



Fall-Nr.: B 2023/207
Stelle: Verwaltungsgericht
Rubrik: Verwaltungsgericht
Publikationsdatum: 09.09.2024
Entscheiddatum: 18.06.2024

Entscheid Verwaltungsgericht, 18.06.2024

Enteignungsrecht, Art. 15-17 EntG SG. Streitig war die Bemessung der enteignungsrechtlichen Entschädigung für die Abtretung des Eigentums an eine neu zu schaffende Wegparzelle. Da das Restgrundstück neu einen Grenz- oder Strassenabstand gegenüber der Wegparzelle einzuhalten hat, wird die Nutzbarkeit des Restgrundstücks durch die Abtretung an die Wegparzelle geschmälert, selbst wenn die von der Enteignung betroffene Fläche zuvor innerhalb des kleinen Grenzabstands von 5,0 m lag. Der Schluss der Vorinstanz, die Voraussetzungen für eine Landwert-Kürzung seien nicht gegeben, war deshalb nicht zu beanstanden (E. 5), (Verwaltungsgericht, B 2023/207). Die gegen dieses Urteil erhobene Beschwerde ans Bundesgericht wurde mit Urteil vom 19. September 2025 gutgeheissen (Verfahren 1C_469/2024)

Entscheid vom 18. Juni 2024

Besetzung

Abteilungspräsidentin Lendfers; Verwaltungsrichterin Zindel, Verwaltungsrichter Steiner; Gerichtsschreiber Bischofberge

Verfahrensbeteiligte

Politische Gemeinde Z.____, vertreten durch den Stadtrat,

Beschwerdeführerin,

gegen

Schätzungskommission für Enteignungen des Kantons St. Gallen,



Vorinstanz,

A.___ AG,

Beschwerdegegnerin,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Andreas Dudli,

Advokaturbureau Brunner & Dudli, Hinterlauben 12, 9000 St. Gallen,

Gegenstand

enteignungsrechtliche Entschädigung

Das Verwaltungsgericht stellt fest:

A.

Die A.___ AG (nachfolgend: U-AG) ist Eigentümerin der mit den Mehrfamilienhäusern Assek.-Nrn. 0000_ und 0001_ mit Tiefgarage (Assek.-Nr. 0002_) überbauten Parzelle Nr. 0003_, Grundbuchkreis Y.___, im Halte von 3508 m², welche im Südosten an die B.___-strasse (Parzelle Nr. 0004_, Gemeindestrasse zweiter Klasse) anstösst. Gemäss dem Zonenplan der Stadt Z.___ ist das Grundstück Nr. 0003_ der Wohn-Gewerbe-Zone WG3 zugewiesen. Am 20. Januar 2015 erliess der Stadtrat Z.___ den Teilstrassenplan "C.___-weg, Fuss- und Radwegverbindung D.___-strasse bis E.___-strasse" mit zugehörigem Strassenbauprojekt (nachfolgend: Projekt). Danach soll die bestehende, mit einem Fahrverbot versehene, ca. 1,50 m breite (private) Fusswegverbindung über die Grundstücke Nrn. 0003_, 0005_ und 0006_ zwischen der B.___- und der E.___-strasse (Parzelle Nr. 0007_, Gemeindestrasse zweiter Klasse) – der Zugang zu den Grundstücken Nrn. 0005_ und 0006_ über die Parzelle Nr. 0003_ ist mittels Dienstbarkeiten gesichert – als Weg zweiter Klasse gewidmet und baulich zu einem Fuss- und Veloweg ausgebaut (neu 3,0 m breit mit beidseitigen, je 0,30 m breiten Bankett) und mit einer Beleuchtung ausgestattet werden. Für dieses Vorhaben hat die U-AG am südöstlichen Rand der Parzelle Nr. 0003_ 109 m² Boden dauernd (Erwerb durch die Stadt Z.___) und 103 oder 88 m² vorübergehend abzutreten. Der bauliche und betriebliche Unterhalt des neuen Weges zweiter Klasse soll vollumfänglich zu Lasten der Stadt Z.___ gehen. Die gegen das Projekt sowie die damit verbundene Enteignung von der U-AG erhobenen Rechtsmittel blieben erfolglos. Zuletzt wies das



Bundesgericht mit Urteil 1C_486/2019 vom 16. Oktober 2020 eine gegen den abweisenden Entscheid des Verwaltungsgerichts B 2018/153 vom 9. August 2019 erhobene Beschwerde ab, soweit es darauf eintrat (act. 2, S. 7 E. 9, act. 5, Ziff. II/1, act. 9/2.1 Ziff. 2a, act. 9/2.2-2.4, 14 Ziff. I/1 und 2 und Rz. 4, act. 13, S. 8 Rz. 25, B 2018/153, act. 2 Sachverhalt lit. A/a, act. 25, act. 26, S. 3 f., <https://www.geoportal.ch>, Stand: 24. April 2024).

B.

Am 25. August 2021 verlangte der Stadtrat Z.___ beim Präsidenten der Schätzungskommission für Enteignungen (nachfolgend: SchäKo) die Durchführung eines Schätzungsverfahrens. Am 18. November 2021 stellte der Stadtrat Z.___ bei der SchäKo folgende Begehren:

"1. Entschädigung für den Boden von CHF 450 pro m².

2. Inkonvenienzen in zu bestimmender Höhe

3. Allfällige Übernahme von amtlichen und / oder ausseramtlichen Kosten".

Am 28. Januar 2022, geändert am 30. Juni 2023, beantragte die U-AG, sie sei für den vom Grundstück Nr. 0003_ enteigneten Boden von ca. 109 m² mit CHF 2'428 pro Quadratmeter, somit total mit CHF 264'652, nebst Zins zu 5% seit 17. Oktober 2020 zu entschädigen, unter Kostenfolge zulasten der Stadt Z.___ (Antrag-Ziff. I/1 und 4). Für Inkonvenienzen während der Bauphase (darin eingeschlossen die zeitweise Inanspruchnahme des Bodens auf Grundstück Nr. 0003_ von 88 m²) sei sie mit pauschal CHF 5'000 zu entschädigen (Ziff. I/2). Für die Anwaltskosten sei sie ausseramtlich mit pauschal CHF 8'000 (inkl. Spesen und Mehrwertsteuer) zu entschädigen (Ziff. I/3). Am 28. Juni 2022 führte die SchäKo einen Augenschein durch. Auf die Durchführung einer mündlichen Verhandlung verzichtete sie. Mit Entscheid vom 13. September 2023 setzte die SchäKo den Wert für den dauernd abzutretenden Boden ab Grundstück Nr. 0003_ auf CHF 1'170 pro m² fest (Ziff. 1). Zudem behaftete sie die Stadt Z.___ bei der Zusage, eine allfällig behördlich bewilligte Mietzinsreduktion aufgrund der Bauarbeiten zu entschädigen (Ziff. 2), und wies diese an, der U-AG eine pauschale Entschädigung unter dem Titel Inkonvenienzen von CHF 2'000 zu bezahlen (Ziff. 3). Die amtlichen Kosten von CHF 4'000 auferlegte sie der Stadt Z.___ und verpflichtete diese, die U-AG ausseramtlich mit CHF 4'480.30 (inklusive Mehrwertsteuer) zu entschädigen (Ziff. 4 f., act. 2, 9/1, 2.1, 10, 14, 23, 61).



C.

Gegen den Entscheid der SchäKo (Vorinstanz) vom 13. September 2023 erhob die Politische Gemeinde Z.__ (Beschwerdeführerin) mit Eingabe vom 26. September 2023 und Ergänzung vom 31. Oktober 2023 Beschwerde beim Verwaltungsgericht mit dem Rechtsbegehren, es sei der angefochtene Entscheid unter Kosten- und Entschädigungsfolge aufzuheben. Am 28. November 2023 verzichtete die Vorinstanz auf eine Vernehmlassung. Am 5. Februar 2024 beantragte die U-AG (Beschwerdegegnerin), die Beschwerde sei unter Kosten- und Entschädigungsfolge, zuzüglich 8,1% Mehrwertsteuer, abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Am 26. Februar 2024 liess sich die Beschwerdeführerin abschliessend vernehmen (act. 1, 5, 8, 13, 15).

Darüber zieht das Verwaltungsgericht in Erwägung:

1.

Die sachliche Zuständigkeit des Verwaltungsgerichtes ist gegeben (Art. 48 Abs. 2 des Strassengesetzes, sGS 732.1, StrG, in Verbindung mit Art. 3^{bis} des Enteignungsgesetzes des Kantons St. Gallen, sGS 735.1, EntG SG). Als Schuldnerin einer Enteignungsentschädigung (vgl. dazu Art. 26 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft, SR 101, BV; Art. 48 StrG in Verbindung mit Art. 7 Abs. 1 sowie Art. 14 Abs. 1 EntG SG) ist die beschwerdeführende Gemeinde in Bezug auf den Schutz ihres Verwaltungs- und Finanzvermögens wie ein Privater betroffen, weshalb sie zur Beschwerdeerhebung befugt ist (vgl. dazu Art. 64 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, VRP; BGE 141 II 161 E. 2.3, mit Hinweisen). Entgegen der Auffassung der Beschwerdegegnerin (act. 13, S. 3 Rz. 4) gilt dies auch, soweit die Beschwerdeführerin geltend macht (act. 5, S. 3 Ziff. III/1c, act. 15 Ziff. II), die Frage der vor-übergehenden Mietzinsreduktion während der Bauarbeiten (Ziff. 2 des Dispositivs des angefochtenen Entscheids) könne nicht Gegenstand des Schätzungsverfahrens gebildet haben (vgl. dazu E. 4 hiernach). Die Beschwerdeeingabe vom 26. September 2023 erfolgte rechtzeitig und erfüllt zusammen mit der Ergänzung vom 31. Oktober 2023 formell und inhaltlich die gesetzlichen Anforderungen (Art. 64 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 und 2 VRP).

Auf die Beschwerde ist einzutreten.



2.

Die Begründung in Erwägung C/2-9 des angefochtenen Entscheids (act. 2, S. 4-7) war so abgefasst, dass sich die Beschwerdeführerin über dessen Tragweite Rechenschaft geben und ihn, wie sich der Beschwerdeergänzung vom 31. Oktober 2023 entnehmen lässt, in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen konnte. Trotz gegenteiliger Auffassung der Beschwerdeführerin (act. 5, S. 2-6 Ziff. III/1, 2a, 5a, 6 f., act. 15 Ziff. III/1, 3) liegt somit keine Verletzung der Begründungspflicht (vgl. dazu Art. 4 Ingress und lit. c der Verfassung des Kantons St. Gallen, sGS 111.1, KV, in Verbindung mit Art. 29 Abs. 1 BV; Art. 58 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 24 Abs. 1 lit. a VRP und BGE 148 III 30 E. 3.1 mit Hinweisen) vor. Ob sich die Argumentationen der Vorinstanz inhaltlich halten lassen, bleibt im Folgenden zu prüfen.

