentümerin einen Preis von Fr. 50.–/m2. Eine Einigung über die Entschädigung kam auch an der Schätzungsverhandlung vom 2. April 1998 nicht zustande.
B.
Mit Entscheid vom 1. Februar 2002 setzte die Eidgenössische Schätzungskommission, Kreis 4, die Entschädigung für die Enteignung von ca. 290 m2 ab Parzelle Nr. 2 (Plan Nr. 12) auf Fr. 50.–/m2, insgesamt somit Fr. 14'500.–/m2, fest (Dispositiv Ziffer 2). Sie bestimmte im Weiteren, von dieser Entschädigung seien 90 %, also Fr. 13'050.–, nach Rechtskraft des Entscheides und 10 %, also Fr. 1'450.–, nach endgültiger Vermessung zahlbar (Dispositiv Ziffer 4), wobei die vom Staat Wallis bereits geleistete Anzahlung von Fr. 2'610.– anzurechnen

sei (Dispositiv Ziffer 4). Gemäss Dispositiv Ziffer 5 des Entscheides ist die Entschädigung unter Berücksichtigung der Anzahlung vom 18. November 1997 bis 31. Dezember 2000 zu 4 % und ab dem 1. Januar 2001 zu 4 ½ % zu verzinsen.
Die Schätzungskommission erwog, die teilenteignete Parzelle liege nach dem geltenden Zonenplan im übrigen Gemeindegebiet. Danach gelte das Grundstück an sich als nicht überbaubares Land. Zu berücksichtigen sei jedoch, dass die Brig-Visp-Zermatt-Bahn der Wirzisand Geteilschaft Gamsen im Jahre 1985 im Hinblick auf die damals geplante Erstellung eines Anschlussgeleises einen Bodenpreis von Fr. 20.–/m2 angeboten habe. Mit Schreiben vom 1. Juli 1986 habe auch die Stadtgemeinde Brig-Glis ihr Interesse am Kauf der Parzelle Nr. 2 als künftiges Gewerbe- und Industrieland bekundet. Gemäss einem Vertragsentwurf hätte sich der Kaufpreis auf Fr. 40.–/m2 belaufen. Im Jahre 1987 habe die Stadtgemeinde der Geteilschaft angeboten, auf der fraglichen Parzelle ein Baurecht zu erwerben. Zu einem Vertragsschluss sei es allerdings nicht gekommen. Auf das Gesuch der Grundeigentümerin um Einzonung ihrer Parzelle habe die Stadtgemeinde in der Folge mit Schreiben vom 12. Juni 1995 bestätigt, dass diesem Antrag entsprochen werde, sofern er von den kantonalen Instanzen im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens gebilligt werde. Und schliesslich habe der Stadtarchitekt der Gemeinde Brig-Glis gegenüber der Schätzungskommission in einem Schreiben vom 29. April 1998
bestätigt, dass die weiter westlich liegende Parzelle Nr. 8 anlässlich der Zonenplanänderung vom 2. Oktober 1988 zur Industriezone geschlagen worden wäre, wenn sie nicht zum grössten Teil für den Autobahnbau beansprucht worden wäre. Aus dem gleichen Grunde sei auch in der laufenden Revision der Zonenplanung auf eine Einzonung der Parzelle Nr. 8 verzichtet worden. Mit diesem Schreiben - so schloss die Schätzungskommission - werde die potentielle Baulandqualität des fraglichen Gebietes bestätigt. Wenn aber die Parzelle Nr. 8 eine solche Qualität aufweise, so müsse dies auch für die Parzelle Nr. 2, die unmittelbar an die Gewerbezone angrenze, gelten. Für die Teilenteignung der Parzelle der Wirzisand Geteilschaft Gamsen sei daher grundsätzlich ein Baulandpreis zu bezahlen. Dieser könne angesichts der Angebote der Stadtgemeinde Brig-Glis auf Fr. 50.–/m2 angesetzt werden.
C.
Gegen den Entscheid der Eidgenössischen Schätzungskommission, Kreis 4, hat der Staat Wallis Verwaltungsgerichtsbeschwerde eingereicht. Er verlangt, dass der angefochtene Entscheid aufgehoben und die Entschädigung für die Teilenteignung der Parzelle Nr. 2 auf Fr. 10.–/m2 festgesetzt werde. Der Enteigner weist darauf hin, dass das teilenteignete Grundstück im Zeitpunkt der Einigungsverhandlung nicht in der Bauzone gelegen habe und dessen Nichteinzonung in keinem Zusammenhang mit dem Nationalstrassenbau stehe. Eine bessere Verwendung des enteigneten Bodens sei daher zu Unrecht bejaht worden. Der angefochtene Entscheid sei auch insofern bundesrechtswidrig, als bei der Bestimmung der Entschädigung auf blosse Kaufsofferten abgestellt worden sei.
Die Enteignete hat sich zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde des Staates nicht geäussert. Die Eidgenössische Schätzungskommission, Kreis 4, hat ebenfalls auf eine Vernehmlassung verzichtet.
D.
Eine Delegation des Bundesgerichtes hat am 3. September 2002 mit den Parteien eine Augenscheinsverhandlung durchgeführt.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:
1.
Die Entscheide der Eidgenössischen Schätzungskommissionen sind mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde anfechtbar (Art. 77 Abs. 1 und 2 des Bundesgesetzes über die Enteignung vom 20. Juni 1930 [EntG, SR 711], Art. 115 OG). Das Bundesgericht wendet im Verfahren nach Art. 77 EntG das Recht von Amtes wegen an und überprüft die Sachverhaltsfeststellungen frei (BGE 119 Ib 447 E. 1b). Die Entschädigungsentscheide der Schätzungskommissionen können nicht nur auf Bundesrechtmässigkeit sondern auch auf Angemessenheit hin untersucht werden (Art. 104 lit. c Ziff. 1 OG).
2.
Der Enteigner bestreitet, dass die teilenteignete Parzelle, die gemäss der geltenden Zonenplanung im "übrigen Gemeindegebiet" liegt, im enteignungsrechtlichen Entschädigungsverfahren dem Baugebiet zugerechnet werden durfte. Mit gutem Grund.
2.1 Nach Art. 19bis Abs. 1 EntG bestimmt sich die Entschädigung nach dem Verkehrswert des abzutretenden Grundstücks im Zeitpunkt der Einigungsverhandlung. Auf dieses Datum ist für die Frage abzustellen, welche

