Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
1P.659/2006 /fun

Urteil vom 22. Januar 2007
I. öffentlich-rechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Féraud, Präsident,
Bundesrichter Aeschlimann, Fonjallaz,
Gerichtsschreiberin Schilling.

Parteien
X._____, Beschwerdeführer,

gegen

Munizipalgemeinde Salgesch, 3970 Salgesch,
Beschwerdegegnerin, vertreten durch Rechtsanwalt
Otto Imboden,
Revisionskommission des Kantons Wallis,
p.A. Albin Willisch, Präsident, Milibach, 3922 Stalden,
Kantonsgericht Wallis, Öffentlichrechtliche Abteilung, Justizgebäude, 1950 Sitten 2.

Gegenstand
Enteignung, Quellenschutzzone,

Staatsrechtliche Beschwerde gegen das Urteil des Kantonsgerichts Wallis, Öffentlichrechtliche Abteilung, vom 25. August 2006.

Sachverhalt:
A.
Die Quellfassung Föllong liegt in der Nähe des Baches Raspille im Gebiet Schachtalar hangwärts des Ortes Salgesch. Die Rechte an dieser Quelle stehen seit dem Jahre 1930 der Gemeinde Salgesch zu, welche begehbare unterirdische Fassungen zur Sammlung und Ableitung des Trinkwassers erstellen liess.
Im September 1977 beschlossen die Eigentümer von Grundstücken im Schachtalar, die als Wiesen-, Wald- oder Rebparzellen dienen oder unkultiviert sind, eine Rebbaumelioration einzuleiten. Das Vorprojekt Schachtalar wurde im November 1978 öffentlich aufgelegt. Die Gemeinde Salgesch erhob gegen das Projekt Einsprache und verlangte den Schutz des Quellgewässers bzw. die Belangung der Landeigentümer für den Fall, dass die Quelle infolge der vorzunehmenden Bauarbeiten oder der Bewirtschaftung des Rebberges versiegen oder verschmutzt würde. Mit Verfügung vom 4. Januar 1982 genehmigte das Volkswirtschaftsdepartement des Kantons Wallis das Vorprojekt für die Rebbergmelioration Schachtalar, verband diese Genehmigung aber mit verschiedenen Bedingungen. Insbesondere wurde die Güterzusammenlegungsgenossenschaft verpflichtet, vor Baubeginn eine Risikoversicherung ohne Betragsbegrenzung abzuschliessen. Weiter sollten sämtliche Grundstücke mit einer Dienstbarkeit belastet werden, die Beschränkungen der Bewirtschaftung vorsieht.
Die Gründungsversammlung der Meliorationsgenossenschaft fand am 8. Februar 1982 statt. Das Projekt wurde jedoch nicht mehr vorangetrieben. Vielmehr holten die Gemeinde und die Genossenschaft verschiedene Gutachten zur Frage ein, wie sich die Anlage und Bewirtschaftung weiterer Rebgrundstücke im fraglichen Gebiet auf das Quellwasser auswirken werde. Nachdem sich herausgestellt hatte, dass das Wasser der Niederschlagsversickerung grösstenteils in die Quelle fliesse, wurden provisorisch Schutzzonen ausgeschieden. Da die Quellschutzzone S1 weit in den Rebmeliorationsperimeter hineinragte, teilte die Gemeinde der Genossen-

