Urteilskopf

122 I 168

25. Auszug aus dem Urteil der I. öffentlichrechtlichen Abteilung vom 24. Juni 1996 i.S. Eduard Rüsch und Wohnbaugenossenschaft "Säge" gegen Bezirk Appenzell und Kantonsgericht Appenzell I.Rh. (staatsrechtliche Beschwerde)
Regeste (de):
Art. 84 ff., Art. 88 OG; Art. 22ter BV. Enteignung eines Streifens Bauland für die Erstellung einer Strasse, Bestimmung der Enteignungsentschädigung.

Veräusserung der streitbetroffenen Parzelle während des enteignungsrechtlichen Schätzungsverfahrens; Bedeutung für die Legitimation des Verkäufers und des Käufers zur staatsrechtlichen Beschwerde (Art. 88 OG; E. 1).

Umfang der Überprüfung eines angefochtenen Entscheides; Kognition des Bundesgerichtes bei der Überprüfung einer Enteignungsentschädigung (E. 2).

Methoden zur Bestimmung der Enteignungsentschädigung; Vorrang der Vergleichsmethode (statistische Methode; E. 3a).

Besteht eine bestimmte Wohnzone nur aus einer kleinen Anzahl Grundstücke, können für die Festsetzung der Enteignungsentschädigung Vergleichspreise herangezogen werden, welche für Parzellen in anderen Wohnzonen bezahlt werden; Ausgleich der unterschiedlichen (auch planerischen) Beschaffenheiten der in Betracht kommenden Liegenschaften durch Auf- und Abschläge (E. 3b).

Blosse Offerten, Verhandlungspreise oder Verkaufspreise unter Miteigentümern des enteigneten Grundstücks stellen keine zu berücksichtigenden Vergleichspreise dar, wenn sie wesentlich vom Ansprecher der Enteignungsentschädigung mitbestimmt worden sind (E. 3c).

Regeste (fr):
Art. 84 ss, art. 88 OJ; art. 22ter Cst. Expropriation d'une bande de terrain à bâtir en vue de la réalisation d'une route, fixation de l'indemnité d'expropriation.

Aliénation de la parcelle litigieuse pendant une procédure d'estimation selon le droit de l'expropriation; conséquences quant à la qualité du vendeur et de l'acheteur pour former un recours de droit public (art. 88 OJ; consid. 1).

Etendue de l'examen d'une décision attaquée; cognition du Tribunal fédéral lorsqu'il revoit une indemnité d'expropriation (consid. 2).

Méthodes pour fixer une indemnité d'expropriation; priorité de la méthode comparative (méthode statistique; consid. 3a).

Lorsqu'une zone d'habitation n'est formée que d'un petit nombre de biens-fonds, on peut prendre comme éléments de comparaison, pour estimer un terrain de cette zone, des prix payés pour des parcelles situées dans d'autres zones d'habitation; compensation, par une majoration ou une diminution, pour tenir compte des qualités différentes (également du point de vue de l'aménagement du territoire) des immeubles concernés (consid. 3b).

De simples offres, des prix évoqués lors de pourparlers ou des prix convenus entre précédents copropriétaires du bien-fonds exproprié - lorsque le prix a été déterminé essentiellement par celui qui réclame l'indemnité d'expropriation -, ne sont pas des prix de comparaison à prendre en considération (consid. 3c).

Regesto (it):
Art. 84 segg., art. 88 OG; art. 22ter Cost. Espropriazione di una fascia di terreno edificabile per la realizzazione di una strada, determinazione dell'indennità d'espropriazione.

Alienazione della particella litigiosa durante la procedura espropriativa di stima; conseguenze per la legittimazione del venditore e del compratore ad interporre ricorso di diritto pubblico (art. 88 OG; consid. 1).

Estensione dell'esame di una decisione impugnata; cognizione del Tribunale federale in materia di indennità d'espropriazione (consid. 2).

Metodi per fissare l'indennità d'espropriazione; prevalenza del metodo comparativo (metodo statistico; consid. 3a).

Se una determinata zona abitativa si compone unicamente di pochi fondi, per la determinazione dell'indennità d'espropriazione possono essere presi quali elementi di paragone i prezzi pagati per delle particelle in altre zone abitative; compensazione, mediante maggiorazione o diminuzione, per le differenti particolarità (anche dal punto di vista pianificatorio) degli immobili presi in considerazione (consid. 3b).

Semplici offerte, prezzi discussi durante le trattative o stabiliti dai comproprietari del fondo espropriato non possono servire da paragone, se sono stati determinati essenzialmente da colui che pretende un'indennità d'espropriazione (consid. 3c).

Sachverhalt ab Seite 170

Die Stimmberechtigten der Feuerschaugemeinde Appenzell nahmen am 27. November 1967 den Quartierplan "Kaustrasse-Rinkenbach" an. Die Genehmigung der Planung durch die Standeskommission des Kantons Appenzell I.Rh. erfolgte am 5. Februar 1968. Der Quartierplan sieht zwischen der Gonten- und der Kaustrasse eine neue, in zwei Etappen zu erstellende Nord-Süd- Strassenverbindung als Basis-Erschliessungsstrasse vor. Das Gebiet zwischen der Gonten- und der Kaustrasse soll durch Ringverbindungen feinerschlossen werden. Die Quartierplanung bildet Grundlage unter anderem für die Enteignung von Land für den Bau der Basis-Erschliessungsstrasse im Bereiche der Parzelle Nr. 1715, Grundbuch Appenzell. Diese Liegenschaft ist seit Erlass des Zonenplanes der Feuerschaugemeinde vom 1. April 1981/9. März 1982 der Wohnzone W3 zugeteilt. Am 4. Juli 1968 setzte die Feuerschaugemeinde für beide Bauetappen die perimeterpflichtigen Grundstücke sowie die Perimeterquoten und für die 1. Bauetappe die Bodenabtretungen fest. Der entsprechende Strassenabschnitt wurde 1974 fertiggestellt und "St. Antonstrasse" benannt. Für die 2. Bauetappe nahmen die Stimmberechtigten am 5. Mai 1985 einen Kredit von Fr. 455'000.– an. Die St. Antonstrasse soll aber ihren Charakter als Erschliessungsstrasse verlieren, vom Bezirk Appenzell übernommen und zu einer Bezirksstrasse mit Entlastungsfunktion umklassiert werden. Zwischen dem 14./15. März und dem 5. April 1986 legte die Feuerschaugemeinde Appenzell, welche vom Bezirk mit dem Strassenbau beauftragt worden war, ein Projekt für die 2. Etappe öffentlich auf. Danach ist vorgesehen, für den Strassenbau ab der 6'622 m2 grossen Parzelle Nr. 1715 ca. 1'080 m2 Land zu einem vom Bezirk veranschlagten Preis von ca. 65.-/m2 zu beanspruchen; die damaligen Grundeigentümer erhoben gegen den Strassenplan keine Einsprache. Ende der achtziger Jahre wurden Planungsarbeiten für eine Überbauung der Liegenschaft mit drei Mehrfamilienhäuser eingeleitet. Im Laufe des Jahres 1991 begann die Feuerschaugemeinde mit dem Bau der 2. Etappe der St. Antonstrasse. Sie ist heute fertiggestellt. Ebenfalls vorangetrieben wurde das Projekt für die Überbauung des Grundstückes Nr. 1715. Am

13. April 1992 legte der Geometer mittels einer Mutationsurkunde die für die 2. Etappe der St. Antonstrasse definitiv abzutretende Bodenfläche ab der Liegenschaft Nr. 1715 mit 1'044 m2 fest, und am 26. Mai 1992 erliess die Feuerschaugemeinde den Quartierplan "St. Anton" (genehmigt am 9. Juni 1992). Bereits am

BGE 122 I 168 S. 171

13. November 1992 beantragte die Feuerschaugemeinde auf Veranlassung von Eduard Rüsch, damals Eigentümer der fraglichen Parzelle, eine Änderung des Quartierplanes "St. Anton". Neu soll neben den bisherigen drei Baubereichen ein vierter hinzukommen. Diese Planänderung wurde am 17. Dezember 1992 beschlossen und am 16. Februar 1993 genehmigt. Einen Tag zuvor erhöhte der Grosse Rat des Kantons Appenzell I.Rh. die Ausnützungsziffer in der Wohnzone W3 von bisher 0,60 auf 0,65. Eduard Rüsch und der Bezirk Appenzell konnten sich über die Enteignungsentschädigung nicht einigen. Noch während des Verfahrens vor der kantonalen Schätzungskommission verkaufte Eduard Rüsch die Parzelle Nr. 1715 an die Wohnbaugenossenschaft "Säge". Im Kaufvertrag vereinbarten die Parteien, dass eine allfällige Enteignungsentschädigung dem Verkäufer zukommen solle. Mit Entscheid vom 19. Dezember 1994 setzte die Schätzungskommission die Entschädigung für die Abtretung von 1'044 m2 Land ab der Parzelle Nr. 1715 auf Fr. 165.–/m2 fest. Dagegen rekurrierten Eduard Rüsch und die Wohnbaugenossenschaft "Säge" an das Kantonsgericht Appenzell I.Rh. Dieses wies den Rekurs am 9. Mai 1995 ab. Gegen das Urteil des Kantonsgerichtes führen Eduard Rüsch und die Wohnbaugenossenschaft "Säge" am 22. September 1995 staatsrechtliche Beschwerde an das Bundesgericht. Das Bundesgericht heisst die Beschwerde im Sinne der Erwägungen gut.

Erwägungen

Aus den Erwägungen:

1. Eduard Rüsch hat - wie die kantonale Schätzungskommission in ihrem Urteil vom 19. Dezember 1994 entschied und wie das Kantonsgericht stillschweigend bestätigte - trotz des Verkaufs der streitbetroffenen Parzelle während des erstinstanzlichen Verfahrens seine Parteistellung im Enteignungsverfahren behalten. Mit Blick auf diesen Umstand sowie darauf, dass sich Eduard Rüsch anlässlich des Grundstückverkaufs gegenüber der Käuferin das Recht auf die Enteignungsentschädigung vorbehielt, ist er nach Art. 88 OG zur staatsrechtlichen Beschwerde legitimiert (vgl. auch HEINZ HESS/HEINRICH WEIBEL, Das Enteignungsrecht des Bundes, Bd. I, N. 17 zu Art. 16, Bern 1986, unter Hinweis auf einen nicht veröffentlichten Entscheid des Bundesgerichtes vom 26. November 1959 i.S. Rollier). Ob unter diesen Umständen auch die Wohnbaugenossenschaft "Säge" als Grundeigentümerin zur staatsrechtlichen Beschwerde befugt ist, mag offenbleiben, weil auf die im übrigen frist- und formgerecht erhobene

BGE 122 I 168 S. 172

Eingabe nach dem Gesagten ohnehin einzutreten ist. Die Wohnbaugenossenschaft "Säge" ist vom angefochtenen Entscheid jedenfalls insoweit betroffen, als gemäss den beiden kantonalen Entscheiden die auf dem Wege der Enteignung erworbenen Rechte nach Zahlung der Enteignungsentschädigung an Eduard Rüsch zulasten ihres Grundeigentums ins Grundbuch einzutragen sind und als "die Enteigneten" die Grundstückgewinnsteuer sowie die Kosten des kantonsgerichtlichen Verfahrens zu tragen haben.

2. a) Die kantonalen Instanzen haben das für den Strassenbau beanspruchte Areal der Parzelle Nr. 1715 grundsätzlich als unüberbautes Bauland entschädigt. Weil Abklärungen beim Grundbuchamt Appenzell ergaben, dass offenbar in der Wohnzone W3 in letzter Zeit keine Handänderungen stattgefunden hatten, wurde die Entschädigung nach der Methode der Rückwärtsrechnung bestimmt. Die kantonalen Instanzen bezifferten den Verkehrswert des Baulandes auf Fr. 330.–/m2. Davon nahmen sie einen Abzug von 50% vor, weil die bauliche Ausnützung und damit der wirtschaftliche Wert der Restparzelle trotz der Teilenteignung keine (wesentliche) Reduktion erfahren habe. Die Beschwerdeführer machen geltend, das Kantonsgericht hätte für die Bemessung der Enteignungsentschädigung anstelle der Methode der Rückwärtsrechnung die statistische Methode anwenden müssen. Für den Fall, dass trotzdem Raum für die Rückwärtsrechnung bestehe, wird vorgebracht, das Kantonsgericht habe der Berechnung unrealistische Hypothesen zugrunde gelegt, was zu einem zu tiefen Verkehrswert geführt habe. Schliesslich wird sowohl in methodischer als auch in quantitativer Hinsicht kritisiert, dass das Kantonsgericht vom errechneten Rohbaulandwert einen Abzug von 50% gemacht hat.
b) Neben den Einwendungen der Beschwerdeführer wirft die vorliegende Sache weitere Fragen auf. Sie betreffen primär die Abwicklung des Strassenplanungs- und des Enteignungsverfahrens, aber auch das Verhältnis der Quartierplanung von 1967/68 zur Planung der 2. Bauetappe der St. Antonstrasse und die Auswirkungen auf die Enteignung bzw. Enteignungsentschädigung. Wie es sich mit diesen Fragen im einzelnen verhält, ist jedoch unter Vorbehalt der folgenden Ausführungen nicht weiter zu prüfen. Bei einer staatsrechtlichen Beschwerde, welche der Überprüfung eines kantonalen Hoheitsaktes lediglich auf seine Verfassungsmässigkeit hin dient, ist der Streitgegenstand zum vornherein eng begrenzt. So prüft das Bundesgericht nur Rügen, welche in der Beschwerdeschrift gemäss Art. 90

Abs. 1 lit. b OG genügend klar und deutlich vorgebracht werden (BGE 119 Ia 197 E. 1d). Erhebt ein Beschwerdeführer zu einem Punkt keine mit einer hinreichenden Begründung versehene Rüge, so werden allfällige Verfassungswidrigkeiten in diesem Bereich vom Bundesgericht im Regelfall nicht behoben (vgl. BGE 104 Ia 236 E. 1d). Auch ist das Bundesgericht bei kantonalrechtlichen Enteignungen über die ihm im staatsrechtlichen Beschwerdeverfahren gegebenen Befugnisse hinaus nicht oberste Aufsichtsinstanz über die Kantone. c) Aus diesen Grundsätzen folgt, dass hier - ausgehend von den unbestrittenen Feststellungen, Annahmen und Erwägungen des Kantonsgerichtes - lediglich zu beurteilen ist, ob dieses die für die Ermittlung und Bemessung der Entschädigung zutreffenden Methoden herangezogen und im konkreten Fall verfassungskonform angewendet hat. Dabei steht dem Bundesgericht freie Prüfung zu, soweit es darum geht, ob die Entschädigung bzw. ihre Höhe methodisch richtig ermittelt und insoweit dem verfassungsrechtlichen Anspruch auf volle Entschädigung (Art. 22ter Abs. 3 BV) hinreichend Rechnung getragen worden ist. Soweit sich die Kritik hingegen auf die bei der Anwendung dieser Methoden getroffenen tatsächlichen Feststellungen oder Annahmen bezieht, ist das angefochtene Urteil lediglich unter Willkürgesichtspunkten zu überprüfen (in BGE 104 Ia 470 nicht publ. E. 3a; BGE 93 I 130 E. 4). Insoweit fällt die Rüge der Verletzung des Willkürverbotes (Art. 4 BV) mit dem Einwand zusammen, Art. 22ter BV sei verletzt.

3. a) Der zu entschädigende Verkehrswert ist primär anhand von Vergleichspreisen festzulegen (statistische Methode oder Vergleichsmethode). Was eine unbestimmte Vielzahl von Kaufsinteressenten auf dem freien Markt für das enteignete Grundstück bezahlt hätte, lässt sich am zuverlässigsten aufgrund der tatsächlich gehandelten Preise für vergleichbare Liegenschaften ermitteln. Allerdings führt diese Methode nur zu richtigen Resultaten, wenn Vergleichspreise in genügender Zahl für Objekte ähnlicher Beschaffenheit zur Verfügung stehen. An diese Voraussetzung dürfen jedoch nicht zu hohe Anforderungen gestellt werden. So erfordert die Vergleichbarkeit nicht, dass in bezug auf Lage, Grösse, Erschliessungsgrad und Ausnützungsmöglichkeit praktisch Identität besteht. Unterschieden der Vergleichsgrundstücke kann durch Preiszuschläge oder -abzüge Rechnung getragen werden. Auch braucht das Vergleichsgrundstück nicht im selben Quartier zu liegen, sofern es hinsichtlich Lage,

Umgebung, Ausnützungsmöglichkeit usw. dem Schätzungsobjekt ähnlich ist.

BGE 122 I 168 S. 174

In der Regel lässt sich selbst aus vereinzelten Vergleichspreisen auf das allgemeine Preisniveau schliessen. Sind nur wenige Kaufpreise bekannt, müssen diese besonders sorgfältig untersucht und können sie nur zur Entschädigungsbestimmung verwendet werden, wenn dem Vertragsabschluss nicht - wie etwa bei Verkäufen unter Verwandten sowie bei Arrondierungs- und ausgesprochenen Spekulationskäufen - unübliche Verhältnisse zugrunde liegen. Nur wenn überhaupt keine Vergleichspreise vorhanden sind, dürfen sich die Schätzungsbehörden auf die ausschliessliche Anwendung von Methoden beschränken, die - wie die Lageklassenmethode oder die Methode der Rückwärtsrechnung - auf blosse Hypothesen abstellen, auf heute nicht mehr durchwegs geltenden Rentabilitätsüberlegungen beruhen und bei denen das Ergebnis selbst durch kleinere Erhöhungen oder Reduktionen der Ausgangswerte fast beliebig verändert werden kann (BGE 115 Ib 408 E. 2c; BGE 114 Ib 286 E. 7). b) Nach Ansicht des Kantonsgerichtes ist es hier unmöglich, die Entschädigung nach der statistischen Methode festzulegen, weil nur unzulängliches Vergleichsmaterial vorliege. So hätten - wie gesagt - im Bereich der Wohnzone W3 mit Ausnahme der streitbetroffenen Parzelle seit längerem keine Handänderungen von unüberbauten Liegenschaften mehr stattgefunden, und andere mit dem enteigneten Grundstück vergleichbare Liegenschaften fehlten. aa) Wie dem Zonenplan der Feuerschaugemeinde Appenzell vom 1. April 1981/9. März 1982 zu entnehmen ist, umfasst die Wohnzone W3 lediglich ein relativ begrenztes Gebiet im Ortsteil "St. Anton". Die letzte noch unüberbaute Liegenschaft ist oder war die Parzelle Nr. 1715, wie sich aus dem Quartierplan "St. Anton" von 1992 ergibt (danach ist die nördlich benachbarte, gemäss Zonenplan noch freie Parzelle Nr. 1413 heute überbaut). Es erstaunt daher nicht, dass sich in den Akten des Grundbuchamtes für unüberbaute Parzellen in der Wohnzone W3 keine Vergleichspreise finden liessen. Allein deswegen die statistische Methode zu verwerfen, geht jedoch nicht an, wie die Beschwerdeführer mit Recht bemerken. bb) Wie sich aus der dargelegten bundesgerichtlichen Praxis ergibt, müssen der statistischen Methode nicht zwingend Handänderungspreise für Grundstücke gleicher Art in der gleichen Zone zugrunde gelegt werden. Es muss sich lediglich um Vergleichspreise für Objekte ähnlicher Beschaffenheit handeln, wobei an diese Voraussetzung keine zu hohen Anforderungen gestellt werden dürfen; Identität in bezug auf Lage (im gleichen Quartier), Grösse, Erschliessungsgrad und Ausnützungsmöglichkeit