rechtliche und welche tatsächliche Situation der Bewertung des enteigneten Bodens zugrunde zu legen sei. Von einer anderen als der in diesem Zeitpunkt bestehenden Rechtslage darf nur ausgegangen werden, wenn feststeht oder mit hoher Wahrscheinlichkeit angenommen werden kann, dass die rechtliche Situation des fraglichen Grundstücks zur Zeit der Einigungsverhandlung ohne die Enteignung eine andere gewesen wäre. Vorwirkungen des Werkes, die sich in planerischer Hinsicht niederschlagen, haben wie andere werkbedingte Vor- und Nachteile bei der Ermittlung des Verkehrswertes ausser Acht zu bleiben (Art. 20 Abs. 3 EntG; BGE 112 Ib 531 E. 3 S. 533, 115 Ib 13 E. 5b S. 25 f., je mit Hinweisen).

2.2 Die Parzelle Nr. 2 gehört, wie bereits erwähnt, gemäss dem geltenden Zonenplan der Stadtgemeinde Brig-Glis vom März 1976 zum "übrigen Gemeindegebiet". Die Gewerbezone, die sich auf einer Länge von mehr als 1 km nördlich der Kantonsstrasse Brig-Visp erstreckt, reicht nur bis zur Ostgrenze des umstrittenen Grundstücks. Auch anlässlich der Teilrevision des Zonenplans im Jahre 1988 (Annahme durch die Urversammlung am 2. Oktober 1988/Genehmigung durch den Staatsrat am 1. Februar 1989) blieb die Zonenzugehörigkeit der Parzelle Nr. 2 unverändert. Es besteht keinerlei Anhaltspunkt dafür, dass die damalige Nichteinzonung auf den Nationalstrassenbau zurückzuführen gewesen wäre. Vielmehr stand aufgrund des im Jahre 1986 veröffentlichten Landerwerbsplanes fest, dass die Parzelle nur zu einem geringen Teil für den Strassenbau beansprucht würde und aus dieser Sicht einer Einzonung des verbleibenden Bodens nichts entgegenstünde. Das Gleiche gilt für die nunmehr endgültige Landabtretung gemäss Landerwerbsplan von 1993 und die heute hängige Revision der Ortsplanung. Obschon von der insgesamt 4'137 m2 umfassenden Parzelle nur eine kleine Fläche von ca. 290 m2 an der südwestlichen Ecke abgetreten werden muss und das Grundstück erschliessbar
bleibt, wird auch im Vorentwurf 6 für eine Änderung des Zonenplanes vom April 1994 ein Einbezug in die Gewerbezone nicht vorgesehen. Ob eine solche - wie die Vertreter des Staates vermuten - wegen der Nähe des Flussbettes und der Mündung der Gamsa und der damit verbundenen Gefahren unterbleiben soll, kann hier offen bleiben. Ausschlaggebend ist, dass die Parzelle Nr. 2 im Zeitpunkt der Einigungsverhandlung, im November 1997, nicht im Baugebiet lag und nicht angenommen werden kann, dass sie ohne die Enteignung mit Sicherheit oder grosser Wahrscheinlichkeit zu einer Bauzone geschlagen worden wäre. Kann aber die Nichteinzonung nicht als werkbedingt gelten, durfte die Schätzungskommission bei der Festsetzung der Entschädigung auch nicht davon ausgehen, dass sich der Verkehrswert in der Höhe der Baulandpreise bewege.

3.

Die Enteignungsentschädigung hätte mithin anhand von Preisen festgesetzt werden sollen, die im massgeblichen Zeitpunkt für Land ausserhalb der Bauzone bezahlt worden sind. Auf eine nachträgliche Erhebung solcher Vergleichspreise kann jedoch - wie sich im Folgenden ergibt - angesichts der Offerte des Enteigners verzichtet werden.

3.1 Die Parzelle Nr. 2 wird seit etlichen Jahren grösstenteils landwirtschaftlich, das heisst - wie sich am Augenschein gezeigt hat - als Grasland genutzt. Die Materialausbeutung ist nach den Angaben des Vertreters der Enteigneten schon seit längerer Zeit aufgegeben worden. Eine Konzession für Kies- oder Sandausbeutung besteht offenbar nicht. Der nördliche Teil der Parzelle Nr. 2 ist heute mit Bäumen und Büschen bestockt und gilt als Wald, was auch vom Vertreter der Enteigneten nicht bestritten wird. Von der tatsächlichen Nutzung der enteigneten Teilfläche her ist somit die Entschädigung aufgrund von Preisen für Landwirtschaftsland zu bestimmen, soweit am Stichtag nicht die Möglichkeit einer besseren Verwendung im Sinne von Art. 20 Abs. 1 EntG bestand.

3.2 Das Baureglement der Stadtgemeinde Brig-Glis, das wie der Zonenplan aus dem Jahre 1976 und damit noch aus der Zeit vor Inkrafttreten des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700) stammt, legt in Art. 15 für das "übrige Gemeindegebiet" Folgendes fest:

"Das übrige Gemeindegebiet umfasst jene Flächen, die nicht einer Bauzone, einer Schutzzone oder einem Freihaltegebiet mit Bauverbot zugeteilt sind.

Zulässig sind nur land- und forstwirtschaftliche sowie standortgebundene Bauten. Für solche Bauten gelten die Bestimmungen der Wohnzone W 2, es sei denn, ihre Zweckbestimmung verlange eine andere Bauweise. Die Erschliessungs- und Versorgungsanlagen müssen von den Bauwilligen auf eigene Kosten gemäss den Bestimmungen der Gemeinde errichtet werden."

Bestimmungen über die Landwirtschaftszone enthält das Baureglement nicht; im Zonenplan wird auch keine solche ausgeschieden. Insofern vermögen das Baureglement und der Zonenplan den Anforderungen des Raumplanungsrechts des Bundes und des Kantons Wallis nicht zu genügen (vgl. Art. 14 Abs. 2 und Art. 16 RPG, Art. 11 Abs. 1 des kantonalen Gesetzes zur Ausführung des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 23. Januar