3.

Mit dem Strassenbau kann unter anderem dann begonnen werden, wenn das Projekt und damit auch die Zulässigkeit der Enteignung, wie hier, rechtskräftig sind und die Abtretung privater Rechte geregelt ist (vgl. dazu Art. 45 Abs. 1 Ingress und lit. b; Art. 49 Abs. 3; Art. 50 Ingress sowie lit. a und b StrG). Laut Art. 48 Abs. 2 StrG in Verbindung mit Art. 40 Abs. 1 EntG SG erwirbt der Enteigner das Recht (vgl. zum Gegenstand der Enteignung Art. 26 Abs. 1 BV, Art. 2 lit. t KV und Art. 8 EntG SG in Verbindung mit Art. 655 ff., 730 ff., 679 und 681 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches, SR 210, ZGB, sowie Art. 184 ff. und Art. 253 ff. des Bundesgesetzes betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches [Fünfter Teil: Obligationenrecht], SR 220, OR) erst mit der Leistung der vollen Entschädigung im Sinne von Art. 26 Abs. 2 BV. Der Enteignete hat Anspruch auf Entschädigung in Geld (Art. 14 Abs. 1 EntG SG), soweit nicht ein Anspruch auf Realersatz besteht (Art. 14 Abs. 3 EntG SG).

Nach dem Prinzip der vollen Entschädigung soll der Enteignete durch die Enteignung weder einen Verlust erleiden noch einen Gewinn erzielen; wirtschaftlich ist er gleich zu stellen wie ohne den Eintritt der Enteignung (vgl. dazu BGer 1C_16/2018 vom 18. Januar 2019 E. 3.2, mit Hinweisen, in: ZBI 2019, S. 688 ff.). Der Umfang der vollen Enteignungsentschädigung setzt sich gemäss Art. 15 Abs. 1 EntG SG gesamthaft (vgl. zur Einheit der Entschädigung BGE 121 II 350 E. 5d, mit Hinweisen) zusammen aus dem *Marktwert* des enteigneten Rechts (lit. a, vgl. dazu R. Germann, Entschädigung und Schätzung, in: Das neue st. gallische Enteignungsrecht, 1985, S. 31 ff., S. 36; H. P. Galluser, Das Enteignungsrecht des Kantons St. Gallen, 1952, S. 91 ff.; BGer 1C_414/2016 vom 27. März 2017 E. 5.3, mit Hinweis auf BGE 112 Ib 531 E. 4, und zu den Schätzungsmethoden BGE 122 I 168 E. 3a, mit Hinweisen; P. Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltrecht, 7. Aufl. 2022, S. 716-719; F. Kessler Coendet, in: Biaggini/Häner/Saxer/Schott [Hrsg.], Fachhandbuch Verwaltungsrecht, 2015, Rz. 26.157 ff.; A. Gossweiler, Entschädigungen für Lärm von öffentlichen



Verkehrsanlagen, 2014, Rz. 400; Hess/Weibel, Das Enteignungsrecht des Bundes, Band I, 1986, S. 263 ff.); dem *Minderwert* des – bei einer räumlichen bzw. körperlichen oder rechtlichen Teilenteignung – verbleibenden Teils (lit. b, vgl. dazu BGE 141 I 113 E. 6.5.1, mit Hinweisen, allerdings in Bezug auf Art. 23 Abs. 1 lit. b des Gesetzes über die Enteignung des Kantons Freiburg, SGF 76.1, EntG FR; zur Differenzmethode BGE 142 II 136 E. 7.7, 131 II 458 E. 3.3, je mit Hinweisen, und zur Vorteilsanrechnung Art. 22 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Enteignung, SR 711, EntG, und P. Karlen, Das Enteignungsrecht zwischen Beständigkeit und Wandel, in: ZBI 2019, S. 647 ff., S. 663; A. Ruch, Umwelt - Boden - Raum, SBVR, Band VI, 2010, N 2100 ff.) und den weiteren geldwerten Nachteilen, die sich als Folge der Enteignung voraussehen lassen (sog. *Inkonvenienzen*, lit. c, vgl. dazu BGE 141 I 113 E. 6.4, mit Hinweisen, allerdings in Bezug auf Art. 23 Abs. 1 lit. c EntG FR). Da Art. 15 Abs. 1 EntG SG weitgehend den Regelungen von Art. 19 lit. a, b und c sowie Art. 22 EntG entspricht, kann die dazu ergangene Praxis und Literatur sachgerecht berücksichtigt werden (vgl. dazu VerwGE B 2022/82 vom 20. Oktober 2022 E. 2.1, mit Hinweis auf R. Germann, a.a.O., S. 35). Nicht entschädigt werden Nachteile, die der Enteignete verschuldet hat (Art. 15 Abs. 2 EntG SG, vgl. dazu BGE 134 II 172 E. 6.2, mit Hinweis auf BGE 110 Ib 43 E. 4 in fine). Im Gegensatz zu allgemeinen Wertveränderungen, die durch das Werk des Enteigners entstehen (vgl. dazu Art. 16 Abs. 2 EntG SG), sind bei der Bemessung der Entschädigung gemäss Art. 16 Abs. 1 EntG SG der Verlust der Möglichkeit besserer Verwendung des Grundstücks (lit. a, vgl. dazu BGer 1C_322/2017 vom 25. April 2018 E. 2.1, mit Hinweisen, erläutert in BGer 1G_3/2018 vom 15. Juni 2018; R. Merker, Der Grundsatz der "vollen Entschädigung" im Enteignungsrecht, 1975, S. 15 ff.) sowie die Sondervorteile, die durch das Werk des Enteigners entstehen und zu deren Abgeltung kein Beitrag erhoben wird (lit. b, siehe dazu auch BGE 134 II 49 E. 12, mit Hinweisen), zu berücksichtigen. Massgebend sind in der Regel die Verhältnisse im Zeitpunkt der erstinstanzlichen Schätzungsverhandlung (Art. 17 EntG SG).

Das Verwaltungsgericht übt gegenüber Schätzungen dieselbe Zurückhaltung wie gegenüber Ermessensentscheiden aus und schreitet nur ein, wenn eine Schätzung im Ergebnis offensichtlich unrichtig erscheint oder wenn die Vorinstanz bei der Schätzung wesentliche Gesichtspunkte übergangen oder falsch gewürdigt hat (vgl. dazu B 2023/130 vom 18. Dezember 2023 E. 2.3; B 2022/82 vom 20. Oktober 2022 E. 2.5.1; B 2014/71 vom 24. März 2015, E. 4.2.2; B 2013/52 vom 11. Juni 2014 E. 3.1, je mit Hinweis[en]).

4.

Soweit die Beschwerdeführerin vorweg beiläufig geltend macht (act. 5, S. 3 Ziff. III/1c, act. 15 Ziff. II), die Frage der vorübergehenden Mietzinsreduktion während der Bauarbeiten (Ziffer 2 des Entscheiddispositivs) habe nicht Gegenstand des



Schätzungsverfahrens gebildet, weshalb der angefochtene Entscheid von vornherein gegen das Willkürverbot verstosse, kann ihr nicht gefolgt werden. Inhalt und Tragweite einer Verfügung ergeben sich in erster Linie aus dem Dispositiv. Ist das Verfügungsdispositiv unklar, unvollständig, zweideutig oder widersprüchlich, so muss die Unsicherheit durch Auslegung behoben werden. Zu diesem Zweck kann auf die Begründung der Verfügung bzw. des Entscheids zurückgegriffen werden (vgl. dazu BGer 2D_13/2023 vom 7. August 2023 E. 3.2, mit Hinweisen). Aus dem Dispositiv des angefochtenen Entscheids ergibt sich nicht eindeutig, wie sich die Dispositiv-Ziffer 2 und 3 zueinander verhalten. Demgegenüber geht aus Erwägung C/9 des angefochtenen Entscheids (act. 2, S. 7) klar hervor, dass die Vorinstanz der Beschwerdegegnerin in Dispositiv-Ziffer 3 des angefochtenen Entscheids eine Inkonvenienzpauschale (Art. 15 Abs. 1 lit. c EntG SG) in der Höhe von CHF 2'000 und nicht, wie von der Beschwerdegegnerin beantragt, von CHF 5'000 (act. 9/14 Antrag Ziff. 1/2 und act. 9/61, S. 3 Antrag Ziff. 2) zusprach, weil die Beschwerdeführerin in ihrer Eingabe vom 21. Februar 2022 (act. 9/17, S. 2 Ziff. 5) zugesichert hatte, dass sie bereit sei, der Beschwerdegegnerin eine allfällige behördlich bewilligte Mietzinsreduktion aufgrund der Bauarbeiten zu entschädigen (vgl. dazu Art. 259d OR; Art. 45 Abs. 2 des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes, SR 843, WEG; BGE 132 II 427 E. 6.3, mit Hinweisen, in: Pra 2007 Nr. 76, und B. Wagner Pfeiffer, Entschädigung für übermässige Einwirkungen durch Bauarbeiten, in: BR 2016, S. 5 ff., S. 7 f., Wagner Pfeiffer/Gebhardt, Enteignungsrechtliche Entschädigungsansprüche beim Bau der Nordtangente, in: BJM 2000, S. 1 ff., S. 19 f.). Auch hielt die Vorinstanz fest, dass die Beschwerdeführerin bei dieser Zusage zu behaften sei. Wenngleich sich nicht erschliesst, inwiefern im vorinstanzlichen Verfahren ein schutzwürdiges Interesse der Beschwerdegegnerin bestanden habe sollte, um diese Begründung für die Kürzung der beantragten Inkonvenienzentschädigung als Feststellung unter der separaten Ziffer 2 zum Bestandteil des Dispositivs zu erheben, kann bei dieser Ausgangslage nicht gesagt werden, die Frage einer allfälligen vorübergehenden Mietzinsreduktion während der Bauarbeiten habe nicht Gegenstand der Inkonvenienzentschädigung im vorinstanzlichen Schätzungsverfahren gebildet (vgl. dazu auch act. 13 Rz. 2 f.). Entgegen anderslautender Auffassung der Beschwerdeführerin kann daher in dieser Hinsicht keine willkürliche Rechtsanwendung (vgl. dazu Art. 9 BV und BGer 8C_45/2023 vom 7. Juli 2023 E. 1.2, mit Hinweisen) vorliegen. Im Übrigen hat die Beschwerdeführerin weder die Höhe der unter Dispositiv-Ziffer 3 des angefochtenen Entscheids festgesetzten pauschalen Inkonvenienzentschädigung beanstandet noch ihre von der Vorinstanz aufgegriffene Zusicherung vom 21. Februar 2022 bestritten, weshalb es damit sein Bewenden hat.

5.