BGE 122 I 168 S. 175

ist nicht zwingend notwendig (vorne E. 3a). Es ist daher auch nicht ausgeschlossen, dass im Falle einer relativ homogenen, noch mehrheitlich ländlich geprägten Ortschaft mit Zentrumsfunktion, wie es Appenzell darstellt, auch Preise herangezogen werden, welche für unüberbaute Liegenschaften in der relativ grossen Wohnzone W2 (oder unter Umständen gar in der erweiterten Kernzone K2) bezahlt wurden, sofern es sich um vergleichbare Parzellen handelt. Unterschiedlichen (auch planerischen) Beschaffenheiten der in Betracht kommenden Grundstücke ist durch sachlich angemessene Auf- oder Abschläge der Ausgangswerte Rechnung zu tragen.
Das Kantonsgericht hat mit der Feststellung, es fehle an anderen mit der Parzelle Nr. 1715 vergleichbaren Grundstücken, ein solches Vorgehen abgelehnt. Im angefochtenen Entscheid hat es jedoch nicht dargelegt, auf welche Sachverhaltsabklärungen es sich dabei genau gestützt hat. Sodann geht aus dem Urteil nicht zweifelsfrei hervor, ob sich die Aussage des Kantonsgerichtes auch auf Parzellen in einer anderen Bauzone als der Wohnzone W3 bezieht. Es steht somit nicht abschliessend fest, ob Vergleichspreise vorhanden sind, und es kann daher nicht überprüft werden, ob den Beschwerdeführern volle Entschädigung im Sinne von Art. 22ter Abs. 3 BV zugesprochen worden ist. Die staatsrechtliche Beschwerde erweist sich daher insoweit als begründet. cc) Bedenken am Vorgehen der kantonalen Instanzen ergeben sich auch hinsichtlich der Art, wie sie die ihrer

Ansicht nach hier sachgerechte Methode der Rückwärtsrechnung angewendet haben. Die vom Kantonsgericht geschützte Berechnung der Schätzungskommission lässt vermuten, dass die Kommission in die Rückwärtsrechnung Elemente der Lageklassenmethode hat einfliessen lassen, hat sie doch unter anderem bei der Bestimmung des Landwertes einen Lageklassefaktor veranschlagt, welcher der Rückwärtsrechnung an sich fremd ist. Die beiden Berechnungsmethoden, welche nur zu Kontrollzwecken oder allenfalls dann anzuwenden sind, wenn die statistische Methode zu keinem eindeutigen Resultat führt, sind jedoch auseinanderzuhalten (zu den beiden Methoden im einzelnen: WOLFGANG NAEGELI/KURT J. HUNGERBÜHLER, Handbuch des Liegenschaftsschätzers, 3. Aufl., Zürich 1988, S. 38 ff. und 43 ff.). c) Dass die Beschwerde im genannten Punkt begründet ist, gilt unbekümmert des Umstandes, dass das Kantonsgericht die von den Beschwerdeführern ins Feld geführten, auf die Parzelle Nr. 1715 bezogenen Handänderungswerte unberücksichtigt lassen durfte. Entgegen der Auffassung der

Beschwerdeführer sind blosse Offerten bzw. Verhandlungspreise für die Berechnung eines allfälligen Baurechtszinses unbeachtlich (nicht veröffentlichte Urteile des Bundesgerichtes vom 20. April 1993 i.S. Gemeinde Valendas, E. 3, und vom 7. Juni 1985 i.S. Staat Bern, E. 2a). Auch verstösst es nicht gegen die Eigentumsgarantie, wenn die von den Beschwerdeführern für die Übernahme der Liegenschaft zu Mit- oder Alleineigentum bezahlten oder in Baurechtsverträgen als Ausgangspreis für die Berechnung des Baurechtszinses bestimmten Landwerte unberücksichtigt gelassen wurden. Die entsprechenden Werte - wie übrigens auch der Wert für die Subventionierung der Wohnüberbauung nach den Bestimmungen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes vom 4. Oktober 1974 (WEG; SR 843) - sind wesentlich von den Ansprechern der Enteignungsentschädigung mitbestimmt worden und stellen keine Vergleichspreise im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung dar.