1987/1. Dezember 1998). Massgebend ist aber hier einzig, dass nach der Umschreibung von Art. 15 des kommunalen Baureglements das "übrige Gemeindegebiet" nur für jene Nutzungen offen steht, die üblicherweise in der Landwirtschaftszone zugelassen sind. Es kann somit nicht davon ausgegangen werden, dass am Stichtag für das teilenteignete Grundstück eine bessere Verwendung als die landwirtschaftliche Nutzung möglich gewesen wäre.
Eine andere, hier nicht zu prüfende Frage ist, ob das umstrittene Grundstück - wie die Grundeigentümerin hofft - dereinst zur Gewerbezone geschlagen werden könne. Für die Entschädigungsbemessung im vorliegenden Verfahren ist wie dargelegt allein erheblich, welchen Verkehrswert die teilenteignete Parzelle im Zeitpunkt der Einigungsverhandlung aufgrund ihrer damaligen - vom Werk nicht beeinflussten - Rechtslage und ihrer tatsächlichen Nutzung aufgewiesen hat. Aus diesem Grunde können auch die im angefochtenen Entscheid erwähnten Kaufsangebote, die offensichtlich nur im Hinblick auf eine andere Verwendungsmöglichkeit des Bodens erfolgten, bei der Festsetzung des Verkehrswertes keine Rolle spielen.
3.3 Das Bundesgericht hat im Rahmen von früheren Enteignungsverfahren für den Nationalstrassenbau verschiedentlich Verkehrswerte von ausserhalb der Bauzone liegenden, landwirtschaftlich genutzten Grundstücken im Raume Brig-Glis bestimmt und ist bei seinen Vergleichsvorschlägen für Land im "übrigen Gemeindegebiet" von Preisen in Höhe von Fr. 8.– bis 10.–/m2 ausgegangen. Diese Vorschläge fanden jeweils die Zustimmung der Parteien (so etwa Abschreibungsbeschlüsse in Sachen E.16-18, 27-31/1988 vom 29. August 1988). Es darf als allgemein bekannt betrachtet werden, dass sich der Wert von Nichtbauland in den letzten zehn bis fünfzehn Jahren kaum verändert hat und auch im hier massgebenden Zeitraum Preise von über Fr. 10.–/m2 nur für Landwirtschaftsland bester Qualität erzielt worden sind (vgl. auch Wolfgang Naegeli/Heinz Wenger, Der Liegenschaftenschätzer, 4. Aufl. 1997, S. 128 f.); als solches kann der enteignete Boden nicht gelten. Der Vertreter der Enteigneten hat denn auch an der Augenscheinsverhandlung selbst nicht vorgebracht, dass eine Entschädigung von Fr. 10.–/m2 für landwirtschaftlich genutzten Boden im "übrigen Gemeindegebiet" nicht genügen würde. Da der Enteigner im bundesgerichtlichen Verfahren an seinem Angebot von Fr.
10.–/m2 festgehalten hat, erübrigt es sich zu prüfen, ob der Verkehrswert der enteigneten Fläche allenfalls niedriger wäre. Das Bundesgericht ist - im Gegensatz zur Eidgenössischen Schätzungskommission - an die Anträge der Parteien gebunden (vgl. Art. 114 Abs. 1 OG und Art. 72 Abs. 2 EntG). Demnach ist dem Begehren des Kantons Wallis zu entsprechen und die im angefochtenen Entscheid auf Fr. 50.–/m2 festgelegte Entschädigung für die Teilenteignung der Parzelle Nr. 2 in Gutheissung der Beschwerde auf Fr. 10.–/m2 herabzusetzen.
4.
Das Bundesgericht hat mit Beschluss vom 14. August 2002 den üblichen Zinsfuss im Sinne von Art. 19bis Abs. 4 und Art. 76 Abs. 5 EntG mit Wirkung ab 1. September 2002 auf 4 % gesenkt. Der angefochtene Entscheid ist in dieser Hinsicht von Amtes wegen zu ergänzen (Dispositiv Ziffer 5).
Im Übrigen ist zu berücksichtigen, dass der Staat Wallis der Enteigneten am 5. Dezember 1993 eine Anzahlung von Fr. 2'610.– geleistet hat.
5.
Trotz des Obsiegens des Enteigners besteht kein Anlass, bei der Kostenverlegung von der Regel von Art. 116 Abs. 1 EntG abzuweichen. Die Kosten des bundesgerichtlichen Verfahrens sind dementsprechend dem Kanton Wallis zu überbinden. Dieser hat zudem der Enteigneten für die Teilnahme deren Vertreters am Augenschein eine Umtriebsentschädigung von Fr. 100.– zu bezahlen.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.
Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde wird gutgeheissen und die Dispositiv-Ziffern 2 bis 5 des angefochtenen Entscheides der Eidgenössischen Schätzungskommission, Kreis 4, vom 1. Februar 2002 werden aufgehoben bzw. durch folgende Bestimmungen ersetzt:
"2. Der Staat Wallis bezahlt als Enteigner der Wirzisand Geteilschaft Gamsen als Grundeigentümerin eine Enteignungsentschädigung von Fr. 10.–/m2, somit insgesamt Fr. 2'900.– (Nachmessung vorbehalten).
3. Von der Entschädigung sind 90 %, somit Fr. 2'610.–, durch die Anzahlung des Enteigners bereits abgegolten und die restlichen 10 % nach der endgültigen Vermessung zahlbar.
4. Die Enteignungsentschädigung ist unter Berücksichtigung der geleisteten Anzahlung vom 18. November 1997 bis 31. Dezember 2000 zu 4 %, vom 1. Januar 2001 bis 31. August 2002 zu 4 ½ % und ab 1. September

2002 zu 4 % zu verzinsen."
2.
Die Gerichtsgebühr von Fr. 4'000.– wird dem Staat Wallis auferlegt.
3.
Der Staat Wallis hat der Wirzisand Geteilschaft Gamsen für das bundesgerichtliche Verfahren eine Umtriebsentschädigung von Fr. 100.– zu bezahlen.
4.
Dieses Urteil wird den Parteien und der Eidgenössischen Schätzungskommission, Kreis 4, schriftlich mitgeteilt.
Lausanne, 21. Oktober 2002
Im Namen der I. öffentlichrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Die Gerichtsschreiberin: