

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2023 160

Entscheid vom 23. Mai 2025

Besetzung

Dr.iur. Vital Zehnder, Präsident
lic.iur. Karl Gasser, Richter
Irene Thalmann, Richterin
lic.iur. Prisca Reichlin Brügger, Gerichtsschreiberin

Parteien

A. _____,
Beschwerdeführer,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr.iur. B. _____,

gegen

1. **Kantonale Schätzungskommission für Enteignungen,**
c/o RA lic.iur. Jolanda Fleischli, Seidenstrasse 2, Postfach 442,
8853 Lachen,
Vorinstanz,
2. **C.** _____
3. **D.** _____
- 4.1 **E.** _____
- 4.2 **F.** _____
5. **G.** _____
6. **H.** _____

Beschwerdegegner,
Ziff. 2-6 vertreten durch Rechtsanwalt Dr. I. _____,

Gegenstand

Enteignungsrecht (Entschädigung für die Einräumung eines Wegrechts)

Sachverhalt:

A. A._____ ist Eigentümer des Grundstückes KTN __1, über welches eine Teilstrecke der J._____strasse führt, wobei die durch sein Grundstück führende Strassenfläche inkl. Brücke über den K._____bach 934 m² umfasst, was unbestritten ist (vgl. Bf-act. 8a).

Mit Eingabe vom 14. Oktober 2015 reichten diverse Grundeigentümer im Bereich der J._____strasse beim Gemeinderat L._____ ein Gesuch um Gründung der C._____ ein. Gemäss Statutenentwurf bezweckt die C._____ den gemeinsamen Unterhalt und die Sanierung der Erschliessungsstrasse J._____strasse ab der Autobahnbrücke über die Grundstücke KTN __2, KTN __1 und KTN __3. Die Gründung der Flurgenossenschaft und deren Statuten wurden anlässlich der Gründungsversammlung vom 25. Februar 2016 mit Mehrheitsbeschluss angenommen. Gegen diesen Beschluss erhob u.a. A._____ beim Regierungsrat Beschwerde. Der Regierungsrat wies die Beschwerde mit Beschluss Nr. 74/2017 vom 31. Januar 2017 ab. Eine dagegen beim Verwaltungsgericht erhobene Beschwerde wurde mit VGE III 2017 37 und 38 vom 24. Oktober 2017 gutgeheissen und die Gründung der C._____ vom 25. Februar 2016 wurde aufgehoben.

B. Am 4. Februar 2019 liessen diverse Grundeigentümer im Bereich der J._____strasse beim Gemeinderat L._____ ein neues Gesuch um Gründung der C._____ mit derselben Zweckbestimmung einreichen. Anlässlich der Versammlung vom 1. April 2019 wurden die Gründung der C._____, die Statuten und der Kostenverteiler beschlossen.

Der Regierungsrat des Kantons Schwyz genehmigte die Gründung der C._____ unter Berücksichtigung zweier Änderungen mit Beschluss Nr. 333/2019 vom 14. Mai 2019 (Bf-act. 14).

C. Die Flurgenossenschaft umfasst die bereits bestehende J._____strasse ab Einfahrt (M._____strasse/N._____ bei der Autobahnüberführung) über die Grundstücke KTN __1, KTN __3 und KTN __2. Der Perimeter ist in zwei Abschnitte aufgeteilt (A und B; Bf-act. 14c). Der Perimeter A umfasst den im Eigentum von A._____ liegenden Strassenabschnitt bis zur Brücke über den K._____bach (Strasse auf KTN __1, § 4 Abs. 1 der Statuten). Der Perimeter B umfasst die Strasse ab (und inkl.) der Brücke über den K._____bach auf KTN __1, KTN __3 und KTN __2 (§ 4 Abs. 2 der Statuten). Der Unterhalt und die Sanierung des Strassenabschnitts A obliegt sämtlichen Mitgliedern der Flurgenossenschaft (§ 4 Abs. 2 der Statuten). Der Unterhalt und die Sanierung des Strassenabschnitts B obliegt einzig den Grundeigentümern im Einzugsgebiet dieses

südlichen Strassenabschnittes ab der Brücke. Die Grundeigentümer von KTN __4, KTN __5, KTN __6, KTN __2, KTN __7 und KTN __8 verfügten bis anhin über kein rechtlich gesichertes Fuss- und Fahrrecht über den Strassenabschnitt Perimeter A.

Der zum Perimeter A gehörende Strassenabschnitt der J. _____ strasse über KTN __1 führt durch die Gewerbezone (südlich angrenzende Anstösser und sowie ein kleiner und im Eigentum von A. _____ liegender Teil nördlich angrenzend) sowie durch Wald. Im Bereich der Einfahrt in die M. _____ strasse bzw. zur Überführung der Autobahn grenzt sie südlich an übriges Gemeindegebiet. Weiterführend in südlicher Richtung zu den zu erschliessenden Grundstücken des Perimeters B (KTN __4, __5, __6, __2, __7 und __8) liegt die J. _____ strasse ausserhalb der Bauzone, wobei auch die durch diesen Abschnitt zu erschliessenden Grundstücke ausserhalb der Bauzone liegen.

D. Mit Schreiben vom 4. Februar 2020 ersuchte die C. _____ die Kantonale Schätzungskommission für Enteignungen, die Höhe der Entschädigung für das Fahrwegrecht des Strassenabschnitts der J. _____ strasse auf Grundstück __1 zu ermitteln (Perimeterabschnitt A), da eine Einigung der Mitglieder über die Entschädigung nicht zustande gekommen sei.

Am 17. Februar 2021 führte die Kantonale Schätzungskommission für Enteignungen einen Augenschein und eine Einigungsverhandlung durch.

Mit Entscheid vom 15. September 2023 erkannte die Kantonale Schätzungskommission für Enteignungen:

1. Die Gesuchsteller haben dem Gesuchgegner für die Einräumung des Wegrechtes/Wegrechtdienstbarkeiten (Fuss- und Fahrwegrechte) über die J. _____ strasse (Perimeter A) was folgt zu zahlen, zahlbar innert 30 Tagen nach Rechtskraft des vorliegenden Entscheides:
 - 1.1. D. _____ (...) Eigentümerin von KTN __5
CHF 3'607.50
 - 1.2.1. E. _____ (...) hälftige Miteigentümerin von KTN __6
 - 1.2.2. F. _____ (...) hälftiger Miteigentümer von KTN __6
unter solidarischer Haftbarkeit zusammen total
CHF 1'298.70
 - 1.3. O. _____ (...) Eigentümer von KTN __7 und KTN __8
CHF 1'860.30
 - 1.4.1. P. _____ (...)
 - 1.4.2. Q. _____ (...)

Grundeigentümer von KTN __4 und KTN __2 (Gesamteigentum) unter solidarischer Haftbarkeit zusammen total

CHF 2'811.90

2. Für die Einräumung des Wegrechtes/Wegrechtdienstbarkeiten (Fuss- und Fahrwegrechte) über die K. _____ bachbrücke (Perimeter B) haben die Gesuchsteller dem Gesuchgegner mangels Schadens keine Entschädigung zu zahlen.
3. Die Kosten des Schätzungsverfahrens von insgesamt CHF 3'500 werden den Parteien je zur Hälfte auferlegt, das heisst die Gesuchsteller haben unter solidarischer Haftbarkeit CHF 1'750.00 und der Gesuchgegner CHF 1'750.00 zu bezahlen.
4. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
- 5.-6. (RM-Belehrung, Zustellung)

E. