



Fall-Nr.: B 2022/82
Stelle: Verwaltungsgericht
Rubrik: Verwaltungsgericht
Publikationsdatum: 20.12.2022
Entscheiddatum: 20.10.2022

Entscheid Verwaltungsgericht, 20.10.2022

Enteignung. Art. 15 f. EntG (sGS 735.1). Art. 26 Abs. 2 BV (SR 101).

Entschädigung Landabtretung für Strassenbau. Streitig war die Landwertkürzung für im Strassenabstand liegendes "Vorgartenland". Das Verwaltungsgericht hielt fest, dass sich dem EntG selbst keine Antwort zur Frage entnehmen lasse, ob im Fall von Teilenteignungen von Grundstücken der Wert des zu enteignenden Teils losgelöst und abweichend vom verbleibenden Teil des Grundstücks bemessen werden dürfe oder nicht. Eine Auslegung von Art. 15 Abs. 1 lit. a EntG im Sinn eines Verzichts auf eine Preisdifferenzierung innerhalb des Grundstücks falle hier insofern in Betracht, als auch bei einem Verkauf eines zum grossen Teil überbauten und ausgenützten Grundstücks für die Festlegung des m²-Preises des jeweiligen Landes in aller Regel nicht zwischen einzelnen Abschnitten des Grundstücks unterschieden werde. Vielmehr erfolge die Landpreisfestlegung in aller Regel einheitlich für das ganze Grundstück. Hätte mithin die Beschwerdegegnerin ihre Liegenschaft als Ganzes (einschliesslich des teilenteigneten Abschnitts) verkauft, wäre selbstredend auch für den nunmehr enteigneten Teil keine separate (tiefere) Preisfestlegung erfolgt. Sodann weise die Vorinstanz darauf hin, dass eine sachliche Differenzierung, welcher Teil des Grundstücks dem vollen Wert entspreche und bei welchem Teil dies nicht der Fall sei, sich nur schwierig umsetzen liesse (act. G 2 S. 5). Dies lasse sich insofern nicht von der Hand weisen, als diesfalls eine Vielzahl möglicher Kriterien (Belichtung, Neigung und grössere Nähe oder Entfernung der Teilfläche zu allfälligen Lärm-, Geruchs- und Bestrahlungsquellen, mögliche Nutzung der Teilfläche als Veloparkplatz/ Abstellplatz/Briefkastenplatzierung/Blumenbeet, potentielle unterirdische Nutzung der Teilfläche [Tiefgarage] usw.) für die Differenzierung des m²-Preises für Teilflächen innerhalb desselben Grundstücks zur Diskussion gestellt und gewertet werden müssten. Würde ein Abzug für "Vorgartenland" als zulässig erachtet, wären bei der Festlegung der Enteignungsentschädigung für diese Teilfläche auch sämtliche anderen



wertmindernden und werterhöhenden Aspekte gleichrangig in die Prüfung miteinzubeziehen. Mithin möge es zwar Fälle geben, in denen ein Abzug für "Vorgartenland" in Betracht zu ziehen wäre, soweit eine Abtretung die bauliche Nutzung des Grundstücks nicht beeinträchtigt. Im vorliegenden Fall sei jedoch kein Sachverhalt dargetan, welcher einen solchen Abzug rechtfertigen würde. Von daher habe die Vorinstanz einen Abzug für "Vorgartenland" zu Recht abgelehnt (Verwaltungsgericht, B 2022/82).

Entscheid vom 20. Oktober 2022

Besetzung

Abteilungspräsident Zürn; Verwaltungsrichterin Zindel, Verwaltungsrichter Steiner;
Gerichtsschreiber Schmid

Verfahrensbeteiligte

Kanton St. Gallen, vertreten durch Bau- und Umweltdepartement des Kantons
St. Gallen, Tiefbauamt, Lämmli brunnenstrasse 54, 9001 St. Gallen,

Beschwerdeführer,

gegen

Schätzungskommission für Enteignungen des Kantons St. Gallen, lic. oec. Raphael
Kühne, Präsident, Bauernweid 6, 9230 Flawil,

Vorinstanz,

A. __ AG,

Beschwerdegegnerin,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. David Brunner, Advokaturbureau Brunner & Dudli,
Hinterlauben 12, 9000 St. Gallen,

Gegenstand



Enteignung

Das Verwaltungsgericht stellt fest:

A.