schaft am 13. Februar 1995 mit, sie wolle die ausgeschiedenen Schutzgebiete für verbindlich erklären und die Grundstücke in der Schutzzone S1 erwerben. Gleichzeitig bot die Gemeinde der Genossenschaft für den Fall einer gütlichen Regelung mit allen Grundeigentümern Kaufpreise an, doch kam eine solche Einigung nicht zustande.
B.
Die Gemeinde Salgesch erliess am 28. Januar 1997 eine Planungszone für den Bereich der künftigen Quellenschutzzonen im Gebiet Schachtalar. Der Staatsrat des Kantons Wallis homologierte den Quellenschutzperimeter am 9. Oktober 1998. Er erklärte die Quellfassung und deren Schutzzonen am 14. November 2001 zum Werk öffentlichen Nutzens und ermächtigte die Gemeinde, die Grundstücke im Quellenschutzperimeter S1 zu enteignen und vorzeitig in Besitz zu nehmen. Gleichzeitig ernannte der Staatsrat die Schatzungskommission.
Von der Enteignung betroffen sind unter anderem die Grundstücke von X._____ (Parzelle Nr. 6680 Gelte im Halte von 640 m2, Parzelle Nr. 6693 Gelte im Halte von 560 m2, Parzelle Nr. 6725 Wiese im Halte von 415 m^2 und Parzelle Nr. 67627 Wiese im Halte von 410 m2).
Die Schatzungskommission setzte die Enteignungsentschädigung für die genannten Parzellen auf Fr. 10.–/m2 für die Wiesen und auf Fr. 12.–/m2 für Gelte (Brachland) fest. Die auf Einsprache der Gemeinde und des Enteigneten ernannte Revisionskommission reduzierte die Entschädigungen mit Entscheid vom 12. Februar 2006 auf Fr. 6.–/m2 für Wiesland und Fr. 2.–/m2 für Gelte. Ausserdem setzte sie fest, dass die Entschädigungen ab 14. November 2001 zu verzinsen seien.
C.
X._____ erhob gegen den Entscheid der Revisionskommission beim Kantonsgericht des Kantons Wallis Verwaltungsgerichtsbeschwerde. Er verlangte in der Sache selbst Realersatz für den enteigneten Boden oder eine Entschädigung von Fr. 40.–/m2. Ausserdem seien ihm Fr. 20.–/m2 für den Minderwert der nicht enteigneten Parzellen und Fr. 1.–/m2 für Ertragsausfall ab 1986 zu vergüten. Die Entschädigungen seien zu 5 % seit deren Fälligkeit zu verzinsen.
Mit Urteil vom 25. August 2006 wies das Kantonsgericht die Verwaltungsgerichtsbeschwerde ab, soweit auf diese eingetreten werden konnte. Die Gerichtsgebühr auferlegte das Gericht dem Beschwerdeführer. Eine Parteientschädigung wurden nicht zugesprochen.
D.
Gegen das Urteil des Kantonsgerichts vom 25. August 2006 hat X._____ staatsrechtliche Beschwerde eingereicht. Er beantragt die Rückweisung der Sache zur Festsetzung einer im Sinne seiner Erwägungen vollen Entschädigung.
Die Munizipalgemeinde Salgesch ersucht um Abweisung der Beschwerde, soweit auf diese einzutreten sei. Die Revisionskommission hat auf Vernehmlassung verzichtet. Das Kantonsgericht des Kantons Wallis beantragt Abweisung der staatsrechtlichen Beschwerde.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:
1.
1.1 Angefochten ist ein letztinstanzlicher kantonaler Entscheid, der im Jahr 2006 ergangen ist. Das Rechtsmittelverfahren richtet sich daher noch nach dem Bundesgesetz über die Organisation der Bundesrechtspflege (OG; vgl. Art. 132 des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht, AS 2006 S. 1205). Die staatsrechtliche Beschwerde ist zulässig (Art. 84 Abs. 1 lit. a OG).
1.2 Der Beschwerdeführer ist als enteigneter Grundeigentümer zur staatsrechtlichen Beschwerde ohne weiteres befugt (Art. 88 OG).
2.
Der Beschwerdeführer beklagt sich vorab über die Verletzung seines Anspruchs auf rechtliches Gehör sowie über eine unrichtige Feststellung des Sachverhaltes durch das Kantonsgericht. Zum einen sei ihm der Expropriationsentscheid des Staatsrates vom 14. November 2001 nicht zugestellt worden; er habe daher keine Möglichkeit gehabt, gegen die Enteignung und die Ernennung der Schätzer einzusprechen. Zum anderen habe das Kantonsgericht nicht alle Begehren des Beschwerdeführers behandelt und sei auf die im Zusammenhang mit der Verlegung der Verfahrens- und Parteikosten gestellten Rechtsbegehren nicht eingegangen. Weiter habe das Verwaltungsgericht zu Unrecht eine Verletzung des rechtlichen Gehörs durch die Revisionskommission verneint, obschon die Kommission die Expertenberichte Ägtenünd Bétrisey, auf die sie ihren Entscheid stützte, dem Beschwerdeführer nicht bekannt gegeben habe. Und schliesslich habe das Kantonsgericht zu Unrecht fest-

