

(Art. 3 LRV). Ergänzende oder abweichende Anforderungen gelten sodann u.a. für Anlagen nach Anhang 2, zu denen auch Tierhaltungsbetriebe gehören (Art. 3 Abs. 2 lit. a LRV). Gemäss Ziff. 512 Abs. 1 dieses Anhangs müssen die nach den anerkannten Regeln der Tierhaltung erforderlichen Mindestabstände zu bewohnten Zonen eingehalten werden; als solche gelten insbesondere die Empfehlungen der Eidg. Forschungsanstalt für Betriebswirtschaft und Landtechnik (in FAT-Bericht Nr. 476, 1995). Diese Mindestabstände dürfen unterschritten werden, wenn die geruchsintensive Abluft gereinigt wird (Abs. 2). Ob durch die streitige Stallbaute diese Mindestabstände zur angrenzenden Wohnzone eingehalten werden, blieb bislang ungeprüft. Zuständig zur Prüfung dieser Frage ist jedoch wiederum nicht die Gemeinde, sondern nach Art. 9 Abs. 2 des kantonalen Umweltschutzgesetzes (bGS 814.0) das Amt für Umweltschutz. Das Amt für Umweltschutz befasste sich zwar mit dem Vorhaben (in seiner Verfügung vom 2. März 1998), jedoch prüfte es unverständlicherweise nur gerade die gewässerschutzpolizeilichen Aspekte. Die Baudirektion wird bei ihrem Entscheid die Prüfung der umweltrechtlichen Aspekte des Vorhabens umfassend nachzuholen haben, wobei es die Sache von sich aus an das Amt für Umweltschutz zurückweisen kann.

VGer 28.6.2000

2197

Enteignung. Zur Bemessung der Entschädigung für Parkplätze.

1. Bei Enteignungen ist *volle* Entschädigung zu leisten (Art. 26 Abs. 1 BV, Art. 18 Abs. 2 KV, Art. 12 des Gesetzes über die Zwangsabtretung [Enteignungsgesetz, EntG, bGS 711.1]). Für die Feststellung der Entschädigung hat der volle Verkehrswert als Grundlage zu dienen. Alle nachweisbar nur zum Zwecke der Erzielung einer grösseren Entschädigung vorgenommenen Handlungen oder Veränderungen des Abtretungsgegenstandes müssen nicht entschädigt werden (Art. 13 EntG). Auch nach der Rechtsprechung bemisst sich die Enteignungsentschädigung *in der Regel* am Verkehrswert, d.h. am Wert, den das Grundstück aufgrund der bisherigen Nutzung oder einer möglichen besseren Verwendung für eine beliebige kaufwillige Person hat.

Dem Enteigneten wird somit grundsätzlich jene Summe zugesprochen, die er beim Verkauf der Liegenschaft erhalten hätte (sog. objektiver Wert, BGE 113 Ib 41, E.2.a). Dabei ist der zu entschädigende Verkehrswert in erster Linie anhand von Vergleichspreisen festzulegen (sog. statistische Methode, BGE 114 Ib 295; *Schürmann/Hänni*, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 3. Aufl., 535) und erst wenn diese Methode versagt, kann auf die Methode der Rückwärtsrechnung abgestellt werden (BGE 122 I 168, E. 3.a.).

Übersteigt indessen das finanzielle Interesse des Enteigneten an der Weiternutzung der Liegenschaft deren Verkehrswert, so ist nach der Rechtsprechung der sog. subjektive Schaden zu vergüten, der dadurch entsteht, dass die gegenwärtige oder in Aussicht genommene Verwendung des Grundstückes verunmöglicht oder eingeschränkt wird. Für diesen Fall wird angenommen, die enteignete Person hätte ihr Grundstück weiterhin behalten, und es wird ermittelt, welcher Nutzen ihr nun entgeht (in der Regel als Ertragswert bezeichnet) und welche Aufwendungen ihr durch die Enteignung entstehen (BGE 113 Ib 41, BVR 2000, 25ff., auch zum folgenden). Zu ersetzen ist jedoch immer nur der Verkehrswert *oder* der subjektive Schaden (Ertragswert), wobei dem Enteigneten grundsätzlich der höhere Betrag zusteht. In der neueren Praxis wird häufig vom Verkehrswert ausgegangen und weiterem Schaden durch Zuschläge Rechnung getragen. Die Berechnung des subjektiven Schadens und die Gegenüberstellung mit dem Verkehrswert samt Inkonvenienzentschädigung (oder umgekehrt) kann als Kontrolle der Bemessung der Enteignungsentschädigung dienen (*Rhinow/Krähenmann*, Verwaltungsrechtsprechung, Ergänzungsband, Nr. 128, B/III.b). Ist der subjektive Schaden mit Sicherheit höher, kann sich die Berechnung des Verkehrswertes erübrigen (BGE 112 Ib 517). Nach der Rechtsprechung besteht jedoch kein Anspruch auf Ersatz des Wiederbeschaffungswertes, es sei denn, ein solcher Anspruch ergebe sich aus dem Gesetz, wobei dafür ein Anspruch auf Realersatz genügen kann (vgl. *Imboden/Rhinow*, a.a.O., Nr. 128, B/III.e). Das kantonale EntG räumt keine derartigen Ansprüche ein, weshalb der Wiederbeschaffungswert ausser Betracht fallen muss.

2. Bei teilweiser Enteignung eines Grundstückes, wozu auch die Enteignung einer mit einer anderen wirtschaftlich zusammenhängenden Parzelle gehört (vgl. *Schürmann/Hänni*, a.a.O., 539), besteht nach der Rechtsprechung nicht bloss ein Anspruch auf Entschädigung für die enteignete Bodenfläche, sondern auch für den objektiven Minder-

wert der Restfläche. Dazu kommt die Abgeltung allfälliger Inkonvenienzen, d.h. der persönlichen Nachteile, die dem Enteigneten aus der teilweisen Enteignung erwachsen. Dass Verkehrswert und subjektiver Schaden (Ertragswert) nicht kumuliert werden dürfen, ist bei der teilweisen Enteignung besonders zu beachten. Eine Wertverminderung der Restparzelle begründet einen Schadenersatz nur, wenn sie nicht schon durch die Vergütung der Abtretungsfläche abgegolten wurde (vgl. *Imboden/Rhinow*, Verwaltungsrechtsprechung, 6. Aufl., Nr. 128, B/V.a). Bei der Enteignung von *Parkplätzen* kann sich der Enteignete somit alternativ entweder auf den Verkehrswert des Areals (bei fiktiver Verkaufsbereitschaft) oder auf die Nutzungsmöglichkeit derselben Fläche als Parkplatz (Ertragswert) berufen (bei realem Beibehaltungswillen), wobei Anspruch nur auf den höheren Betrag aus beiden Schätzverfahren besteht (vgl. ZBI 1972, S. 368ff./ 364ff.; BVR 1992, 462ff.).

Anspruch auf volle Entschädigung hat auch derjenige Eigentümer, von welchem zwar keine Abtretung verlangt wird, dessen Liegenschaft aber infolge von Aufdammungen, Abgrabungen oder andern Schädigungen einen Minderwert erfährt oder nicht mehr in bisheriger Weise benutzt werden kann. Es sind dem so Geschädigten ebenfalls alle Vermögensnachteile zu vergüten (Art. 15 EntG).

Einem Entschädigungsanspruch kann indessen gerade im Bereich von Baulinien ein Mehrwert- oder Beseitigungsrevers entgegenstehen (Art. 87 EG zum RPG, bGS 721.1). Entschädigungspflichtig sind ferner nur Nutzungen, die bislang rechtmässig ausgeübt wurden. Eine rechtswidrig gewordene Nutzung steht nur dann unter dem Schutz der Bestandesgarantie bzw. ist zu entschädigen, wenn die betreffende Baute oder Anlage bei ihrer Vollendung formell *und* materiell rechtmässig war (vgl. BVR 2000, 26 ff.).

Als Zeitpunkt für die Berechnung der Entschädigung gilt die öffentliche Bekanntmachung des Abtretungsplanes, als Zeitpunkt für die Bezahlung derjenige der eingetretenen Rechtskraft des Entscheides über die Höhe der Entschädigung (Art. 14 EntG).

3. Diese Grundsätze sind auf den angefochtenen Schätzungsentcheid betreffend zwei Parkplätze anzuwenden und dabei ergibt sich (auszugsweise) folgendes:

a) Die Vorinstanz hielt die vom Tiefbauamt für die 14 m² messende Parkplatzparzelle angebotene Entschädigung vorab deshalb als angemessen, weil zufolge eines Mehrwertrevers für die Liegenschaft

kein Minderwert infolge Verlust der Parkplätze geltend gemacht werden könne. Diese Begründung geht deshalb fehl, weil gemäss Grundbuch-Beleg einzig die Wohnhausparzelle, nicht aber die separate Parkplatzparzelle mit einem Mehrwertrevers belastet ist. Die Parkplatzparzelle wurde anlässlich einer früheren Korrektur der Strasse unter Beteiligung der Einwohnergemeinde H. von der Stammparzelle abgetrennt und ausdrücklich als Parknische errichtet. Aus der damaligen Beteiligung der Kantons- und Gemeindebehörden und nachdem die Nutzung als Parkbucht während mehr als 30 Jahren geduldet wurde, darf ohne weiteres geschlossen werden, die Parknische sei formell und materiell rechtmässig erstellt worden, so dass das Parkplatzgrundstück heute uneingeschränkt dem Schutz der Bestandesgarantie unterliegt und somit voll zu entschädigen ist. Daran hat der 1989 vereinbarte Mehrwertrevers nichts geändert, denn dieser belastet ausschliesslich die Wohnhausparzelle und hat seinen Rechtsgrund einzig im innerhalb der Baulinie bewilligten Umbau in ein Wohnhaus (früher Gastwirtschaft). Weil die Parkplatzparzelle seit jeher der Wohnhausparzelle als notwendiger Parkraum gedient hat (vgl. dazu Art. 56 des Baureglementes), besteht zwischen den beiden Parzellen ein wirtschaftlicher Zusammenhang. Somit sind die Grundsätze einer Teilenteignung anwendbar und demnach besteht Anspruch auf Entschädigung einerseits für die enteignete Parkplatzparzelle und andererseits für den objektiven Minderwert der Wohnhausparzelle als Restfläche. Der einzig auf der Wohnhausparzelle lastende Mehrwertrevers ist dabei nur insofern relevant, als die Beschwerdeführerin aus dem Näherrücken der Strasse einen Minderwert der Wohnliegenschaft durch Gischt, Schnee, Lärm und Gestank geltend macht; dafür besteht aufgrund des Revers in der Tat kein Entschädigungsanspruch. Hingegen ist der Parkplatzverlust als solcher bei der Wohnhausparzelle als Minderwert zu entschädigen, da der 1989 vereinbarte Revers davon nicht entbindet.

b) Die Vorinstanz hielt die zugesprochene Entschädigung ferner deshalb für angemessen, weil das kantonale Tiefbauamt eine Bewilligung zur Schaffung eines Parkplatzes auf dem Vorplatz der Wohnhausparzelle und eine entsprechende Absenkung des Randsteins in Aussicht gestellt hat, wodurch ein Parkplatz kompensiert werden könne. Auch diese Begründung ist nicht haltbar, denn die Aussicht auf einen Ersatzparkplatz auf *eigenem* Grund entspricht nicht einer vollen Entschädigung. Überdies kann eine Entschädigung jedenfalls dann

nicht aufgrund einer Zusicherung einer kantonalen Behörde entfallen oder herabgesetzt werden, wenn der betreffende Ersatzparkplatz auch einer kommunalen Bewilligung bedarf. Dem Ersatzparkplatz könnte die Bewilligung versagt bleiben, weshalb die Entschädigung ungeachtet dieser vagen Ersatzlösung festzusetzen ist. Immerhin könnte für den Fall der Realisierung des Ersatzparkplatzes eine Teilrückforderung vorbehalten werden, womit den Kosten für die vom Tiefbauamt in Aussicht gestellte Randsteinabsenkung Rechnung getragen werden könnte.

c) In ihrer Beschwerdevernehmlassung hat die Schätzungskommission sodann geltend gemacht, die Entschädigung von Fr. sei angemessen, weil laut Baureglement der Gemeinde pro fehlenden Parkplatz innerhalb der Bauzonen jeweils eine Ersatzabgabe von Fr. 6'000.-- zu leisten sei. Nach Lehre, Rechtsprechung und Praxis (vgl. *Dilger*, Raumplanungsrecht der Schweiz, Zürich 1982, N 41 zu § 12, BGE 97 I 806) darf eine solche Ersatzabgabe nicht in der Höhe der eingesparten Kosten für einen Parkplatz erhoben werden, sondern diese muss wesentlich tiefer angesetzt werden, da der Wertverlust für eine betroffene Liegenschaft, die über keine Parkplätze verfügt, nicht darin enthalten sein darf. Dass dies bei den vorgenannten Fr. 6'000.-- anders sein könnte, dafür bestehen keine Anhaltspunkte. Die Entschädigung für einen Parkplatz muss daher auch in H. wesentlich über dieser Ersatzabgabe liegen, wobei die Fr. 6'000.-- je Parkplatz immerhin als Ausgangsgrösse für eine Schätzung herangezogen werden können.

In der Vernehmlassung wurde geltend gemacht, die Entschädigung sei angemessen, weil daraus für die 14 m² ein für H. sehr hoher Preis von Fr./m² resultiere. Diese Feststellung dürfte hinsichtlich der in H. im Zentrum üblichen Quadratmeterpreise zutreffen und ist im Rahmen einer Verkehrswertschätzung auch nicht zu beanstanden (die statistische Methode setzt allerdings voraus, dass für vergleichbare Parzellen bezahlte Preise tatsächlich erhoben werden). Nach dem Gesagten ist jedoch auch im Rahmen der Verkehrswertmethode zu berücksichtigen, dass nicht nur der Preis der abzutretenden Bodenfläche massgebend sein kann, sondern dass zusätzlich der Minderwert der Wohnhausparzelle zu entschädigen ist, der daraus resultiert, dass die Wohnungen künftig ohne die beiden Parkplätze vor dem Haus vermietet werden müssen. Ob die verfügte Entschädigung auch unter diesen

Umständen angemessen ist, kann nicht beurteilt werden, nachdem die sachkundige Vorinstanz dazu noch keine Feststellungen getroffen hat.

d) Weil die Beschwerdeführerin ausdrücklich nicht verkaufswillig ist, kann die Schätzung nicht nur nach der Verkehrswertmethode erfolgen, sondern die Schätzungskommission hätte zusätzlich auch den subjektiven Wert (Ertragswert) ermitteln müssen. Der höhere der beiden sich ergebenden Beträge ist der Beschwerdeführerin als Entschädigung zuzusprechen. Weil die Schätzungskommission dazu noch nicht alle erforderlichen Abklärungen getroffen hat und namentlich die Entschädigung eines Minderwertes der Wohnhausparzelle zu Unrecht ausgeschlossen hat, ist die Sache zu neuer Schätzung an diese zurückzuweisen.

Das Gericht hat im vorliegenden Verfahren nur eingeschränkte Kognition, d.h. es kann die umstrittene Entschädigung nur in bezug auf Rechtsverletzungen und die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhaltes überprüfen (Art. 11 Abs. 1 VwGerG). Zu den Rechtsverletzungen gehört zwar die Ermessensüberschreitung, nicht aber die blosse Unangemessenheit der Schätzung. Weil die Festsetzung der Entschädigung nach den als massgebend erkannten Kriterien eine neue Schätzung und Ermessensbetätigung voraussetzt, ist die Sache an die mit voller Kognition erkennende Schätzungskommission zurückzuweisen.

VGer 29.11.2000

2198

Öffentliches Beschaffungswesen. Wahrung der Rechtsmittelfrist; Begründung des Zuschlags (Art. 2 VO über den Rechtsschutz im öffentlichen Beschaffungswesen, Art. 15 Abs. 2 IVöB)

Sachverhalt:

Der Kanton Appenzell A.Rh. nimmt eine Verbauung des Hubbaches in der Gemeinde H. in Etappen vor. Im Amtsblatt vom 19. Januar 2000 war die Erstellung eines 55 m langen Ortsbetonkanals ausgeschrieben, wobei die Begehung für den 26. Januar 2000 angekündigt und der Eingabetermin für Offerten auf den 25. Februar 2000 festgesetzt war. Die Firmen A. AG und B. AG hatten rechtzeitig Angebote