A.a.

Die A.__ AG ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. 0000__, Grundbuchkreis X.__. Mit Eingabe vom 7. April 2020 (act. G 6.1) stellte der Kanton St. Gallen, vertreten durch das Bau- und Umweltsdepartement, Tiefbauamt, bei der Schätzungskommission für Enteignungen die Begehren, es sei der Preis für etwa 20 m² dauernd abzutretenden Boden ab Grundstück Nr. 0000__ auf CHF 400/m² (Zone W3) festzulegen. Das Teil-Grundstück sei mit dem Strassengrundstück Nr. 0001__ (Kantonsstrasse Nr. 0002__) zu vereinigen (Ziffer 1.1). Es sei festzulegen, dass für die vorübergehend beanspruchte Fläche von etwa 248 m² beim Grundstück Nr. 0000__ keine Entschädigung zu leisten sei (Ziffer 1.2). Es seien die vom Enteigner (Kanton St. Gallen) in Ziffer 12 der Einigungsvereinbarung über den Erwerb einer Teilfläche aufgeführten Anpassungsarbeiten vorzunehmen (Ziffer 1.3). Nach Durchführung eines Schriftenwechsels fand am 11. Juni 2021 der Augenschein mit anschliessender Einigungsverhandlung statt (act. G 6.25). Der anlässlich der Einigungsverhandlung von der Schätzungskommission vorgeschlagene Vergleich wurde vom Enteigner nicht angenommen (act. G 6.26, 6.26.1, 6.27). Mit Beschluss vom 4. Oktober 2021 wies die Schätzungskommission das Grundbuchamt X.__ an, Unterlagen zu Kaufverträgen und Verkehrswertschätzungen bestimmter Grundstücke einzureichen. Die Bauverwaltung X.__ wurde ferner um Beantwortung der Frage gebeten, wie sich die vorgesehene Landabtretung von ca. 20 m² auf die Bebaubarkeit des in der Zone W3 befindlichen Grundstücks auswirken werde (act. G 6.29).

A.b.

Nach Eingang der einverlangten Auskünfte und Unterlagen (act. G 6.32-37) sowie nach Gewährung des rechtlichen Gehörs (act. G 6.40) eröffnete die Schätzungskommission den Verfahrensbeteiligten mit Entscheid vom 25. März 2022 (act. G 2), der Preis für den dauernd abzutretenden Boden ab Grundstück Nr. 0000__ für das Projekt "Geh- und Radweg" werde auf CHF 633 pro m² festgesetzt (Ziffer 1). Für die vorübergehend beanspruchte Bodenfläche sei keine Entschädigung zu leisten (Ziffer 2). Der Kanton St. Gallen führe die Anpassungsarbeiten gemäss Ziffer 2 des Vergleichsvorschlags vom



St.Galler Gerichte

9. Juni 2021 aus (Ziffer 3). Der Enteigner werde ermächtigt, nach Vorliegen der Mutationsurkunde, Anträge im Sinn von Art. 974a ZGB beim Grundbuchamt X.__ zu stellen, so dass dieses die Bereinigung der Rechte, Lasten und Grundpfandrechte im Zusammenhang mit der Veräusserung des Grundstückteils vornehmen könne (Ziffer 4). Die Entscheidegebühr von CHF 3'000 trage der Kanton St. Gallen (Ziffer 5). Der Kanton entschädige die A.__ AG mit CHF 2'770.40 (Ziffer 6).

B.

B.a.

Gegen diesen Entscheid erhob der Kanton St. Gallen (Beschwerdeführer), vertreten durch das Tiefbauamt, mit Eingabe vom 29. April 2022 Beschwerde mit den Anträgen, die Ziffern 1, 5 und 6 des Entscheids seien aufzuheben, unter Kostenfolge zu Lasten der Beschwerdegegnerin (A.__ AG; act. G 1).

B.b.

Die Vorinstanz (Schätzungskommission) gab im Schreiben vom 30. Mai 2022 unter Einreichung der Verfahrensakten und unter Verweis auf die Ausführungen im angefochtenen Entscheid den Verzicht auf eine Vernehmlassung bekannt (act. G 5).