gestellt, dass der das Meliorations-Projekt betreffende Entscheid vom 4. Januar 1982 nicht angefochten worden sei, habe doch die Meliorationsgenossenschaft gegen ihn am 13. März 1991 Einsprache erhoben.
Diese Rügen erweisen sich als unbegründet.
2.1 Im angefochtenen Entscheid wird dargelegt, dass der Enteignungsbeschluss des Walliser Staatsrates vom 14. November 2001 nicht dem Beschwerdeführer, sondern seinem Vater eröffnet worden sei, von dem der Beschwerdeführer die umstrittenen Parzellen am 20. Juli 2000 erworben habe. Es entspreche jedoch allgemeiner Lebenserfahrung, dass der Vater seinen - am gleichen Ort wohnenden - Sohn über die Enteignung der erst kürzlich von diesem übernommenen Grundstücke informiere. Spätestens aber habe der Beschwerdeführer nach eigenen Angaben am 4. Juni 2002 von der Durchführung der Schätzungsverhandlung vom 4. Juli 2002 erfahren. Dennoch habe er mehr als 60 Tage zugewartet, bis er in seinem Revisionsgesuch vom 20. August 2002 den Eröffnungsfehler gerügt und die Expertenwahl beanstandet habe. Der Beschwerdeführer hätte indes als Jurist wissen müssen, dass er nach Treu und Glauben zu sofortigem Handeln verpflichtet sei, wenn er von einem prozessualen Mangel erfahre.
Diesen Ausführungen ist zuzustimmen. Das verfassungsmässige Gebot des Handelns nach Treu und Glauben gilt nicht nur für staatliche Organe, sondern auch für Private und insbesondere für die an einem Verfahren beteiligten Parteien (vgl. Art. 5 Abs. 3 BV). Alle Beteiligten sind mithin zu loyalem und vertrauenswürdigem Verhalten im Rechtsverkehr verpflichtet. Zu solchem Verhalten gehört u.a., dass die betroffene Partei im Falle einer mangelhaften Eröffnung eines Entscheides die zu ihrer Verteidigung notwendigen Schritte ohne Verzug unternimmt, wenn sie von der Eröffnung auf irgendeinem Weg Kenntnis erhalten hat (vgl. BGE 112 Ib 417 E. 4d S. 422, 126 II 258 E. 9b/aa S. 262, 129 II 125 E. 3.3 S. 134, 193 E. 1). Tut sie dies nicht, so kann sie sich im späteren Rechtsmittelverfahren nicht mehr über diesen Mangel beklagen.
2.2 Der Beschwerdeführer hat im verwaltungsgerichtlichen Verfahren den Antrag gestellt, dass ihm für dieses Verfahren eine angemessene Parteientschädigung zuzusprechen sei und dass sämtliche Verfahrens- und Entscheidkosten des Expropriationsverfahrens vom Enteigner zu tragen seien. Im angefochtenen Entscheid beschränkt sich das Kantonsgericht darauf, die für das verwaltungsgerichtliche Verfahren getroffenen Kosten- und Entschädigungsregelung zu erläutern. Aus der ihm vorgelegten Beschwerde ging denn auch nicht klar hervor, ob und inwiefern der Kostenantrag auch das vorangegangene Verfahren betreffe, fehlt doch zu diesem Antrag jede Begründung. Es ist weder angegeben worden, welche Verfahrenskosten für den Enteigneten angefallen seien, noch ausgeführt worden, weshalb von der speziellen für das Revisionsverfahren geltenden Kostenregelung des kantonalen Enteignungsgesetzes abzuweichen sei (vgl. Art. 12 des Gesetzes vom 1. Dezember 1887 betreffend Expropriation zum Zwecke öffentlichen Nutzens [kEntG]). Auf derart unbegründete Begehren hat das Kantonsgericht nicht eintreten dürfen, ohne dadurch das rechtliche Gehör zu verletzen (vgl. Art. 48 Abs. 2 i.V.m. Art. 80 Abs. 1 lit. c des kantonalen Gesetzes über das Verwaltungsverfahren und
die Verwaltungsrechtspflege vom 6. Oktober 1978 [VVRG]).
2.3 Die Rüge, die Berichte Ägtenünd B̈étriseyseien dem Enteigneten nicht unterbreitet worden, wird vom Beschwerdeführer erstmals im bundesgerichtlichen Verfahren vorgetragen. Neue Vorbringen sind aber im staatsrechtlichen Verfahren grundsätzlich unzulässig. Im Übrigen hat das Kantonsgericht zu Recht darauf hingewiesen, dass sich der Beschwerdeführer im Sinne des bereits Gesagten (E. 2.1) nicht über eine Gehörsverletzung beschweren kann, wenn er von amtlichen Akten über einen anderen als den amtlichen Weg Kenntnis erlangt hat oder bei umsichtigem Handeln von diesen hätte Kenntnis erlangen können.
2.4 Schliesslich ist nicht anzunehmen, dass der Beschwerdeführer, der über eine juristische Ausbildung verfügt, ernsthaft geltend machen will, der Departementsentscheid vom 4. Januar 1982 hätte am 13. Mai 1991 noch rechtsgültig angefochten werden können. Mit dem Schreiben vom 13. Mai 1991, das weder die Form noch den Inhalt einer Rechtsmittelschrift aufweist, ersuchte die Meliorationsgenossenschaft den Departementsvorsteher denn auch lediglich um eine N̈eubeurteilung des Sachverhalts.
3.
In der Sache selbst rügt der Beschwerdeführer neben der Verletzung der Eigentumsgarantie und des Willkürverbotes auch die Missachtung der Wirtschaftsfreiheit sowie des Rechtsgleichheitsgebotes.
Zur angeblichen Verletzung der Wirtschaftsfreiheit wird in der staatsrechtlichen Beschwerde lediglich erwähnt, der Beschwerdeführer sei Winzer und Notar und werde durch die Abtretung von (Reb-)Grundstücken in seiner Berufsausübung berührt. Mit diesem Vorbringen allein lässt sich jedoch die Rüge der Verletzung von Art. 27 BV nicht in einer Art. 90 Abs. 1 lit. b OG genügenden Weise begründen. Insofern ist auf die staatsrechtliche Beschwerde nicht einzutreten.

Einen Verstoss gegen das Rechtsgleichheitsgebot sieht der Beschwerdeführer darin, dass die Gemeinde bei freihändigen Erwerben mehr bezahlt habe als sie im Enteignungsverfahren angeboten habe. Es steht einer Gemeinde jedoch durchaus frei, im Vorfeld von Enteignungen den Grundeigentümern grosszügige Preise anzubieten, um Aufwendungen und Kosten für ein förmliches Verfahren zu vermeiden. Können die benötigten Rechte trotzdem nicht freihändig erworben werden, so darf das Gemeinwesen vor allem bei sinkenden Preisen nachträglich auch niedrigere Entschädigung offerieren, ohne deswegen missbräuchlich zu handeln. Im Übrigen kann der Vorwurf der rechtsungleichen Behandlung im Falle der gerichtlichen Beurteilung von Entschädigungsforderungen ohnehin nur gegenüber den entscheidenden Instanzen und nicht gegenüber der Enteignerin erhoben werden.

4.

Nach Auffassung des Beschwerdeführers hat vor der formellen eine materielle Enteignung stattgefunden und werde auch für diese eine Entschädigung geschuldet. Der Beschwerdeführer habe insofern Eigentumsbeschränkungen hinnehmen müssen, als er seine Grundstücke nicht mit Reben bepflanzen und derart hätten nutzen können. Diese Einschränkungen hätten faktisch seit 1982 bestanden. Damals sei das Vorprojekt der Rebbergmelioration nur unter der Bedingung genehmigt worden, dass mit Rücksicht auf die Quellfassung eine Risikoversicherung ohne Betragsbegrenzung abgeschlossen würde. Damit sei dem Beschwerdeführer der voraussehbare künftige Gebrauch seiner Parzellen untersagt und eine wesentliche aus dem Eigentum fliessende Befugnis entzogen worden. Die Nichtdurchführung der Melioration, die im Zusammenhang mit dem Quellenschutz stehe, habe mithin eine einträglichere Nutzung des Landes verhindert. Der Tatbestand einer materiellen Enteignung liege damit vor. Übrigens hätten auch die Gemeinde und das kantonale Baudepartement festgestellt, dass die Nutzungsbeschränkungen für die Quellenschutzzone entschädigungspflichtig seien.

Abgesehen davon, dass die Frage, ob vor der formellen Enteignung eine ebenfalls entschädigungspflichtige materielle Enteignung eingetreten sei, mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde hätte aufgeworfen werden müssen (vgl. Art. 34 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung [RPG: SR 700]), erweisen sich die Vorbringen des Beschwerdeführers aus folgenden Gründen unbehelflich:

4.1 Der Beschwerdeführer hat, wie bereits erwähnt, die enteigneten Parzellen erst im Jahre 2000 erworben. Er legt weder dar, dass ihm beim Grundstückskauf irgendwelche Forderungsrechte für eine allfällige frühere materielle Enteignung abgetreten worden wären, noch, welcher Schaden ihm persönlich durch Eigentumsbeschränkungen entstanden sei. Seinem Entschädigungsbegehren könnte schon aus diesem Grunde nicht stattgegeben werden. Der Vollständigkeit halber kann noch auf Folgendes hingewiesen werden:

4.2 Gemäss Art. 5 Abs. 2 RPG ist für Planungen nach diesem Gesetz, die zu einer enteignungsähnlichen Eigentumsbeschränkung führen, volle Entschädigung zu leisten. Der materiellen Enteignung muss somit ein raumplanerischer Akt, ein Planungsentscheid zugrunde liegen, der zur Folge hat, dass den Eigentümern der bisherige oder ein voraussehbarer künftiger Gebrauch der Sache untersagt oder besonders schwer eingeschränkt wird. Im Umstand, dass Grundstücke rein faktisch nicht mehr besser genutzt werden können, wie hier geltend gemacht wird, kann keine materielle Enteignung liegen.

Ein - eigentumsbeschränkender - Planungsentscheid kann auch nicht in der Verfügung des kantonalen Volkswirtschaftsdepartementes vom 4. Januar 1982 gesehen werden, mit welcher das Vorprojekt für die Rebbergmelioration Schachtalarünter gewissen Bedingungen genehmigt worden ist. Mit dieser ist der Weg zu einer möglichen besseren Nutzung des fraglichen Gebiets vielmehr erst geöffnet worden. Wenn die Grundeigentümer die Bedingungen für eine bessere Verwendung des Bodens für unannehmbar hielten und aus diesem Grunde auf die Weiterführung des Meliorationsverfahrens verzichteten, so kann das offensichtlich nicht zu einer Entschädigungspflicht des Gemeinwesens führen. Sollte die Bedingung, eine unbeschränkte Risikoversicherung abzuschliessen, tatsächlich unerfüllbar gewesen sein, wie dies der Beschwerdeführer darstellt, so hätte die Departementsverfügung seinerzeit als in sich selbst widersprüchlich angefochten werden müssen. Sie kann jedenfalls weder Anlass für eine Erhöhung der Enteignungsentschädigung noch für eine Verzinsung der Entschädigung ab 1982 sein.

4.3 Einzuräumen ist jedoch, dass der Erlass einer Planungszone zum Schutz der Quelle sowie die Ausscheidung von Schutzzonen in den Jahren 1997 und 1998 planerische Massnahmen waren, die zu erheblichen Eigentumsbeschränkungen führen können. Ob diese polizeilich bedingt und daher entschädigungslos hinzunehmen seien, wie das Kantonsgericht annimmt, ist im vorliegenden Zusammenhang nicht ausschlaggebend. Diese Massnahmen gelten hier als planerische Vorwirkungen des im öffentlichen Interesse liegenden Werkes - nämlich des definitiven Schutzes der Quellfassung -, für welches das formelle Enteignungsrecht erteilt worden ist. Vorwir-

kungen eines Werkes, die sich in planerischer Hinsicht niederschlagen, haben wie andere werkbedingte Vor- und Nachteile bei der Ermittlung des Verkehrswertes ausser Acht zu bleiben (vgl. BGE 115 Ib 13 E. 5b S. 26 mit zahlreichen Hinweisen, 129 II 470 E. 5 S.474). Dieser Grundsatz gilt, da er sich aus dem verfassungsmässigen Anspruch auf volle Entschädigung ergibt, auch dort, wo ihn das kantonale Recht nicht ausdrücklich vorsieht (BGE 104 Ia 470 E. 5b). Bei der Bestimmung des Verkehrswertes der umstrittenen Grundstücke darf somit nicht berücksichtigt werden, dass sie im Zeitpunkt der formellen Enteignung bereits
in einer Quellenschutzzone gelegen haben. Dies heisst allerdings noch nicht, dass die Parzellen als Rebgrundstücke zu betrachten und zu entschädigen wären.
5.
Das Walliser Gesetz vom 1. Dezember 1887 betreffend Expropriation zum Zweck öffentlichen Nutzens enthält nur vereinzelte Vorschriften darüber, wie der Wert einer enteigneten Liegenschaft zu bestimmen sei. Der Beschwerdeführer beruft sich daher, gleich wie das Kantonsgericht, auf die im Bundesgesetz über die Enteignung (EntG; SR 711) und in der bundesgerichtlichen Rechtsprechung aufgestellten Grundsätze zur Festsetzung der Entschädigung. Danach bestimmt sich die Enteignungsentschädigung für ein Grundstück in erster Linie nach dem Verkehrswert, d.h. dem Wert, den es aufgrund der bisherigen, vollen Nutzung oder einer möglich besseren Verwendung für einen beliebigen Käufer aufweist. Für die Frage, welche rechtliche und welche tatsächliche Situation der Bewertung des enteigneten Bodens zugrunde zu legen sei, ist in der Regel auf das Datum der Einigungsverhandlung (Art. 19bis EntG) bzw. auf einen Zeitpunkt abzustellen, der nahe beim Übergang der beanspruchten Rechte liegt. Wird die Möglichkeit besserer Nutzung des Grundstücks geltend gemacht, so muss diese in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht am Stichtag bereits bestanden haben oder hätte, ohne die Enteignung, in nächster Zukunft eintreten müssen; bloss theoretische Möglichkeiten
oder vage Aussichten auf eine künftige günstigere Verwendung genügen nicht (vgl. BGE 112 Ib 531 E. 3 S. 533 E. 4 S. 536 ; 113 Ib 39 E. 3 S. 43; 129 II 470 E. 5 S. 474 E. 6.1 S. 477 f., mit Hinweisen).
Im Lichte dieser Grundsätze kann hier entgegen der Meinung des Beschwerdeführers bei der Entschädigungsbemessung nicht von einer möglichen besseren Verwendung der enteigneten Grundstücke als Rebparzellen ausgegangen werden.
5.1 Der Beschwerdeführer bestreitet nicht, dass seine in der Landwirtschaftszone liegenden Grundstücke im Zeitpunkt der Enteignung als Wiese oder Weide genutzt wurden oder brach lagen. Es hätten daher sowohl in rechtlicher als auch in tatsächlicher Hinsicht mehrere Schritte unternommen und zahlreiche Aufwendungen getätigt werden müssen, um den Boden als Rebberg zu nutzen. Diese Vorkehren hätten, auch ohne die Enteignung, offensichtlich nicht in nächster Zukunft abgeschlossen werden können:
5.2 Aus rechtlicher Sicht hätten die Mitglieder der Meliorationsgenossenschaft zunächst die im Departementsentscheid vom 4. Januar 1982 aufgestellten Bedingungen erfüllen oder das Departement zur Wiedererwägung seines Entscheides veranlassen müssen. Weiter wäre das definitive Projekt für die Rebbergmelioration zu erarbeiten gewesen. Das Genehmigungsverfahren für das definitive Projekt hätte mit einem bau- und raumplanerischen Bewilligungsverfahren verbunden werden müssen. Ausserdem hätte für das Meliorationsgebiet - ebenfalls kombiniert mit den übrigen Verfahren - wohl auch eine Rodungsbewilligung eingeholt werden müssen (vgl. BGE 114 Ib 224, 118 Ib 381). Die rechtliche Situation erlaubte demnach im Zeitpunkt der Enteignung der Grundstücke deren Nutzung als Rebparzellen nicht und es bestand auch keine Aussicht, dass die Rechtslage in Kürze hätte geändert werden können.
5.3 In tatsächlicher Hinsicht ist festzuhalten, dass der fragliche Boden, falls sämtliche erforderlichen Bewilligungen erlangt worden wären, zunächst hätte urbar gemacht und zu einem Rebberg umgestaltet werden müssen. Dazu wären, wie sich aus dem Departementsentscheid vom 4. Januar 1982 ergibt, grössere Terrainverschiebungen nötig gewesen. Zudem hätten eine neue Zufahrtstrasse sowie Rebwege und Rebmauern gebaut werden müssen. Allenfalls wären auch Bewässerungsanlagen zu erstellen gewesen. Und schliesslich hätten die Parzellen angepflanzt werden müssen. Ohne diese Vorkehren und Anlagen sind die enteigneten Grundstücke im Zeitpunkt der Enteignung auch faktisch nicht als Rebparzellen nutzbar gewesen.
5.4 Aus dem Gesagten ergibt sich im Weiteren, dass selbst dann, wenn die Möglichkeit einer besseren Verwendung bestanden hätte, den Enteigneten nicht der Verkehrswert von bereits existierenden und bewirtschafteten Rebgrundstücken vergütet werden könnte. Setzt eine bessere Nutzung eines Grundstücks Aufwendungen und Investitionen voraus, können diese bei der Wertbestimmung nicht einfach übergangen werden (vgl. BGE 128 II 74 E. 5c/bb S. 82, E. 6c S. 85). Wie hoch die nötigen Investitionen im vorliegenden Fall gewesen wären, kann offen bleiben, da - wie dargelegt - die Möglichkeit einer besseren Verwendung der enteigneten Grundstücke zu