Nicht umstritten ist weiter, dass der Beschwerdegegnerin die Abtretung des Eigentums



an der Fläche ihres Privatwegs für den Ausbau zu einem Gemeindeweg zweiter Klasse zu entschädigen ist (vgl. dazu Antrag-Ziffer I/1 der Beschwerdeführerin vom 18. November 2021, act. 9/10, und P. Wiederkehr, Die Expropriationsentschädigung, 1966, S. 48, wonach dafür vielfach keine Entschädigung ausbezahlt wird). Im Rahmen der in der Beschwerde vorgebrachten Kritik zu untersuchen bleibt, ob die Vorinstanz in Dispositiv-Ziffer 1 des angefochtenen Entscheids den von ihr unbestrittenermassen methodisch richtig ermittelten vollen Marktwert von CHF 1'170 pro m² (vgl. dazu E. 3-6 des angefochtenen Entscheids, act. 2, S. 5 f.) für den dauernd abzutretenden Boden ab Grundstück Nr. 0003_ im Halte von 109 m² ungekürzt als enteignungsrechtliche Entschädigung zusprechen durfte. Diesbezüglich vertritt die Beschwerdeführerin die Ansicht (act. 5, S. 3-6 Ziff. III/2-7, act. 15 Ziff. III, IV), im vorliegenden Fall seien die Voraussetzungen für eine Landwertkürzung für eine Randfläche erfüllt. Das abzutretende Land werde bereits heute als private und mit einer Dienstbarkeit (Fusswegrecht) zugunsten benachbarter Liegenschaften belastete Fusswegverbindung genutzt. An dieser Nutzung werde sich auch in Zukunft mit dem Strassenprojekt für einen Fuss- und Radweg nichts ändern. Der neue Weg gemäss Strassenprojekt werde sogar etwas weiter entfernt vom Gebäude der Beschwerdegegnerin zu liegen kommen. Der abzutretende Landstreifen verlaufe entlang der gemeinsamen Grenze zu den südlich anschliessenden Wohnparzellen Nrn. 0008_, 0009_ und 0010_, gegenüber welchen vor der Umsetzung des Strassenprojekts in der dreigeschossigen Wohn-Gewerbe-Zone der grosse Grenzabstand von 10 m, zumindest aber der kleine Grenzabstand von 5 m einzuhalten gewesen wäre. Dieser Landstreifen hätte somit auch aufgrund der Abstandsvorschriften bisher nicht überbaut werden dürfen. Das Strassenbauprojekt habe zur Folge, dass die Grenzabstands- durch die Strassenabstandsvorschriften ersetzt würden, wobei bei Gemeindewegen zweiter Klasse ihrer Ansicht nach kein Strassenabstand vorgeschrieben sei, was für die Beschwerdegegnerin grundsätzlich von Vorteil sei, da danach bis an die Wegparzelle gebaut werden dürfe. Auch habe ihr Tiefbauamt der Beschwerdegegnerin, vorbehältlich einer anderslautenden Beurteilung ihrer Baubewilligungskommission, die Zustimmung zu allfälligen Abstandsunterschreitungen in Aussicht gestellt, um die bestehende Abstandssituation zwischen Gebäude und alter Grundstücksgrenze zu gewährleisten. Im Weiteren stelle die vollständige Übernahme eines bisher privaten und mit einem Fusswegrecht zulasten benachbarter Liegenschaften belasteten Fussweges in ihren baulichen und betrieblichen Unterhalt ohne Auslösungssumme einen Sondervorteil dar, der bei der Festsetzung der Entschädigung hätte berücksichtigt werden müssen. Dasselbe gelte für ihren Verzicht auf die Erhebung von Bau- und Unterhaltsbeiträgen.

5.1.



5.1.1.

Wird von einem Grundstück lediglich ein am Rand liegender Landstreifen beansprucht, weist dieses sogenannte Vorgartenland keine bauliche Nutzung auf und wird durch seine Abtretung die Nutzung des Restgrundstücks nicht geschmälert, verkörpert es keinen Baulandwert. In solchen Fällen wird oft der durchschnittliche Landpreis des Gesamtgrundstücks als Basis genommen und davon ein Abzug gemacht, weil das Vorgartenland einen geringeren Wert aufweist als der überbaubare Teil des Grundstücks (vgl. dazu Ludwig/Stadler, in: Müller/Feller [Hrsg.], Bernisches Verwaltungsrecht, 2. Aufl. 2013, S. 553 f. Rz. 48, in Bezug auf Art. 14 und Art. 16 des Gesetzes über die Enteignung des Kantons Bern, BSG 711.0). Das Bundesgericht spricht in erster Linie von Vorgartenland, soweit innerhalb einer Baulinie gelegenes Land einer überbauten Parzelle enteignet wird (vgl. dazu die von der Beschwerdeführerin zitierten Bundesgerichtsurteile 1C_681/2019 vom 19. Mai 2021 E. 3.3; 1C_339/2013 vom 27. August 2013 E. 2.4; 1C_361/2009 vom 14. Dezember 2009 E. 2 ff., je mit Hinweisen, allerdings in Bezug auf § 13 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes betreffend die Abtretung von Privatrechten des Kantons Zürich, LS 781, siehe dazu auch Hess/Weibel, a.a.O., S. 275 f.). Im Entscheid B 2022/82 vom 20. Oktober 2022 führte das Verwaltungsgericht aus (E. 2.5.2, mit Hinweisen), die Bestätigung der kantonalzürcherischen Praxis betreffend Vorgartenland durch das Bundesgericht habe nicht automatisch die Verbindlichkeit dieser Praxis für andere Kantone zur Folge. Überdies gab es zu bedenken, dass sich dem EntG SG selbst keine Antwort auf die 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 SG im Sinn eines Verzichts auf eine Preisdifferenzierung innerhalb des Grundstücks falle insofern in Betracht, als auch bei einem Verkauf eines zum grossen Teil überbauten und ausgenützten Grundstücks für die Festlegung des Quadratmeterpreises für das jeweilige Land in aller Regel nicht zwischen einzelnen Abschnitten des Grundstücks unterschieden werde. Vielmehr erfolge die Landpreisfestlegung in aller Regel einheitlich für das ganze Grundstück. Auch lasse sich nicht von der Hand weisen, dass eine sachliche Differenzierung, welcher Teil des Grundstücks dem vollen Wert entspreche und bei welchem Teil dies nicht der Fall sei, nur schwierig umzusetzen sei. Es müssten 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 Quadratmeterpreises für Teilflächen innerhalb desselben Grundstücks zur Diskussion gestellt und gewertet werden. 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. Allerdings schloss das Verwaltungsgericht letztlich nicht aus, dass es Fälle geben möge, in denen ein Abzug für Vorgartenland in Betracht zu ziehen sei, soweit eine Abtretung die bauliche Nutzung des Grundstücks nicht beeinträchtigt.

5.1.2.

Im vorliegenden Fall lässt sich aus der nicht massstabsgetreuen Kopie des Landerwerbsplans vom 7. April 2021 (act. 9/2.3) erkennen, dass es sich bei dem vom überbauten Grundstück Nr. 0003_ für den C.__-weg dauernd abzutretenden Landstreifen (gestalterisch) um eine Randfläche entlang der Grenze zu den Parzellen Nrn. 0008_, 0009_ und 0010_ handelt (vgl. dazu auch E. 7 des angefochtenen Entscheids, act. 2, S. 6). Anders als in den Sachverhalten, welche den von der Beschwerdeführerin angerufenen Bundesgerichtsurteilen zugrunde lagen, befand sich diese Randfläche bis zur Rechtskraft des Projekts nicht an einer öffentlichen Strasse (Art. 1 Abs. 1 StrG) bzw. zwischen einer solchen und einer Baulinie im Sinne von Art. 40 lit. c und Art. 102^{bis} StrG in Verbindung mit Art. 29 ff. des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1, PBG). Hingegen lag sie innerhalb des in der Wohn-Gewerbe-Zone WG3 für Gebäude vorgeschriebenen, hier aufgrund der Ausrichtung der Längsfassaden des Mehrfamilienhauses Assek.-Nr. 0001_ auf Parzelle Nr. 0003_ nach Südwesten zweifellos massgebenden kleinen Grenzabstands von 5,0 m gegenüber den südöstlich gelegenen Parzellen Nrn. 0008_, 0009_ und 0010_ (vgl. dazu Art. 56 Abs. 1 des bis 30. September 2017 gültig gewesenen, in einem allfälligen Baubewilligungsverfahren betreffend die Parzelle Nr. 0003_ derzeit noch anwendbaren Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht, Baugesetz; nGS 32-47, BauG, in der Fassung vom 1. Januar 2015 [vgl. zum Übergangsrecht VerwGE B 2023/22 vom 18. Januar 2024 E. 2, mit Hinweisen], in Verbindung mit Art. 13 Abs. 1, Anhang sowie Art. 23 der Bauordnung der Beschwerdeführerin, SRS 731.1, BO). Insoweit war diese mit der bestehenden Fusswegverbindung überbaute Fläche bereits vor der Rechtskraft des Projekts nur eingeschränkt, d.h. nicht mit Hauptbauten, sondern nur mit Vorbauten und Dachvorsprüngen, kleinen An- und Nebenbauten sowie unterirdischen Bauten (vgl. dazu Art. 29 Abs. 1 Ingress und lit. a BO; Art. 30 Abs. 2 BO; Art. 56 Abs. 5 BauG in Verbindung mit Art. 31 BO) überbaubar (vgl. dazu auch das von der Beschwerdeführerin angerufene Urteil BGer 1C_681/2019 vom 19. Mai 2021 E. 3.2, mit Hinweisen). Nachdem das Projekt rechtskräftig geworden ist, sind gegenüber der daraus resultierenden, neu zu schaffenden Strassen- bzw. Wegparzelle (Erwerb dieser Randfläche durch die Beschwerdeführerin, vgl. dazu act. 9/2.1 Ziff. 2b) grundsätzlich die (Abstands-)Vorschriften des StrG anwendbar (Art. 1 Abs. 1 und 2, Art. 101 Abs. 1 sowie Art. 104 bis Art. 108 StrG). Gegenüber Gemeindewegen zweiter Klasse resp. Gemeindestrassen dritter Klasse (vgl. dazu Art. 9 Abs. 1 und Abs. 3 Ingress und lit. b in



Verbindung mit Art. 8 Abs. 3 StrG) normiert allerdings weder die BO in Art. 26 noch das StrG in Art. 104 für Gebäude – im Unterschied zu Lebhägen, Zierbäumen und Sträuchern sowie Einfriedungen (Art. 104 Ingress und lit. c und d StrG) – einen Strassen- bzw. Wegabstand.

Bezüglich dieser Nichtregelung ging die Beschwerdeführerin von einer echten Gesetzeslücke aus, welche vom Gericht zu füllen ist (vgl. dazu BGE 149 V 156 E. 7.2.1, mit Hinweisen), weshalb sie die Abstände im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gestützt auf Art. 102 Abs. 1 Ingress und lit. e StrG (vgl. zur Bewilligung von Ausnahmen von Strassenabstandsvorschriften auch Art. 108 Abs. 2 StrG) einzelfallspezifisch unter Berücksichtigung von Art. 100 StrG bestimmte (vgl. dazu Entscheid des Baudepartements [BD, seit 1. Oktober 2021: Bau- und Umweltsdepartement] Nr. 96/2020 vom 13. Oktober 2020 [Verfahrensnr. 20-728] E. 6.2). Demgegenüber stellte sich das BD in seinem Entscheid BDE Nr. 96/2020 vom 13. Oktober 2020 – die diesbezügliche Beschwerde B 2020/217 wies das Verwaltungsgericht mit Entscheid vom 29. September 2021 ab, ohne sich allerdings zur fraglichen Nichtregelung äussern zu müssen – auf den Standpunkt, es liege keine Gesetzeslücke vor. Vielmehr gelangten wegen der fehlenden strassenrechtlichen Spezialbestimmungen die Grenzabstandsbestimmungen zur Anwendung (E. 6.2.3-6.2.5, teilweise mit Hinweis[en]). Wie es sich damit letztlich verhält, braucht im vorliegenden enteignungsrechtlichen Verfahren nicht abschliessend erörtert zu werden. Sowohl gemäss der bis zum Entscheid des BD vom 13. Oktober 2020 von der Beschwerdeführerin ausgeübten Praxis als auch gemäss der Einschätzung des BD muss gegenüber dem vorliegend relevanten Gemeindeweg zweiter Klasse in der Regel ein Strassen- oder Grenzabstand eingehalten werden, wovon ohne Weiteres auszugehen ist. Für den vorliegenden Fall bedeutet dies, dass die Nutzbarkeit des Restgrundstücks Nr. 0003_ durch die Abtretung des Randstreifens so oder anders geschmälert wird, sofern die Beschwerdegegnerin künftig einen Neubau anstelle einer Renovation der bestehenden Mehrfamilienhäuser in Betracht ziehen würde.

5.1.3.

Nach dem Gesagten rechtfertigt sich ein Vorgarten-Abzug vom Marktwert, wie ihn die Beschwerdeführerin verlangt, im konkreten Fall nicht. Daran ändert nichts, dass diese Randfläche nach Art. 61 Abs. 3 BauG auch nach der Abtretung an die Beschwerdegegnerin zur anrechenbaren Parzellenfläche zählt (vgl. zur Ausnützungsziffer Art. 61 in Verbindung mit Art. 67 Abs. 1 Ingress und lit. g BauG), das Tiefbauamt der Beschwerdeführerin – ohne Absprache mit der Baubewilligungskommission – der Beschwerdegegnerin die Zustimmung zu allfälligen Strassenabstandsunterschreitungen in Aussicht gestellt haben mag und das abzutretende Land ursprünglich bereits als private und mit einer Dienstbarkeit



(Fusswegrecht) zugunsten benachbarter Liegenschaften belastete Fusswegverbindung genutzt wurde. Dasselbe gilt für den Umstand, dass der Verlauf des im Geoportal braun schraffierten, rechtskräftig genehmigten C.__-wegs (Strassennummer 001_) in den Ausführungsplänen (vgl. dazu die nicht massstäblichen Kopien des Situations- und Landerwerbsplans je vom 7. April 2021, act. 9/2.2 und 2.3) – offenbar ohne Durchführung eines Projektänderungsverfahrens (Art. 47 Abs. 2 StrG) – insoweit geändert worden ist, als der Gemeindeweg im Bereich des Mehrfamilienhauses Assek.-Nr. 0001_ nicht mehr über den nordwestlichen Rand des bestehenden Privatweges hinaus, sondern weiter südöstlich, d.h. näher zur Grenze zu den Parzellen Nrn. 0008_ und 0009_ – die Beschwerdeführerin spricht von einer Verschiebung der Wegführung direkt an die Verteilkästen (act. 15 Ziff. III/4) – verlaufen soll (vgl. dazu Bilder 2 und 3 im Protokoll zum Augenschein des Verwaltungsgerichts vom 8. Mai 2019 im Verfahren B 2018/153, act. 26, S. 3). Demzufolge ist der Schluss der Vorinstanz in Erwägung 7 des angefochtenen Entscheids (act. 2, S. 6 f.) nicht zu beanstanden, wonach die Voraussetzungen für eine Landwert-Kürzung vorliegend nicht gegeben seien.

5.2.

Im Weiteren steht ausser Frage, dass die Beschwerdegegnerin mangels Durchführung eines Kostenverlegungsverfahrens weder für die Baukosten noch für den Unterhalt des C.__-wegs (Gemeindeweg zweiter Klasse) beitragspflichtig ist (vgl. dazu Art. 9 Abs. 1 sowie Abs. 3 Ingress und lit. b in Verbindung mit Art. 55 Abs. 1, Art. 73 Abs. 1 und 3, Art. 74 StrG, siehe zur nachträglichen Erhebung von Baubeiträgen auch Art. 85 StrG). Zu prüfen ist, ob ihrem Grundstück Nr. 0003_ durch den Bau und Unterhalt des FC.__-wegs durch die Beschwerdeführerin ein Sondervorteil im Sinne von Art. 16 Abs. 1 Ingress und lit. b EntG SG erwachsen ist, was die Vorinstanz in Erwägung 7 des angefochtenen Entscheids (act. 2, S. 6 f.) implizit verneint hat.

Unter einem Sondervorteil ist eine objektive Wertvermehrung eines Grundstücks im Sinne eines besonderen Nutzens aus der Einrichtung zu verstehen. Der Nutzungsmehrwert entsteht nur für jenen beschränkten Kreis von Personen, deren Situation durch die betreffende Massnahme eine Verbesserung erfährt bzw. deren Werte und Nutzungsmöglichkeiten dadurch eine Steigerung erfahren. Der durch die öffentliche Einrichtung geschaffene Vorteil darf nicht nur theoretischer Natur sein, sondern muss – zumindest objektiv betrachtet – einen Mehrwert darstellen (vgl. dazu VerwGE B 2019/101 vom 27. Februar 2020 E. 2.1; B 2017/24 vom 20. Oktober 2018 E. 2.3, je mit Hinweisen).

Zunächst kann – entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin – aufgrund ihres Verzichts auf die Beitragserhebung selbstredend nicht auf einen durch die öffentliche Einrichtung geschaffenen Vorteil geschlossen werden. Vielmehr deutet dieser Umstand



zumindest in strassengesetzlicher Hinsicht eher auf das Fehlen eines Sondervorteils hin. Darüber hinaus mag sich die Verkehrslage auf dem bestehenden, mutmasslich von der Beschwerdegegnerin oder deren Rechtsvorgängerinnen erstellten Weg durch die im Projekt vorgesehene Verbreiterung und Beleuchtung verbessern. Diese Verbesserung dient aber in erster Linie dem durchgehenden Langsamverkehr (vgl. dazu BGer 1C_486/2019 vom 16. Oktober 2020 E. 3.3 f.) und damit der Allgemeinheit (vgl. dazu Art. 16 Abs. 2 EntG SG und BGE 122 II 246 E. 4c in fine, mit Hinweis). Eine objektive Wertvermehrung bzw. eine verbesserte wirtschaftliche Nutzung des teilenteigneten, bereits überbauten Grundstücks Nr. 0003_ wird durch die dadurch angestrebte Zuleitung vermehrten durchgehenden Langsamverkehrs nicht erzeugt, selbst wenn sich die grundstücksinterne Zugänglichkeit für den Langsamverkehr dadurch auch teilweise verbessern sollte. Ferner ist nicht einzusehen, inwiefern der bauliche und betriebliche Unterhalt (Reinigung, Winterdienst, Unterhalts- und Reparaturarbeiten) des C.__-weges durch die Beschwerdeführerin zu einer objektiv bezifferbaren Wertvermehrung des Grundstücks Nr. 0003_ führen sollte. Bei dieser Sachlage war die Vorinstanz im Rahmen des ihr zustehenden Ermessensspielraums nicht gehalten, bei der Bemessung der strittigen enteignungsrechtlichen Entschädigung Sondervorteile in Abzug zu bringen.

5.3.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die von der Vorinstanz ermessensweise auf CHF 1'170.00 pro m² festgesetzte Entschädigung für den vom Grundstück Nr. 0003_ im Eigentum der Beschwerdegegnerin dauernd abzutretenden Boden im Umfang von 109 m², zuzüglich der Inkonvenienzentschädigung von pauschal CHF 2'000, in sachlich nachvollziehbarer Weise bemessen wurde. Anlass für eine Ermessenskorrektur durch das Verwaltungsgericht besteht nicht. Im Übrigen ist nicht ersichtlich und wird von der Beschwerdeführerin auch nicht dargetan, dass der Kostenspruch der Vorinstanz für das enteignungsrechtliche Schätzungsverfahren (Dispositiv-Ziff. 4 und 5 des angefochtenen Entscheids) betragsmässig rechtsfehlerhaft wäre (vgl. dazu Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 EntG SG sowie Art. 100 VRP in Verbindung mit Art. 3 und Art. 11 der Verordnung über Kosten und Entschädigungen im Verwaltungsverfahren, Verwaltungsgebührenverordnung; sGS 821.1, VGV, sowie Ziff. 10.01 des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5, GebT).

Die Beschwerde ist abzuweisen.

6.

Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die amtlichen Kosten der unterliegenden, überwiegend finanzielle Interessen verfolgenden Beschwerdeführerin aufzuerlegen (Art. 49 EntG SG in Verbindung mit Art. 95 Abs. 1 und 3 VRP). Eine Entscheidgebühr



von CHF 3'000 erscheint angemessen (Art. 7 Ziff. 222 der Gerichtskostenverordnung, sGS 941.12, GKV). Entsprechend der Verlegung der amtlichen Kosten hat die Beschwerdeführerin die Beschwerdegegnerin für das Beschwerdeverfahren antragsgemäss ausseramtlich zu entschädigen (Art. 49 EntG SG in Verbindung mit Art. 98 Abs. 1 und Art. 98^{bis} VRP). Die Entschädigung ist ermessensweise pauschal auf insgesamt CHF 2'500 zuzüglich CHF 100 Barauslagen (vier Prozent von CHF 2'500) und Mehrwertsteuer festzulegen (Art. 30 Ingress und lit. b Ziff. 1 sowie Art. 31 Abs. 1 und 2 AnwG; Art. 6, Art. 19, Art. 22 Abs. 1 Ingress und lit. b, Art. 28^{bis}, Art. 29 der Honorarordnung, sGS 963.5, HonO, vgl. dazu auch VerwGE B 2020/94 vom 17. Februar 2021 E. 8 mit Hinweis; <https://www.uid.admin.ch>, Stand: 24. April 2024).

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht auf dem Zirkulationsweg zu Recht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Beschwerdeführerin bezahlt die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von CHF 3'000.

3.

Die Beschwerdeführerin entschädigt die Beschwerdegegnerin für das Beschwerdeverfahren mit CHF 2'600 (einschliesslich Barauslagen), zuzüglich Mehrwertsteuer.