B.c.

Mit Stellungnahme vom 21. Juni 2022 beantragte Rechtsanwalt Dr. David Brunner, St. Gallen, für die Beschwerdegegnerin Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden könne, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich 4% Barauslagen und Mehrwertsteuer (act. G 8). Der Beschwerdeführer äusserte sich hierzu in der Eingabe vom 11. Juli 2022 und bestätigte seinen Standpunkt (act. G 10). In der Duplik vom 16. August 2022 nahm der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin erneut Stellung (act. G 12).

B.d.

Auf die Vorbringen in den Eingaben des vorliegenden Verfahrens wird, soweit für den Entscheid erforderlich, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

Darüber zieht das Verwaltungsgericht in Erwägung:

1.

Die sachliche Zuständigkeit des Verwaltungsgerichtes ist gegeben (Art. 3^{bis} des Enteignungsgesetzes, sGS 735.1, EntG). Der Beschwerdeführer ist als Adressat des



angefochtenen Entscheids zu dessen Anfechtung legitimiert (Art. 64 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, VRP). Die Rechtsmittelbefugnis ist sodann auch deshalb zu bejahen, weil der Beschwerdeführer mit seiner Beschwerde öffentliche Interessen vertritt (Art. 45 Abs. 2 in Verbindung mit Art. 64 VRP). Die Beschwerdeeingabe (act. G 1) entspricht 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 einzutreten.

2.

2.1.

Nach Art. 15 Abs. 1 EntG hat der Enteignete Anspruch auf Entschädigung in Geld. Entschädigt werden 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). Art. 22 des Bundesgesetzes über die Enteignung (SR 711) enthält eine mit derjenigen der Art. 15 ff. EntG vergleichbare Regelung (vgl. R. Germann, Entschädigung und Schätzung, in: Das neue st. gallische Enteignungsgesetz, St. Gallen 1985, S. 35). Dies macht eine Berücksichtigung der hierzu ergangenen Praxis und Literatur sachgerecht.

2.2.

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).

Vorliegend steht kein Realersatz zur Diskussion. Streitig ist hingegen die im Schätzungsverfahren festgelegte Entschädigung von CHF 633 pro m². Massgebend für die Festlegung der Entschädigung sind in der Regel die Verhältnisse im Zeitpunkt der erstinstanzlichen Schätzungsverhandlung (Art. 17 EntG). Diese fand im Juni 2021 statt.

2.3.

Die Vorinstanz legte im angefochtenen Entscheid dar, sie sei einerseits von den Schätzungen der *amtlichen Steuerwerte* ausgegangen, welche für vergleichbare Grundstücke in der Zone W3 vorliegen würden (act. G 6.34.1-23). Hieraus habe sie einen durchschnittlichen Preis als Marktwert für den massgeblichen Zeitpunkt Juni 2021 ermittelt. Andererseits sei sie von den *Kaufverträgen* ausgegangen, welche für vergleichbare Grundstücke in der Zone W3 vorliegen würden (act. G 6.33); gestützt hierauf habe sie einen Marktwert für Juni 2021 festgelegt. Die beiden Werte seien anschliessend miteinander verglichen und der Wert der Landfläche auf der Grundlage dieser beiden Werte bestimmt worden (act. G 2 S. 3).

Von den vom Grundbuchamt X.__ eingereichten *Steuerwert-Schätzungen* (act. G 6.34.1-23) seien indes nicht alle mit dem zur Diskussion stehenden Grundstück Nr. 0000__ (Schätzungsjahr: 2014, Steuerwert pro m²: CHF 460; act. G 6.34.1) vergleichbar. Die Schätzungskommission beurteile die unmittelbar daran angrenzenden drei Grundstücke Nrn. 0003__ (Schätzungsjahr: 2016, Steuerwert pro m²: CHF 520; act. G 6.34.3), 0004__ (Schätzungsjahr: 2014, Steuerwert pro m²: CHF 460; act. G 6.34.2) und 0005__ (Schätzungsjahr: 2021, Steuerwert pro m²: CHF 580; act. G 6.34.4) als vergleichbar. Die vier aneinandergrenzenden Grundstücke befänden sich in der gleichen Zone (W3) und seien topographisch in etwa vergleichbar. Aus den unterschiedlichen Schätzungszeitpunkten (2014, 2016, 2021) werde eine deutliche Wertsteigerung im Verlauf der letzten Jahre erkennbar. Die Grundstücke Nrn. 0004__ und 0000__ würden unmittelbar an die B.__-strasse angrenzen, was im Vergleich zu den Grundstücken Nrn. 0003__ und 0005__ als leicht wertvermindernd (Werteinbusse 10 %) angesehen werden könne, auch wenn die Wohnbauten gegenüber dem Strassenverlauf höher lägen. Für den massgebenden Zeitpunkt (Juni 2021) gehe die Schätzungskommission von einem amtlichen Steuerwert des Grundstücks Nr. 0000__ von CH 522 (10% tiefer als Grundstück Nr. 0005__) aus. Der tatsächlich erzielbare



St.Galler Gerichte

Marktwert wiederum - und auf diesen sei gemäss Art. 15 Abs. 1 lit. a EntG abzustellen - liege erfahrungsgemäss 15 bis 20 % über der amtlichen Steuerschätzung; letztere liege mithin bei 80 bis 85 % des Marktwerts. So ergebe sich für das Grundstück Nr. 0000__ ein Marktwert pro m² von CHF 614 bis CHF 653 (act. G 2 S. 3 f.).

Der vom Grundbuchamt X.__ eingereichten Übersicht über die *Kaufverträge* im Zeitraum 2019 bis September 2021 für Liegenschaften in den Zonen W2 und W3 (act. G 6.33) sei zu entnehmen, dass in der Regel eine Baute im Kaufpreis enthalten sei, was die Bestimmung des reinen (unbebauten) Quadratmeterpreises erschwere. In der Zone W3 liege als einziges unbebautes Grundstück die Parzelle Nr. 0006__; die Abbruchobjekte auf diesem Grundstück seien im Kaufpreis von CHF 1'057'000 nicht enthalten. Bei einer Landfläche von 1'762 m² ergebe sich für Juli 2019 ein Quadratmeterpreis von CHF 600. Die anderen unüberbauten Grundstücke lägen in der Zone W2 durchwegs in einer ruhigen Wohngegend, weshalb die Vergleichbarkeit mit dem Grundstück Nr. 0000__ (W3) nicht gegeben sei. Vergleichbar sei jedoch das Grundstück Nr. 0006__ (W3), welches unmittelbar an die Landwirtschaftszone angrenze und lediglich 400 m westlich von Grundstück Nr. 0000__ liege. Ausgehend vom Wert von CHF 600/m² im Juli 2019 ergebe sich unter Berücksichtigung der Entwicklung des Wohnimmobilienindex (2019: 100 Punkte, 2021: 105.3) ein Marktwert von CHF 632 pro m² für das Grundstück Nr. 0000__. Es erscheine sachgerecht, den Mittelwert aus CHF 614 bis 653 bzw. CHF 632 anzuwenden, d.h. CHF 633 pro m² (act. G 2 S. 4 f.).

Der vom Grundstück Nr. 0000__ abzutretende Landstreifen könne (wie der Beschwerdeführer vorbringe) als Vorgartenland im Sinn der zürcherischen Rechtsprechung nach dessen Gesetz betreffend die Abtretung von Privatrechten (Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich vom 7. Februar 2013 [VR 2012.00003] angesehen werden. Der Augenschein habe gezeigt, dass dieser Landstreifen topografisch durch das Gefälle vom Grundstück abgesondert sei und auch gestalterisch für das Grundstück nicht von praktischer Bedeutung sei. Deshalb könne es überlegenswert sein, einen Abzug für sogenanntes "Vorgartenland" in Betracht zu ziehen. Dem Abzug stehe allerdings der Gesetzeswortlaut entgegen, welcher die volle Entschädigung vorsehe. Es könne nicht darauf ankommen, ob die enteignete Fläche eine Randfläche darstelle oder nicht. Der Verkehrswert von Bauland bemesse sich aufgrund der Anzahl m² und der Zonenzugehörigkeit. Eine sachliche Differenzierung, welcher Teil des Grundstücks dem vollen Wert entspreche und welcher Teil nicht, sei unmöglich. Andernfalls könnte auch eine Differenzierung der Flächen nach Sonneneinstrahlung, Neigung und Lage zu benachbarten Parzellen



verlangt werden. Ein Abzug für "Vorgartenland" erscheine daher nicht gerechtfertigt, zumal er gesetzlich nicht abgestützt sei. Im Weiteren habe eine Landabtretung von rund 20 m² auf die bestehenden Bauten und Anlagen keinen Einfluss. Eine Reduzierung der Baumassenziffer für neues Bauvolumen könne auf dem Weg einer Dienstbarkeit verhindert werden. Ein solcher Übertrag der Baumasse sei nach Auskunft der Bauverwaltung X.__ (act. G 6.35) üblich. Für die vorübergehend beanspruchte Fläche sei keine Entschädigung zu leisten. Für die Anpassungsarbeiten (nach Landabtretung und Erstellung des Rad- und Gehweges) habe die Schätzungskommission einen Vorschlag vorgelegt, der von den Parteien nicht bestritten worden sei (act. G 6.26.1 Ziffer 2). Den Parteien werde empfohlen, die Anpassungsarbeiten in diesem Sinn zu regeln und vorzunehmen (act. G 2 S. 5).

2.4.

Der Beschwerdeführer wendet ein, die Vorinstanz berücksichtige bezüglich des Abzugs von einem Drittel bei Vorgartenland nicht, dass der Entscheid des Verwaltungsgerichts Zürich, auf den sich der Beschwerdeführer berufe, vom Bundesgericht vollumfänglich bestätigt worden sei (BGer 1C_681/2021 vom 18. November 2021). Es habe die Zulässigkeit des Abzugs von einem Drittel schon in BGer 1C_339/2013 vom 27. August 2013 bestätigt. Der vom Beschwerdeführer angebotene Preis von CHF 400 bzw. CHF 411 auf der Basis der Verkehrswertberechnung sei damit korrekt gewesen und das Gesuch hätte durch die Vorinstanz vollumfänglich gutgeheissen werden müssen (act. G 1).

2.5.

2.5.1.

Schätzungen 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 2014/71 vom 24. März 2015, E. 4.2.2). Vorliegend blieb der von der Vorinstanz unter Berücksichtigung der vom Grundbuchamt X.__ eingereichten Steuerwert-Schätzungen (act. G 6.34.1-23) und Kaufverträge für Liegenschaften in den Zonen W2 und W3 (act. G 6.33) errechnete mittlere Marktwert von CHF 633 pro m² (act. G 2 S. 4 f.) als solcher unbestritten (vgl. act. G 1 und G 8); dies indes unter dem Vorbehalt der Beschwerdegegnerin, dass der Landwert ungekürzt zugesprochen werde (vgl. act. G 8



S. 2 Ziffer 4 und S. 4 Ziffer 13). Vom erwähnten, von der Vorinstanz einlässlich und überzeugend begründeten Marktwert ist nachstehend auszugehen. Zu prüfen ist die vom Beschwerdeführer verlangte Landwert-Kürzung für im Strassenabstand liegendes "Vorgartenland".

2.5.2.

Art. 26 Abs. 2 der Bundesverfassung (SR 101, BV) sieht den Grundsatz der vollen Entschädigung bei Enteignungen vor. Nach Auffassung der Vorinstanz bedeutet dies, dass der volle Marktwert im Sinn von Art. 15 Abs. 1 lit. a EntG zu entschädigen ist, wie er von ihr festgelegt wurde (vorstehende E. 2.5.1). Unbestritten ist, dass der vom Grundstück Nr. 0000__ abzutretende Landstreifen als Böschung vom Grundstück abgegrenzt ist und gestalterisch für das Grundstück keine massgebende Bedeutung hat. Der Beschwerdeführer leitet daraus sinngemäss einen Minderwert im Vergleich zum Restgrundstück ab, dem mit einem entsprechenden Landwert-Abzug Rechnung zu tragen sei. Diesbezüglich ist festzuhalten, dass sich dem EntG selbst keine Antwort zur Frage entnehmen lässt, ob im Fall von Teilenteignungen von Grundstücken der Wert des zu enteignenden Teils losgelöst und abweichend vom verbleibenden Teil des Grundstücks bemessen werden darf oder nicht. Eine Auslegung von Art. 15 Abs. 1 lit. a EntG im Sinn eines *Verzichts auf eine Preisdifferenzierung innerhalb des Grundstücks* fällt hier insofern in Betracht, als auch bei einem *Verkauf eines zum grossen Teil überbauten und ausgenützten Grundstücks* für die Festlegung des m²-Preises für das jeweilige Land in aller Regel nicht zwischen einzelnen Abschnitten des Grundstücks unterschieden wird. Vielmehr erfolgt die Landpreisfestlegung in aller Regel einheitlich für das ganze Grundstück. Hätte mithin die Beschwerdegegnerin ihre Liegenschaft als Ganzes (einschliesslich des teilenteigneten Abschnitts) verkauft, wäre selbstredend auch für den nunmehr enteigneten Teil keine separate (tiefere) Preisfestlegung erfolgt. Sodann weist die Vorinstanz darauf hin, dass eine sachliche Differenzierung, welcher Teil des Grundstücks dem vollen Wert entspreche und bei welchem Teil dies nicht der Fall sei, sich nur schwierig umsetzen liesse (act. G 2 S. 5). Dies lässt sich insofern nicht von der Hand weisen, als diesfalls eine Vielzahl möglicher Kriterien (Belichtung, Neigung und grössere Nähe oder Entfernung der Teilfläche zu allfälligen Lärm-, Geruchs- und Bestrahlungsquellen, mögliche Nutzung der Teilfläche als Veloparkplatz/ Abstellplatz/Briefkastenplatzierung/Blumenbeet, potentielle unterirdische Nutzung der Teilfläche [Tiefgarage] usw.) für die Differenzierung des m²-Preises für Teilflächen innerhalb desselben Grundstücks zur Diskussion gestellt und gewertet werden müssten. Würde ein Abzug für "Vorgartenland" als zulässig erachtet, wären bei der Festlegung der Enteignungsentschädigung für diese Teilfläche auch sämtliche anderen



St.Galler Gerichte

wertmindernden und werterhöhenden Aspekte gleichrangig in die Prüfung miteinzubeziehen. Mithin mag es zwar Fälle geben, in denen ein Abzug für "Vorgartenland" in Betracht zu ziehen wäre, soweit eine Abtretung die bauliche Nutzung des Grundstücks nicht beeinträchtigt (vgl. dazu Imboden/Rhinow, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung 1976, Band II Nr. 128 S. 935 f.; Rhinow/Krähenmann, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung, Ergänzungsband 1990, Nr. 128 S. 400). Im vorliegenden Fall ist jedoch, wie sich nachstehend ergeben wird, kein Sachverhalt dargetan, welcher einen solchen Abzug rechtfertigen würde.

Was den vom Beschwerdeführer zitierten BGer 1C_339/2013 betrifft, mit welchem im Fall einer Enteignungsentschädigung die Reduktion des Baulandwertes um einen Drittel wegen "Minderwertigkeit" der abzutretenden (innerhalb der Baulinie liegenden) Fläche als mit dem Gebot der vollen Entschädigung (Art. 26 BV) vereinbar bestätigt wurde, ist festzuhalten, dass das Bundesgericht die nach kantonalzürcherischem Recht festgelegte Enteignungsentschädigung mit Blick auf das verfassungsmässige Prinzip der vollen Entschädigung (Art. 26 BV) frei und im Übrigen (d.h. bezüglich der Anwendung kantonalen Rechts und der Sachverhaltsfeststellung) unter Willkürgesichtspunkten überprüfte (BGer 1C_339/2013 E. 2.3; vgl. seither auch BGer 1C_681/2019 vom 19. Mai 2021 E. 2 und 3.3). Der Umstand, dass die kantonalzürcherische Praxis der bundesgerichtlichen Willkürprüfung standhält, hat nicht automatisch die Verbindlichkeit dieser Praxis für andere Kantone zur Folge. In VR 2019.00001 vom 14. November 2019 verwies das Verwaltungsgericht Zürich (VGZH) auf BGer 1C_361/2009 vom 14. Dezember 2009, in welchem ein Abzug auf dem Baulandwert von Dreivierteln als zulässig erachtet wurde, da der *Verlust der Abtretungsfläche keinen Einfluss auf die Ausnützung des Grundstücks und dessen Überbaubarkeit* hatte. Die dort in Frage stehende Parzelle war indes wenige Jahre vor der Teilenteignung mit einem Wohn- und Geschäftshaus überbaut worden, das eine Lebensdauer von mutmasslich mehreren Jahrzehnten aufwies (VGZH VR.2019.00001 E. 3.3 m.H.).

Hinsichtlich der Frage des durch die Landabtretung bewirkten Nachteils (Minderwerts) für den verbleibenden Teil des Grundstücks (vgl. Art. 15 Abs. 1 lit. b EntG) ist mit Vorinstanz (act. G 2 S. 5) festzuhalten, dass die Landabtretung von rund 20 m² auf die Bebaubarkeit des Grundstücks insofern keinen Einfluss hat, als die Baumassenziffer für neues Bauvolumen mit einer Dienstbarkeit auf den verbleibenden Teil des Grundstücks übertragen werden kann (vgl. act. G 6.35). Mithin hat der Verlust der Abtretungsfläche keinen direkten Einfluss auf die Baumassenziffer (Art. 88 PBG). Indes wird - wie die



Beschwerdegegnerin zu Recht anmerkt (act. G 8 S. 3) - gemäss Bestätigung des Bauamtes X.__ (act. G 6.35) durch die Verbreiterung der Strasse der Strassenabstand leicht verschoben. Aus dem Umstand, dass nach der Landabtretung der Strassenabstand *ab der neuen Strassengrenze* einzuhalten ist, ergibt sich eine Einschränkung der Bebaubarkeit. Dies im Unterschied zu dem von der Beschwerdeführerin (act. G 10 Ziffer) angeführten VGZH VR.2012.00003 vom 7. Dezember 2013 (E. 3.4), in welchem der Verlust der Abtretungsfläche die baulichen Nutzungsmöglichkeiten - gleich wie in VGZH VR.2008.00003 E. 3.4 - nicht beeinträchtigte. Das Mehrfamilienhaus auf Grundstück Nr. 0000__ stammt aus dem Jahr 1980 und hat - im Gegensatz zum Sachverhalt im erwähnten Entscheid des Verwaltungsgerichts Zürich (VGZH VR.2019.00001 E. 3.3; vorstehender Abschnitt) - nicht ohne Weiteres noch eine mutmassliche Lebensdauer von mehreren Jahrzehnten vor sich. Die erwähnte Einschränkung der Bebaubarkeit ist insofern von Relevanz, als die Beschwerdegegnerin einen Neubau anstelle einer Renovation für die nächsten Jahre in Betracht zieht (act. G 8 S. 3 unten; G 12 S. 2 unten). Auch vor diesem Hintergrund würde sich ein Abzug vom Marktwert, wie ihn der Beschwerdeführer verlangt, nicht rechtfertigen. Sein Hinweis auf das Bestehen einer langjährigen st. gallischen Praxis bezüglich Abschlag auf Vorgartenland (act. G 10 S. 2) vermag hieran nichts zu ändern. Der vom Beschwerdeführer im Weiteren zitierte Entscheid des Enteignungsgerichts des Kantons Baselland vom 27. Juni 2003 betraf einen Landstreifen zwischen Strasse und Baulinie, wohingegen vorliegend wie erwähnt die überbaubare Fläche sich aufgrund der durch das Strassenprojekt bewirkten Verschiebung der Strassenabstandslinie verkleinert. Aus dem vom Beschwerdeführer (act. G 1 S. 2) angeführten BGer 1C_681/2021 (Nichteintreten mangels zureichender Rechtsmittelbegründung) lässt sich für das vorliegende Verfahren ebenfalls nichts ableiten (gemeint war wohl BGer 1C_681/2019 a.a.O.).

2.6.

Sodann beinhaltet die von der Vorinstanz festgelegte Entschädigung auch den Ausgleich weiterer geldwerter Nachteile im Sinn von Art. 15 Abs. 1 lit. c EntG (z.B. für Umgebungs- und Anpassungsarbeiten, Inkonvenienzen einschliesslich Verlust der Möglichkeit besserer Verwendung des Grundstücks und Umtriebe). Die Vorinstanz hielt fest, für die Anpassungsarbeiten (nach Landabtretung und Erstellung des Rad- und Gehweges) habe die Schätzungskommission einen Vorschlag vorgelegt, der von den Parteien nicht bestritten worden sei (act. G 6.26.1 Ziffer 2). Den Parteien werde empfohlen, die Anpassungsarbeiten in diesem Sinn zu regeln und vorzunehmen (act. G 2 S. 5). Der Vorschlag vom 9. Juni 2021 (act. G 6.26.1) blieb auch im vorliegenden Verfahren unbestritten.



3.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die von der Vorinstanz vorgenommene ermessensweise Festlegung der Entschädigung auf der Basis eines m²-Landpreises von CHF 633 nicht zu beanstanden ist. Ein Anlass für eine Korrektur des vorinstanzlichen Entscheids durch das Verwaltungsgericht lässt sich weder den Akten entnehmen noch kann ein solcher aufgrund der Darlegungen des Beschwerdeführers als zureichend begründet gelten. Entsprechend erweist sich die Beschwerde diesbezüglich denn auch als unbegründet. Gemäss Art. 47 Abs. 1 EntG trägt der Enteigner die amtlichen Kosten des Enteignungsverfahrens. Der Beschwerdeführer hat damit die von der Vorinstanz auf pauschal CHF 3'000 festgelegten Kosten zu übernehmen. Die Kostenfestsetzung bewegt sich betragsmässig im Rahmen des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5; Ziff. 10.01) und wurde als solche auch nicht beanstandet.

Gemäss Art. 48 EntG entschädigt die Enteignerin den Enteigneten angemessen für die notwendigen ausseramtlichen Kosten. Die von der Vorinstanz mit Hinweis auf die eingereichte Kostennote begründete Festsetzung der Parteientschädigung mit CHF 2'770.40 (einschliesslich Barauslagen und Mehrwertsteuer) blieb betragsmässig ebenfalls unbeanstandet.

4.

4.1.

Im Sinn der vorstehenden Erwägungen erweist sich die Beschwerde als unbegründet. Sie ist daher abzuweisen. Für die Kosten im Beschwerdeverfahren gegen Verfügungen und Entscheide der Schätzungskommission gilt nach Art. 49 EntG das VRP. Eine Entscheidegebühr von CHF 3'000 erscheint für das vorliegende Verfahren angemessen (Art. 7 Ziff. 222 der Gerichtskostenverordnung, sGS 941.12). Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die amtlichen Kosten dem Beschwerdeführer (Staat) aufzuerlegen (Art. 95 Abs. 1 VRP); auf die Kostenerhebung ist, nachdem mit der Beschwerde überwiegend finanzielle Interessen verfolgt werden, nicht zu verzichten (Art. 95 Abs. 3 VRP).

4.2.

Beschwerdeführer und Vorinstanz haben keinen Anspruch auf ausseramtliche Entschädigung (Art. 98 Abs. 1 VRP in Verbindung mit Art. 98^{bis} VRP; A. Linder, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Praxiskommentar, 2020, N 20 zu Art. 98^{bis} VRP). Demgegenüber ist die Beschwerdegegnerin für das Beschwerdeverfahren ausseramtlich zu entschädigen. Das Verwaltungsgericht spricht



grundsätzlich Pauschalentschädigungen nach Ermessen gemäss Art. 19 und Art. 22 Abs. 1 lit. b der Honorarordnung zu (sGS 963.75, HonO). Mit Blick auf vergleichbare Verfahren und die konkreten Verhältnisse erscheint eine Entschädigung der Beschwerdegegnerin durch den Beschwerdeführer (Staat) mit insgesamt CHF 3'000 zuzüglich 4 % Barauslagen (CHF 120) und Mehrwertsteuer als angemessen (Art. 19, 22 Abs. 1 Ingress und lit. b, 28^{bis} und 29 VRP).

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht zu Recht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Der Beschwerdeführer (Staat) trägt die amtlichen Kosten von CHF 3'000; auf die Erhebung wird nicht verzichtet.

3.

Der Beschwerdeführer (Staat) entschädigt die Beschwerdegegnerin mit CHF 3'000 zuzüglich Barauslagen von CHF 120 und Mehrwertsteuer.