verneinen ist.
6.
Soweit der Beschwerdeführer geltend macht, durch die Verzögerung der Rebbergmelioration um 25 Jahre einerseits und durch die Abtretung eines beträchtlichen Anteils seines landwirtschaftlichen Bodens andererseits einen Schaden zu erleiden, der zu einer Ertragsausfall- sowie zu einer Minderwertsentschädigung führen müsse, ist nochmals daran zu erinnern, dass er die enteigneten Grundstücke erst im Jahr 2000 erworben hat. Die Grundstücke lagen zu diesem Zeitpunkt bereits in der Quellenschutzzone. Weitere Bemerkungen erübrigen sich.
7.
Zumindest sinngemäss wird vorgebracht, die zugesprochenen Entschädigungen wären selbst dann, wenn die enteigneten Grundstücke als Wies- und Brachland zu betrachten wären, zu niedrig. Die Revisionskommission habe sich bei ihrem Entscheid nicht auf die tatsächlich in Salgesch getätigten Käufe, sondern auf nicht einschlägige Durchschnittswerte gestützt.
Das Kantonsgericht hat eingeräumt, es lägen zahlreiche Unterlagen vor, welche höhere Verkaufspreise für Rebböden, Wiesen und Gelten im Bereich der Gemeinde Salgesch bestätigten. Diese Preise seien aber stets im Hinblick auf eine Nutzung als Rebland bezahlt worden. Dass dies unzutreffend sei, behauptet selbst der Beschwerdeführer nicht. Im angefochtenen Entscheid wird weiter zu Recht auf ein bundesgerichtliches Urteil vom 21. Oktober 2002 (1E. 4/2002) hingewiesen, in welchem festgehalten worden ist, dass sich der Preis von Nichtbauland in den vorangegangen Jahren kaum verändert hat und Preise über Fr. 10.–/m2 nur noch für Landwirtschaftsland (nicht Rebland) bester Qualität erzielt worden sind. Es darf denn auch als gerichtsnotorisch gelten, dass die Preise für landwirtschaftliche Grundstücke seit dem Inkrafttreten des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht am 1. Januar 1994 erheblich gesunken sind, und zwar nicht nur für Grundstücke, die dem Gesetz unterstehen, sondern auch für kleinere, vom Gesetz nicht erfasste Flächen. Jedenfalls liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass die Revisionskommission mit den Entschädigungen von Fr. 6.–/m2 bzw. Fr. 2.–/m2 für Wies- und Brachland, für welches eine günstigere Nutzung
auszuschliessen ist, den Rahmen des ihr zustehenden Schätzungsermessens gesprengt hätte.
8.
Als willkürlich beanstandet wird schliesslich auch die für das verwaltungsgerichtliche Verfahren getroffene Kostenregelung. Dem Beschwerdeführer seien die Kosten auferlegt worden, obschon Art. 8 kEntG bestimme, dass die Kosten des gesamten Expropriationsverfahrens vom Exproprianten zu tragen seien. Der Beschwerdeführer erwähnt jedoch selbst, dass Art. 12 kEntG für das Revisionsverfahren eine andere Kostenregelung vorsieht und die Kosten der einsprechenden Partei überbindet, sofern diese unterliegt. Die Auffassung, wonach Art. 8 kEntG nur die Kostentragung bis zum Schätzungsentscheid regle und nicht auch jene im Rechtsmittelverfahren - schon gar nicht jene im später eingeführten Verwaltungsgerichtsverfahren -, hat somit gute Gründe. Von einer willkürlichen Kostenauflage kann nicht die Rede sein.
9.
Die staatsrechtliche Beschwerde ist nach dem Gesagten abzuweisen, soweit auf sie einzutreten ist.
Die bundesgerichtlichen Kosten sind dem Ausgang des Verfahrens entsprechend dem unterliegenden Beschwerdeführer aufzuerlegen (Art. 156 Abs. 1 OG). Dieser hat gemäss bundesgerichtlicher Praxis der Munizipalgemeinde Salgesch als Gemeinde mit weniger als 10'000 Einwohnern für das bundesgerichtliche Verfahren eine Parteientschädigung zu entrichten.

Demnach erkennt das Bundesgericht:
1.
Die staatsrechtliche Beschwerde wird abgewiesen, soweit auf sie einzutreten ist.
2.
Die Gerichtsgebühr von Fr. 3'000.– wird dem Beschwerdeführer auferlegt.
3.
Der Beschwerdeführer hat der Gemeinde Salgesch für das bundesgerichtliche Verfahren eine Parteientschädigung von Fr. 2'000.– zu bezahlen.
4.
Dieses Urteil wird den Parteien, der Revisionskommission und dem Kantonsgericht Wallis, Öffentlichrechtliche Abteilung, schriftlich mitgeteilt.
Lausanne, 22. Januar 2007

Im Namen der I. öffentlich-rechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts
Der Präsident: Die Gerichtsschreiberin: