



Fall-Nr.: B 2013/175
Stelle: Verwaltungsgericht
Rubrik: Verwaltungsgericht
Publikationsdatum: 21.10.2014
Entscheiddatum: 21.10.2014

Urteil Verwaltungsgericht, 21.10.2014

Art. 14 bis 16 EntG (sGS 735.1). Festsetzung der Entschädigung für die Enteignung von Grundstücken (Strassenbau). Bestätigung der im vorinstanzlichen Entscheid festgelegten Entschädigungshöhe. Zum Einwand der Beschwerdeführerin, das Grundstück sei als Parkplatz längerfristig vermietet und der Vertrag könne nicht vorzeitig aufgelöst werden, wurde festgehalten, dass Mieter gegenüber dem Enteigner einen eigenen Anspruch auf Ersatz des Schadens haben, der ihnen aus der vorzeitigen Aufhebung der Miete entsteht (Art. 19 Abs. 1 EntG). Grund für diese Regelung ist, dass das vermietete Grundstück bei der Enteignung lastenfremd an den Enteigner übergeht und der Mieter weder gegenüber dem Vermieter/Verpächter noch gegenüber dem Enteigner auf Erfüllung beharren bzw. den an der Enteignung unschuldigen Vermieter auf Schadenersatz belangen kann. Hinsichtlich der vom Beschwerdegegner beantragten Dispositivpräzisierungen ergab sich in formeller Hinsicht insofern ein Eintretenshindernis, als der Beschwerdegegner innert der Rechtsmittelfrist nicht selbständig Beschwerde erhoben hat und das VRP die Anschlussbeschwerde nach Ablauf der Beschwerdefrist nicht kennt (Verwaltungsgericht, B 2013/175).

Entscheid vom 21. Oktober 2014

Besetzung

Präsident Eugster; Verwaltungsrichter Heer, Rufener, Bietenharder, Ersatzrichter
Somm; Gerichtsschreiber Schmid

Verfahrensbeteiligte

X. AG, A.-strasse 00, Q.,



St.Galler Gerichte

Beschwerdeführerin,

gegen

Schätzungskommission für Enteignungen des Kantons St. Gallen, Herr lic. oec.
Raphael Kühne, Präsident, Marktgasse 20, 9000 St. Gallen,

Vorinstanz,

und

Kanton St. Gallen, Lämmli brunnenstrasse 54, 9001 St. Gallen,

Beschwerdegegner,

vertreten durch Baudepartement des Kantons St. Gallen, Tiefbauamt,
Lämmli brunnenstrasse 54, 9001 St. Gallen,

Gegenstand

Enteignung

Das Verwaltungsgericht stellt fest:

A.

a. Im Rahmen der Sanierung der Kantonsstrasse Nr. 41, A.-strasse, in Q., sollen drei Übergänge für Fussgänger realisiert werden. Das Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigte die drei Kantonsstrassenprojekte für die Fussgängerübergänge am 24. Juni 2011. Die X. AG, Q., wurde mit Schreiben vom 16. August 2011 mit persönlicher Anzeige von der öffentlichen Auflage und vom Enteignungsverfahren des sie betreffenden Projekts "Fussgängerübergang B.-strasse" in Kenntnis gesetzt (act. G 14/10, 14/30/1). Sie erhob keine Einsprache gegen die Zulässigkeit des Projekts und die Zulässigkeit der Enteignung. Eine von dritter Seite erhobene Einsprache wurde zurückgezogen, so dass das Projekt in Rechtskraft erwuchs. In der Folge unternahm das Tiefbauamt im Rahmen des Landerwerbsverfahrens mehrere Versuche, mit dem



Vertreter der X. AG eine einvernehmliche Lösung mit Bezug auf die Teilenteignungen der Grundstücke Nr. 001, 002, 003 und 004 zu erzielen. Für die unüberbauten Grundstücke wurden der X. AG eine Entschädigung von Fr. 200.--/m² sowie eine pauschale Entschädigung für Umtriebe und verbleibende Nachteile während der Bauphase von Fr. 15'000.-- vorgeschlagen. Die X. AG stellte sich dabei unter anderem auf den Standpunkt, dass vorerst eine Funkantenne auf einem Nachbargrundstück zu entfernen sei. Eine Einigungsvereinbarung vom 25. September 2012 unterzeichnete sie nicht (vgl. act. G 14/13 bis 14/18). Mit den weiteren vom Projekt "Fussgängerübergang B.-strasse" betroffenen Grundeigentümern (vgl. act. G 14/9) konnte eine Einigung erzielt und bei gleicher Bauzone eine einheitliche Entschädigung vereinbart werden (act. G 14/1 S. 3 Ziff. 5).

b. Mit Eingabe vom 28. Januar 2013 beantragte das Baudepartement bei der Schätzungskommission für Enteignungen des Kantons St. Gallen die Durchführung des Schätzungsverfahrens (act. G 14/1). Nach Durchführung eines Augenscheins mit Einigungsverhandlung vom 14. Mai 2013 (act. G 14/28) fällte die Schätzungskommission am 3. Juli/13. August 2013 folgenden Entscheid: Das Gesuch des Enteigners um vorzeitige Besitzeinweisung werde abgewiesen (Dispositiv Ziff. 1). Der Preis für den (von der X. AG) dauernd abzutretenden Boden ab den Grundstücken Nr. 001, Nr. 002, Nr. 003 und Nr. 004 werde auf Fr. 400.-- pro Quadratmeter festgelegt. Die gemäss Auflageprojekt abzutretende Bodenfläche sei mit dem Strassengrundstück Nr. 005 zu vereinigen (Dispositiv Ziff. 2). Der Kanton St. Gallen entschädige die X. AG für die vorübergehende Beanspruchung der Grundstücke Nr. 003 und 004 mit pauschal Fr. 7'000.--. Für sämtliche Inkonvenienzen im Zusammenhang mit der Erstellung des Fussgängerüberganges "B.-strasse" entschädige der Kanton St. Gallen die X. AG ausserdem mit pauschal Fr. 10'000.-- (Dispositiv Ziff. 3). Der Kanton St. Gallen habe die Anpassungsarbeiten gemäss dem Auflageprojekt, insbesondere gemäss den dazugehörigen Querprofilen, auszuführen. Unter anderem sei "hinterkant Gehweg" ein Bundstein zu versetzen, der Kiesplatz auf den Grundstücken Nr. 003 und 004 niveaumässig anzupassen und instand zu stellen, der Zaun auf den Grundstücken Nr. 003 und 004 gemäss Landerwerbs- und Enteignungsplan zu versetzen und der Abschluss und das Gefälle des Gehwegs gemäss Querprofilen auszugestalten, damit kein Wasser von diesem auf die privaten Vorplätze fließen könne und umgekehrt (Dispositiv Ziff. 4; act. G 2).



B.

a. Gegen diesen Entscheid erhob die X. AG mit Eingabe vom 21. August 2013 Beschwerde. Sie beantragte darin sinngemäss die Zusprechung einer höheren, den realen Wertverlust berücksichtigenden Entschädigung. Im Weiteren beanstandete sie das Strassenprojekt als solches (act. G 1).

b. In der Vernehmlassung vom 24. September 2013 beantragte die Vorinstanz Abweisung der Beschwerde, unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Beschwerdeführerin. Zur Begründung verwies sie vorab auf den angefochtenen Entscheid und machte ergänzende Ausführungen (act. G 6). Der Beschwerdegegner stellte in der Vernehmlassung vom 15. Oktober 2013 die Anträge, die Beschwerde sei abzuweisen (Ziff. 1) und das Dispositiv (des angefochtenen Entscheids) sei wie folgt zu präzisieren: Das Grundbuchamt Q. sei zu ermächtigen und anzuweisen, nach Vorliegen der Mutationsurkunde die Pfandentlassungen für den dauernd abzutretenden Boden vorzunehmen (Ziff. 2a). Das Grundbuchamt Q. sei zu ermächtigen und anzuweisen, nach Vorliegen der Mutationsurkunde die Lastenbereinigung betreffend Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten gemäss Landerwerbsplan und Landerwerbsverzeichnis durchzuführen und grundbuchlich zu vollziehen (Ziff. 2b; act. G 8).

c. Mit Eingabe (Replik) vom 30. Oktober 2013 bestätigte die Beschwerdeführerin ihren Standpunkt (act. G 11). Auf Aufforderung des Verwaltungsgerichts vom 15. Juli 2014 reichte die Vorinstanz am 5. August 2014 die dem angefochtenen Entscheid zugrunde liegenden Akten nach (act. G 13 f.). Mit Eingabe vom 5. September 2014 nahm der Beschwerdegegner ergänzend Stellung (act. G 17).

d. Auf die Darlegungen der Parteien in den Eingaben des vorliegenden Verfahrens wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

Darüber zieht das Verwaltungsgericht in Erwägung:

1. Die sachliche Zuständigkeit des Verwaltungsgerichtes ist gegeben (Art. 3bis Enteignungsgesetz; sGS 735.1, EntG). Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin der



streitigen Grundstücke und Adressatin des angefochtenen Entscheids und damit zu dessen Anfechtung legitimiert (Art. 64 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege; sGS 951.1, VRP). Die Beschwerdeerklärung und -begründung entsprechen zeitlich, formal und inhaltlich den gesetzlichen Anforderungen (Art. 64 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 VRP). Auf die Beschwerde ist daher - unter Vorbehalt der nachfolgenden Ausführungen - einzutreten.

2.

2.1. Streitig und zu prüfen ist die Festsetzung der Entschädigung für die Enteignungen ab den Grundstücken Nr. 001 (4m²), Nr. 002 (2 m²), Nr. 003 (33 m²) und Nr. 004 (82 m²). Diese liegen in der Wohn- und Gewerbezone WG2. Auf den Grundstücken Nr. 001 und 002 befinden sich gewerbliche Bauten; die Grundstücke Nr. 003 und 004 sind nicht überbaut und werden als Parkierungsflächen genutzt. Nachdem die Beschwerdeführerin bereits im vorinstanzlichen Verfahren bestritten hatte, dass eine persönliche Anzeige gemäss Art. 42 StrG erfolgt sei und im vorinstanzlichen Entscheid dazu ausführlich Stellung genommen worden war (act. G 2 Begründung Ziff. 4.1 mit Hinweis auf act. G 14/10, 14/12 und 14/30/1), lässt sie diesen Einwand im vorliegenden Verfahren erneut vortragen; dies allerdings erst in der Replik (act. G 11 S. 1 Mitte) und damit lange nach Ablauf der Beschwerdefrist. Hierauf kann wegen Verspätung nicht eingetreten werden. Selbst wenn darauf einzutreten wäre, könnte auf die zutreffenden Darlegungen der Vorinstanz verwiesen und ergänzend festgehalten werden, dass die Eröffnung einer Verfügung eine empfangsbedürftige, nicht aber eine annahmebedürftige einseitige Rechtshandlung ist. Ihre Rechtswirkungen entfaltet die Verfügung vom Zeitpunkt der ordnungsgemässen Zustellung an. Unerheblich ist, ob der Betroffene vom Verfügungsinhalt tatsächlich Kenntnis nimmt oder nicht (Rhinow/Krähenmann, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung, Ergänzungsband, Basel/Frankfurt a.M. 1990, Nr. 84 B Ia, S. 280, mit Hinweisen). Aus dem Zustellnachweis der eingeschriebenen versandten Sendung vom 16. August 2011 (act. G 14/10) ergibt sich, dass diese bei der Beschwerdeführerin von U.S. am 17. August 2011 entgegen genommen wurde (act. G 14/30/1). Die Entgegennahme durch die erwähnte Person lässt die Beschwerdeführerin denn auch nicht in Abrede stellen. Wenn sie im Schreiben vom 14. Mai 2013 geltend machen liess, es sei aus dem Zustellnachweis nicht ersichtlich, um welches Schreiben es sich gehandelt habe (act. G 14/32), so ist



festzuhalten, dass für das Zustelldatum vom 17. August 2011 lediglich ein einziges Schreiben des Beschwerdegegners zur Diskussion steht bzw. in Betracht kommt. Etwas anderes lässt auch die Beschwerdeführerin nicht behaupten. Ihr Vorbringen, dass das Schreiben vom 16. August 2011 den Vertreter der Beschwerdeführerin nicht erreicht habe (act. G 14/32), vermag nichts daran zu ändern, dass das Schreiben am 17. August 2011 entgegen genommen worden und damit in den Machtbereich der Beschwerdeführerin gelangt war

Soweit die Beschwerdeführerin die Art der Projektausführung und die Zulässigkeit der Enteignung bemängelt (vgl. Darlegungen zur Notwendigkeit der Bushaltestelle, zur Notwendigkeit eines zwei Meter breiten Trottoirs sowie betreffend Notwendigkeit des Rückzugs des "letztlich nicht durchdachten, unausgegorenen Projekts" in act. G 1), ist festzuhalten, dass sie gegen die Art der Projektausführung und die Zulässigkeit der Enteignung keine Einsprache erhoben hatte und das Kantonsstrassenprojekt in Rechtskraft erwuchs (act. G 14/36). Insoweit kann auf die Beschwerde nicht eingetreten werden. Hieran vermag die vorinstanzliche Randbemerkung zur Trottoirbreite von zwei Metern (act. G 2 Begründung Ziff. 4.3) nichts zu ändern.

2.2. Nach Art. 14 Abs. 1 EntG hat der Enteignete Anspruch auf Entschädigung in Geld. Entschädigt werden nach Art. 15 Abs. 1 EntG der Marktwert des enteigneten Rechts (lit. a), der Minderwert des verbleibenden Teils (lit. b) und die weiteren geldwerten Nachteile, die sich als Folge der Enteignung voraussehen lassen (lit. c). Nicht entschädigt werden Nachteile, die der Enteignete verschuldet hat (Art. 15 Abs. 2 EntG). Gemäss Art. 16 Abs. 1 EntG werden bei der Bemessung der Entschädigung berücksichtigt: der Verlust der Möglichkeit besserer Verwendung des Grundstücks (lit. a) sowie die Sondervorteile, die durch das Werk des Enteigners entstehen und zu deren Abgeltung kein Beitrag erhoben wird (lit. b). Allgemeine Wertveränderungen, die durch das Werk des Enteigners entstehen, werden nicht berücksichtigt (Art. 16 Abs. 2 EntG). Die Schätzungskommission entscheidet über Begehren um Entschädigung und Realersatz (Art. 34 EntG). Das Bundesgesetz über die Enteignung (SR 711) enthält eine mit derjenigen der Art. 15ff. EntG im Wesentlichen übereinstimmende Regelung (vgl. R. Germann, Entschädigung und Schätzung, in: Das neue st. gallische Enteignungsgesetz, St. Gallen 1985, S. 35).

2.3.



2.3.1. Massgebend für die Festlegung der Entschädigung sind in der Regel die Verhältnisse im Zeitpunkt der erstinstanzlichen Schätzungsverhandlung (Art. 17 EntG). Diese fand konkret im Mai 2013 statt (act. G 14/28). Der Beschwerdegegner bot eine Entschädigung von Fr. 200.--/m² an und verwies auf den Umstand, dass mit den weiteren vom Projekt "Fussgängerübergang B.-strasse" betroffenen Grundeigentümern eine Einigung erzielt und bei gleicher Bauzone, unabhängig von der Nutzung, eine einheitliche Entschädigung vereinbart werden konnte. Dabei sei ein bei Teilenteignungen üblicher Abzug vom Marktwert von 30-50% zur Anwendung gekommen, sofern auf dem Restgrundstück die gleiche bauliche Nutzung möglich gewesen sei wie vor der Enteignung für das ganze Grundstück. Gemäss Art. 61 Abs. 3 Baugesetz (sGS 731.1; BauG) könne im Fall, in dem für Bau oder Korrektur öffentlicher Strassen und Trottoirs Boden abgetreten werde, dieser zur anrechenbaren Parzellenfläche angerechnet werden (act. G 14/1 S. 3 Ziff. 5). Eine Anfrage der Vorinstanz beim Grundbuchamt Q. vom 14. Mai 2013 ergab, dass entlang der A.-strasse keine konkreten Bodenpreise bekannt seien, dass sich die Baulandpreise in der Gemeinde jedoch im Bereich von Fr. 450.-- bis Fr. 520.-- bewegen würden (act. G 14/29). Sodann gab ein von der Vorinstanz angefragter regionaler Immobilien-Treuhänder für den zur Diskussion stehenden Standort eine Bandbreite von Fr. 350.-- bis Fr. 450.-- pro Quadratmeter an (act. G 14/34). Die Vorinstanz kam im angefochtenen Entscheid zum Schluss, der Hinweis des Beschwerdegegners auf Art. 61 Abs. 3 BauG genüge nicht für eine Reduktion der Marktwertentschädigung. Durch die Landbeanspruchung würden die Grundstücke der Beschwerdeführerin (vor allem Nr. 003 und Nr. 004) einen Verlust der Möglichkeit besserer Verwendung erleiden, sei doch auf der ganzen Länge entlang der Strasse ein Landstreifen abzugeben. Dadurch würden kurz- und mittelfristig 22 Parkplätze entfallen und längerfristig sei nicht in jedem Fall einer Bebauung gewährleistet, dass bezüglich Strassenabstand tatsächlich eine Ausnahmegewilligung nach Art. 108 Strassengesetz (sGS 732.1; StrG) erteilt werden könne. Dies könne also zu einer Beeinträchtigung des ausnützbaren Bauvolumens führen. Die Errichtung einer Bushaltestelle entlang von Grundstück Nr. 004 sowie eines Fussgängerübergangs entlang von Grundstück Nr. 003 führe ausserdem dazu, dass bei einer baulichen Entwicklung dieser beiden Grundstücke weitere Nachteile und Einschränkungen zu erwarten seien. Unter dem Aspekt der Verkehrssicherheit sei damit zu rechnen, dass der Einhaltung der Übersichtlichkeit die



gebotene Aufmerksamkeit zu schenken sei, was unter Umständen die bauliche Entwicklung dieser Grundstücke beeinträchtigend beeinflussen könne. Unter Berücksichtigung dieser Umstände werde der Preis für den dauernd abzutretenden Boden für die Grundstücke Nr. 001, Nr. 002, Nr. 003 und Nr. 004 auf je Fr. 400.-- pro m² festgelegt (act. G 2 Begründung Ziff. 6.5 und 6.6).

2.3.2. Im vorinstanzlichen Entscheid wurde im Weiteren festgehalten, der Beschwerdegegner sehe keine Entschädigung für die vorübergehende Beanspruchung der Grundstücke der Beschwerdeführerin vor. Anlässlich des Augenscheins sei festgestellt worden, dass auf den Grundstücken Nr. 003 und Nr. 004 Autos parkiert würden und diese Flächen auch voll belegt seien. Der Beschwerdegegner sei gemäss Art. 14 Abs. 2 EntG nicht zu Realersatz verpflichtet und auch nicht in der Lage, zumutbare Ersatzparkplätze anzubieten (vgl. act. G 14/30). Deshalb sei für die 22 Parkplätze, welche während der Bauzeit nicht benützt werden könnten, eine Entschädigung von Fr. 40.-- pro Monat und Parkplatz zu leisten. Bei einer angegebenen Bauzeit von bis zu acht Monaten ergebe dies einen Betrag von Fr. 7'040.-- bzw. von pauschal Fr. 7'000.--

Der Beschwerdegegner hatte für Umtriebe und verbleibende Nachteile "während der Bauphase" eine pauschale Entschädigung von Fr. 15'000.-- vorgeschlagen (act. G 14/18). Hierzu vermerkte die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid, Umtriebe entstünden auch (und möglicherweise vor allem) bei den Grundstücken Nr. 002 und Nr. 001, von welchen zwar wenig Land abzugeben sei, welche aber mit Gewerbebauten überbaut seien und entsprechend genutzt würden. Bei diesen beiden Grundstücken sollten der Einlenker bzw. der Vorplatz angepasst werden, was unter Umständen beim laufenden Geschäftsbetrieb zu Umtrieben und zu Erschwerungen der Betriebsabläufe und der Kundenkontakte führen könne. Die Vorinstanz legte eine pauschale Entschädigung für sämtliche Inkonvenienzen im Zusammenhang mit der Erstellung des Fussgängerüberganges "B.-strasse" von Fr. 10'000.-- fest (act. G 2 Begründung Ziff. 6.8). Darin enthalten sei auch eine Entschädigung für notwendige ausseramtliche Kosten im Sinn von Art. 48 EntG (act. G 2 Begründung Ziff. 8).

2.4.



2.4.1 Die Beschwerdeführerin stellt sich auf den Standpunkt, dass das Grundstück nach der Enteignung wertlos werde und der Schaden mit Fr. 350.-- bis Fr. 500.-- (gemeint wohl: pro Quadratmeter) zu beziffern sei. Bei der Bemessung der Entschädigung sei dem Verlust der Möglichkeiten für die bessere Verwendung des Grundstückes nicht Rechnung getragen worden. Das Grundstück sei als Parkplatz längerfristig vermietet. Der Vertrag könne nicht vorzeitig aufgelöst werden. Eine Alternative habe ihr nicht angeboten werden können. Es sei der reale Wertverlust zu entschädigen. Die Enteignerin biete eine minimale Entschädigung an, die in keiner Weise den entstehenden Verlust decke. Es sei eine Expertise über den durch die Enteignung entstehenden Wertverlust einzuholen (act. G 1).

2.4.2. Schätzungen beruhen auf Tatsachenfeststellungen (vgl. F. Gygi, Bundesverwaltungsrechtspflege, 2. Aufl., Bern 1983, S. 279). Sie führen zu annäherungsweise ermittelten Zahlen. Das Verwaltungsgericht übt daher gegenüber Schätzungen dieselbe Zurückhaltung wie gegenüber verwaltungsbehördlichen Ermessensentscheiden, und es schreitet nur ein, wenn eine Schätzung im Ergebnis offensichtlich unrichtig erscheint bzw. wenn der Vorinstanz offenkundige Fehler oder Irrtümer unterlaufen sind oder wenn sie bei der Schätzung wesentliche Gesichtspunkte übergangen oder falsch gewürdigt hat (vgl. VerwGE B 2012/266 vom 12. Februar 2014, E. 2.1; www.gerichte.sg.ch). Bei Teilenteignungen beansprucht der Enteigner - wie vorliegend - nur schmale Landstreifen, die nicht selbständig genutzt werden können und auf dem Liegenschaftsmarkt nicht gehandelt werden (vgl. R. Merker, Der Grundsatz der "vollen Entschädigung" im Enteignungsrecht, Zürich 1975, S. 55). Ist eine freihändige Veräusserung des enteigneten Teils nicht möglich, weil dessen Form und Grösse eine separate Verwendung nicht gestatten, so ist der relative Landwert zu vergüten (Hess/Weibel, Das Enteignungsrecht des Bundes, Kommentar Band I, Bern 1986, S. 273). Bei einer Teilenteignung muss neben dem Marktwert des enteigneten Rechtes (Art. 15 Abs. 1 lit. a EntG) auch ein allfälliger Minderwert des Restgrundstücks entschädigt werden. Ursachen des Minderwerts können vorab die reduzierte Nutzbarkeit des verkleinerten Restgrundstücks oder erschwerte Zufahrtsmöglichkeiten bilden (Germann, a.a.O., S. 38). Die Enteignungsentschädigung ist grundsätzlich gesamthaft festzusetzen. Beispielsweise kann nicht der Bodenwert ohne gleichzeitige Prüfung des Minderwerts des Restteils oder eines anderen zusätzlichen Schadens festgesetzt werden (Germann, a.a.O., S. 40; Hess/Weibel, a.a.O., S. 239).



2.4.3. Die Ermittlung des Verkehrswertes für (unüberbautes) Bauland und für überbautes Land hat grundsätzlich separat zu erfolgen (vgl. Hess/Weibel, a.a.O., S. 263 und 270). Unbestritten blieb der in diesem Zusammenhang erfolgte Hinweis des Beschwerdegegners, wonach die Vorinstanz es zwar unterlassen habe, zwischen den bereits überbauten und den noch nicht überbauten Grundstücken zu unterscheiden, dieser Aspekt jedoch vernachlässigbar sei, weil der Anteil der abzutretenden Bodenfläche ab dem bereits überbauten Grundstücken an der gesamten Abtretung eher gering sei (act. G 8 S. 2 Ziff. 2). Aus dem Landerwerbs- und Enteignungsplan vom 12. August 2011 (act. G 14/2) ist ersichtlich, dass von den überbauten Grundstücken ca. 2 m² (Nr. 002) und 4 m² (Nr. 001) und ab den nicht überbauten Grundstücken ca. 33 m² (Nr. 003) und 82 m² (Nr. 004) dauernd abzutreten sind, so dass der Verzicht auf eine Unterscheidung bei der Bewertung gerechtfertigt erscheint.

Was den von der Vorinstanz zugrunde gelegten Quadratmeterpreis von Fr. 400.-- betrifft, so ist - ausgehend von einer Marktwert-Bandbreite von Fr. 350.-- bis Fr. 520.-- (act. G 14/29, G 14/34) - kein Anlass ersichtlich, diesen in Zweifel zu ziehen bzw. in das Ermessen der Vorinstanz korrigierend einzugreifen. Wenn die Beschwerdeführerin auf eine von der Gemeinde Q. erworbene Liegenschaft verweist, vom Erwerbspreis von Fr. 825'000.-- den von ihr auf Fr. 300'000.-- geschätzten "Hauspreis" abzieht und so einen Quadratmeterpreis von Fr. 1'000.-- errechnet (act. G 11), so ist festzuhalten, dass diese auf Annahmen gestützte Berechnung nichts an der vorerwähnten Marktwert-Bandbreite zu ändern vermag, zumal "Ausreisser" keine Regel zu begründen vermögen. Den Verlust der Möglichkeit besserer Verwendung des Grundstücks (Art. 16 Abs. 1 lit. a EntG) berücksichtigte die Vorinstanz insofern, als sie die Unsicherheit hinsichtlich einer Ausnahmegewilligung betreffend Strassenabstand sowie den Wegfall der Parkplatznutzung mit in die Würdigung einbezog und dementsprechend auch den ursprünglich angebotenen Quadratmeterpreis von Fr. 200.-- erhöhte. Offensichtlich unbegründet erscheint das Vorbringen der Beschwerdeführerin, dass das (Rest-)Grundstück wertlos werde (act. G 1). Ein von der angebotenen Entschädigung nicht mitumfasster Minderwert des Restgrundstücks (Art. 15 Abs. 1 lit. b EntG) ist nicht ersichtlich. Der Beschwerdegegner weist sodann darauf hin, dass auf den Grundstücken Nr. 002, 003 und 004 im Jahr 1966 eine Baulinie gelegt worden sei (gemäss Baulinienplan von 1966). Diese sei - im Gegensatz zu der südseitigen Baulinie - im Jahr 1995 nicht aufgehoben worden (act. G 8 S. 2 mit Hinweis auf beigelegte



Kopien der Baulinienpläne von 1966 und 1995). In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass der mit Bauverbot belegte Landstreifen zwischen Strasse und Baulinie bei der Enteignung in der Regel tiefer als das übrige Land bewertet wird (vgl. Hess/Weibel, a.a.O., S. 275 f.). Auch vor diesem Hintergrund erweist sich die Entschädigung von Fr. 400.--/m² nicht unangemessen.

2.4.4. Der durch den Strassenbau bedingte Wegfall des Mietertrags mit Fr. 40.-- pro Parkplatz bzw. mit insgesamt Fr. 7'000.-- für eine Bauzeit von acht Monaten entschädigte Ertragsausfall wird von der Beschwerdeführerin nicht beanstandet und erscheint auch ausgewiesen. Im Weiteren fehlt es an Anhaltspunkten für eine Unangemessenheit der sinngemäss unter dem Titel der weiteren geldwerten Nachteile (Inkonvenienzen) als Folge der Enteignung (Art. 15 Abs. 1 lit. c EntG) zugesprochenen pauschalen Entschädigung von Fr. 10'000.--. Bei den hiermit abgegoltenen Nachteilen handelt es sich vorderhand um die Umtriebe und die Erschwerung der Betriebsabläufe, welche aus der Notwendigkeit der Anpassung des Einlenkers und des Vorplatzes resultieren sowie die Entschädigung der ausseramtlichen Kosten (act. G 2 Begründung Ziff. 6.8 und 8). Weitere zu entschädigende Nachteile sind aus den Unterlagen nicht ersichtlich. Insbesondere ist kein konkreter Grund ersichtlich, welcher eine zusätzliche Expertise über den Wertverlust aus Enteignung erforderlich machen würde.

2.4.5. Zum Einwand der Beschwerdeführerin, das Grundstück sei als Parkplatz längerfristig vermietet und der Vertrag könne nicht vorzeitig aufgelöst werden (act. G 1), ist festzuhalten, dass Mieter Anspruch auf Ersatz des Schadens haben, der ihnen aus der vorzeitigen Aufhebung der Miete entsteht (Art. 19 Abs. 1 EntG). Der Mieter hat im Enteignungsverfahren Parteistellung und einen eigenen Entschädigungsanspruch gegenüber dem Enteigner. Grund für diese Regelung ist, dass das vermietete Grundstück bei der Enteignung lastenfrei an den Enteigner übergeht und der Mieter weder gegenüber dem Vermieter/Verpächter noch gegenüber dem Enteigner auf Erfüllung beharren bzw. den an der Enteignung unschuldigen Vermieter auf Schadenersatz belangen kann (Hess/Weibel, a.a.O., S. 346).

2.5. Nach Art. 974a Abs. 1 ZGB, in Kraft seit 1. Januar 2012, sind Dienstbarkeiten, Vormerkungen und Anmerkungen bei der Teilung eines Grundstücks für jedes Teilstück zu bereinigen. Gestützt auf diese Bestimmung beantragt der Beschwerdegegner in der



Beschwerdevernehmlassung eine Präzisierung des Dispositivs des vorinstanzlichen Entscheides in dem Sinn, dass das Grundbuchamt Q. zu ermächtigen und anzuweisen sei, nach Vorliegen der Mutationsurkunde die Pfandentlassungen für den dauernd abzutretenden Boden vorzunehmen (Ziff. 2a). Das Grundbuchamt Q. sei zu ermächtigen und zuweisen, nach Vorliegen der Mutationsurkunde die Lastenbereinigung betreffend Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten gemäss Landerwerbsplan und Landerwerbsverzeichnis durchzuführen und grundbuchlich zu vollziehen (act. G 8). Die Bereinigungspflicht nach Art. 974a Abs. 1 ZGB hat zum Ziel, zu verhindern, dass bedeutungslose Einträge weiter übertragen werden oder neu entstehen. Dienstbarkeiten, Vor- und Anmerkungen sollen nur auf die davon effektiv betroffenen Grundstücksteile übertragen werden (BBI 2007, 5283). Die vom Beschwerdegegner beantragten Dispositivpräzisierungen erscheinen inhaltlich an sich sinnvoll. In formeller Hinsicht ergibt sich diesbezüglich jedoch insofern ein Eintretenshindernis, als der Beschwerdegegner innert der Rechtsmittelfrist nicht selbständig Beschwerde erhoben hat und das VRP die Anschlussbeschwerde nach Ablauf der Beschwerdefrist nicht kennt (Cavelti/Vögeli, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen, 2. A. 2003, N. 640).

3.

3.1. Im Sinn der vorstehenden Erwägungen ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Für die Kosten im Beschwerdeverfahren gegen Verfügungen und Entscheide der Schätzungskommission gilt nach Art. 49 EntG das VRP. Eine Entscheidgebühr von Fr. 2'000.-- erscheint für das vorliegende Verfahren angemessen (Art. 7 Ziff. 222 der Gerichtskostenverordnung, sGS 941.12). Diese ist gestützt auf Art. 95 Abs. 1 VRP der Beschwerdeführerin aufzuerlegen und mit dem von ihr in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen.

3.2. Ausseramtliche Kosten sind der Vorinstanz (vgl. Antrag in act. G 6) nicht zuzusprechen (Art. 98 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 98bis VRP; Cavelti/Vögeli, N. 825ff.).

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht zu Recht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.



2. Der Beschwerdeführerin werden die amtlichen Kosten von Fr. 2'000.-- auferlegt, unter Verrechnung mit dem von ihr in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss.

3. Ausseramtliche Kosten werden nicht entschädigt.

Der Präsident

Der Gerichtsschreiber

Eugster

Schmid