4. Ist die staatsrechtliche Beschwerde im ersten Punkt begründet, so bestünde an sich kein Anlass, die weiteren Einwendungen zu prüfen. Weil die kantonalen Behörden aber nach eingehenderen Abklärungen den Verkehrswert neu zu bestimmen haben werden, rechtfertigt es sich aus prozessökonomischen Gründen, hier zu prüfen, ob vom Verkehrswert ein Abzug von 50% gemacht werden darf. a) Das Kantonsgericht hat wie die Schätzungskommission unter Hinweis auf die Grundsätze zur Entschädigung von Vorgartenland einen solchen Abzug veranschlagt. Es war der Auffassung, die Teilenteignung habe nur eine kleine Werteinbusse zur Folge, da mit dem Quartierplan "St. Anton" eine erhöhte Ausnützung des Restgrundstückes zugestanden worden sei. Die Beschwerdeführer bestreiten die Berechtigung dieses Abzuges. Soweit sie zunächst geltend machen, die Enteignerin habe sich nicht auf eine solche Entschädigungsreduktion berufen, ist ihnen entgegenzuhalten, dass der Bezirk Appenzell bisher eine Entschädigung für angemessen hielt, die mit Fr. 65.–/m2 wesentlich unter dem zugesprochenen Quadratmeterpreis liegt. Vor Kantonsgericht hat der Bezirk zudem die Berechnung der Entschädigung durch die Schätzungskommission mit dem umstrittenen Abzug ausdrücklich anerkannt (Schreiben an das Kantonsgericht vom 3. Februar 1995).
b) Ob der enteignete Landstreifen - wie das Kantonsgericht meint - Vorgartenland darstellt, als welches ein mit einem Bauverbot belegter Landstreifen zwischen Strasse und Baulinie bezeichnet wird (BGE 105 Ib 327 E. 1c; Urteil des Bundesgerichtes vom 27. Februar 1974, E. 1d-f, in ZBl.

76/1975 S. 99 f.; HESS/WEIBEL, a.a.O., N. 106 zu Art. 19), kann offenbleiben. Von der Beantwortung dieser Frage hängt der Verfahrensausgang nicht ab, wie im folgenden zu zeigen ist. aa) Die Beschwerdeführer machen geltend, die kantonale Baugesetzgebung sehe entgegen der Auffassung des Kantonsgerichtes nicht vor, dass die Ausnützungsziffer als Entschädigung für eine Teilenteignung erhöht und der Verkehrswert des zu entschädigenden Landes dementsprechend reduziert werden dürfe. Diese Kritik ist im Lichte des Grundsatzes zu beurteilen, wonach dem Enteigneten volle Entschädigung geschuldet ist (Art. 22ter Abs. 3 BV). Dieser soll bei einer Enteignung keinen Verlust erleiden, aber auch keinen Gewinn erzielen; wirtschaftlich ist der Enteignete gleich zu stellen wie ohne Landabtretung (Urteil des Bundesgerichtes vom 27. Februar 1974, E. 1e, in ZBl. 76/1975 S. 99; BGE 93 I 554 E. 3). Bei einer Teilenteignung, wie sie hier zur Diskussion steht, kann die Festsetzung des Bodenwertes zudem nicht losgelöst von der Frage erfolgen, ob das Restgrundstück durch die Abtretung einen Minderwert erfahren habe (Art. 10 Abs. 1 lit. b des kantonalen Gesetzes über die Enteignung [kEntG]) oder ob dem Enteigneten weitere nach Art. 10 Abs. 1 lit. c kEntG zu entschädigende Nachteile entstanden seien (BGE 105 Ib 327 E. 1c). bb) Das Kantonsgericht ist wie gesagt davon ausgegangen, dass den Beschwerdeführern trotz der Teilenteignung insofern kein Nachteil entstanden sei, als der ursprüngliche wirtschaftliche Wert der Liegenschaft durch eine Erhöhung der Ausnützungsziffer der Restparzelle wieder hergestellt worden sei. Ohne dies ausdrücklich zu erklären, hat es die Erhöhung der Ausnützungsziffer als Sachleistung betrachtet, welche neben der finanziellen Abgeltung die Interessen der Enteigneten im Sinne von Art. 9 Abs. 3 und 4 kEntG ausreichend wahre (zur Leistung von Naturalersatz: PETER WIEDERKEHR, Die Expropriationsentschädigung, Diss. Zürich 1966, S. 179 ff., insbesondere auch S. 186 f.). cc) Diese Betrachtungsweise verletzt die Eigentumsgarantie nicht. Die Planungsgeschichte des Gebietes "St. Anton" seit Erlass des nur teilweise realisierten Quartierplans "Kaustrasse-Rinkenbach" im Jahre 1967/68 zeigt, dass trotz der Mitte der achtziger Jahre erfolgten Umklassierung der St. Antonstrasse von einer Erschliessungs- in eine Bezirksstrasse und dem neuen, räumlich auf eine Parzelle reduzierten Quartierplan "St. Anton" immer noch ein Zusammenhang zwischen dem Strassenbau und der Überbauung des angrenzenden Gebietes im Sinne eines bei umfangreichen Quartierplänen

üblichen Gesamtkonzeptes besteht. Dieses Gesamtkonzept kommt beim Quartierplan "St. Anton" insoweit zum Ausdruck, als nach den Vorstellungen der kantonalen und kommunalen Behörden der Verlust von Bauland für die Erstellung der im früheren Quartierplan vorgesehenen Erschliessungs- bzw. Strassenanlage durch eine Erhöhung der Ausnützung der Restparzelle aufgefangen werden soll. Ein solches Vorgehen ist bei Quartierplänen durchaus üblich, um trotz des Abzuges für gemeinschaftliche Anlagen den Besitzstand der Betroffenen so weit wie möglich zu wahren. Einzelne Kantone sehen generell den Einbezug von für Strassen abgetretenes Land in die Nutzungsberechnung vor, sofern dies - wie hier - bei der für das Land zu bezahlenden Entschädigung berücksichtigt wird (so zum Beispiel der Kanton Basel-Landschaft in seinen Zonenreglements-Normalien; vgl. auch WIEDERKEHR, a.a.O., S. 69, wonach für die Bestimmung der Entschädigung massgeblich auf die noch zulässige bauliche Nutzung abzustellen sei). dd) Der dargestellte planerische Gesamtzusammenhang lässt sich anhand der Entwicklung der Ausnützungsmöglichkeiten der Parzelle Nr. 1715 belegen, die primär durch die Ausnützungsziffer (AZ) bestimmt werden und von welcher gemäss Art. 32 Abs. 2 des Baugesetzes vom 28. April 1985 (BauG) und Art. 38 der Verordnung zum Baugesetz vom 17. März 1986 (Bauverordnung, BauV) in Quartierplänen unter gewissen Voraussetzungen abgewichen werden kann. Auszugehen ist von der möglichen Ausnützung vor Erlass der Strassenpläne im Jahre 1986. Bei der damals geltenden Ausnützungsziffer (AZ) von 0,60 und der ursprünglichen Parzellengrösse von 6'622 m2 betrug die nutzbare Geschossfläche im Sinne von Art. 37 Abs. 1 und 2 BauV rund 3'974 m2. Der im März/April 1986 erlassene Strassenbauplan sah eine Abtretung von ca. 1'080 m2 Land vor. Bei einer AZ von 0,60 und einer reduzierten Grundstücksfläche von 5'542 m2 verminderte sich die nutzbare Geschossfläche auf 3'324 m2. Im April 1992 wurde die abzutretende Fläche definitiv auf 1'044 m2 festgelegt; bei der verbleibenden Grundstücksfläche von 5'578 ergibt sich eine nutzbare Geschossfläche von 3'347 m2. Die alsdann am 9. Juni 1992 von der Standeskommission genehmigte ursprüngliche Fassung des Quartierplanes "St. Anton" sah drei Baubereiche mit je 1'108 m2, total somit (wie nach Erlass des Strassenbauplanes) 3'324 m2 Bruttogeschossfläche vor; gerundet

entspricht dies bei einer (reduzierten) Grundstücksfläche von 5'578 m2 der damals gesetzlich zulässigen AZ von 0,60.

BGE 122 I 168 S. 179

Am 15. Februar 1993 erhöhte der Grosse Rat die für die Wohnzone W3 geltende AZ auf 0,65, woraus rechnerisch für die Restparzelle eine nutzbare Geschossfläche von 3'625,7 m2 resultierte. Vor dieser Erhöhung der AZ wurde jedoch eine Änderung des Quartierplanes "St. Anton" eingeleitet, welche zusätzlich einen vierten Baubereich mit 650 m2, total somit 3'974 m2 und damit den gleichen Nominalwert an Bruttogeschossfläche wie vor Erlass der Pläne für die 2. Etappe der St. Antonstrasse vorsah. Bei einer (reduzierten) Grundstücksfläche von 5'578 m2 entspricht dies einer Erhöhung der AZ von ursprünglich 0,60 auf 0,71. Diese Änderung trat einen Tag nach dem Beschluss des Grossen Rates, am 16. Februar 1993, mit der Genehmigung der Quartierplanrevision durch die Standeskommission in Kraft. Sie galt am entschädigungsrechtlich relevanten Stichtag der Einigungsverhandlung, ist noch heute für die Überbauung der Restparzelle massgebend und zeigt, dass die Enteigneten unter Berücksichtigung der zu leistenden Entschädigung in Geld vor und nach der Expropriation wirtschaftlich gleich gestellt sind, wie es die bundesgerichtliche Praxis verlangt. ee) Gegen die vorstehende Argumentation könnte eingewendet werden, Schuldner der Enteignungsentschädigung sei der Bezirk Appenzell, während die Quartierplanung bzw. die Ausnützung der Parzelle Nr. 1715 durch Anordnungen eines anderen Gemeinwesens, der Feuerschaugemeinde Appenzell, geregelt werde und daher im Enteignungsverfahren unbeachtlich sei. Eine solche, allein auf formalrechtlichen Unterscheidungen beruhende Betrachtung wird den planerischen Gegebenheiten, die durch sachlich zusammenhängende Hoheitsakte des Bezirkes und der Feuerschaugemeinde Appenzell geprägt sind, nicht gerecht. Überdies würde man der besonderen Struktur des Gemeindewesens in Appenzell ein Gewicht beimessen, das ihr im vorliegenden Fall nicht zukommt (zum Gemeindewesen im Kanton Appenzell I.Rh.: RICCARDO JAGMETTI, Die Stellung der Gemeinden, ZSR 91/1972 II S. 258 f. und 270). So ist zu beachten, dass im allgemeinen der Bezirk sowohl für die Ortsplanung als auch für das örtliche Strassenwesen zuständig ist (Art. 2 Abs. 3 BauG und Art. 38 ff. des Gesetzes über das Strassenwesen vom 24. April 1960 [StrG]). Nur in der Gemeinde Appenzell ist aus historischen Gründen die Ortsplanung der Feuerschaugemeinde als besonderem Gemeinwesen mit sachlich begrenzter Zuständigkeit übertragen (Art. 2 Abs. 4 BauG). Im Lichte von Art. 3 Abs. 3 lit. a des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700), wonach Wohn- und Arbeitsgebiete

BGE 122 I 168 S. 180

einander zweckmässig zugeordnet und durch das öffentliche Strassennetz hinreichend erschlossen sein sollen, kann jedoch auch in Appenzell die dem Bezirk verbleibende Planung des örtlichen Strassenwesens bzw. der Bezirksstrassen nicht losgelöst von der Ortsplanung der Feuerschaugemeinde betrachtet werden. c) Es ergibt sich aus diesen Erwägungen, dass die Reduktion der Enteignungsentschädigung nicht gegen die Eigentumsgarantie verstösst. Es fragt sich somit, ob gleiches auch hinsichtlich der Höhe dieses Abzuges gilt. Dazu führte das Kantonsgericht aus, der enteignete Landstreifen sei insofern minderwertiger Boden, als dessen Beanspruchung für den Strassenbau nicht zu einer Beschränkung der baulichen Nutzung der Restparzelle geführt habe. Nach einem Entscheid des Zürcher Obergerichtes sei in der Regel bei einer Enteignung von Vorgartenland die Hälfte des Baulandpreises zu vergüten, während im Kanton St. Gallen Abzüge von 20-30% des Verkehrswertes gemacht würden. Hier rechtfertige sich mit Blick auf das wirtschaftliche Gesamtergebnis ein Abzug von 50%. Die Kritik der Beschwerdeführer an dieser Begründung ist wegen der nicht im Zusammenhang zitierten Zürcher Praxis, die auf ein Urteil aus dem Jahre 1910 zurückgeht, verständlich (vgl. den im angefochtenes Urteil enthaltenen Nachweis auf die ältere zürcherische Praxis in einem Urteil des Zürcher Verwaltungsgerichtes in: MAX IMBODEN/RENÉ A. RHINOW, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung, Bd. II, 6. Aufl., Basel/Frankfurt

a.M. 1986, S. 919). Dennoch ist der angefochtene Entscheid hinsichtlich der Höhe des Abzuges verfassungsrechtlich nicht zu beanstanden. Bei noch nicht überbautem Bauland, dessen gesamthafte Ausnützung durch eine Teilenteignung nicht reduziert wird, kann das Mass des unter dem Titel "Vorgartenland" vorzunehmenden Abzuges vom zu entschädigenden Verkehrswert selten präzise bestimmt werden; vielmehr ist das Ausmass der Herabsetzung nach pflichtgemässem Ermessen festzulegen (in diesem Sinne BGE 105 Ib 327 E. 1c; 93 I 554 E. 3 sowie WIEDERKEHR, a.a.O., S. 72). Wird dieser den kantonalen Behörden zustehende Spielraum respektiert, so lässt sich der fragliche Abzug von 50% nicht nur mit Rücksicht auf alle genannten Umstände, sondern auch damit rechtfertigen, dass die Beschwerdeführer nicht hinreichend substantiiert geltend machen, die Teilenteignung habe für sie spezifische nicht abgegoltene Nachteile zur Folge (vgl. Art. 10 Abs. 1 lit. c kEntG).

BGE 122 I 168 S. 181

5. a) Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die staatsrechtliche Beschwerde insoweit begründet ist, als das Kantonsgericht es abgelehnt hat, die Enteignungsentschädigung nach der statistischen Methode zu bestimmen (vgl. vorne E. 3). Im übrigen erweist sich die Beschwerde aber als unbegründet.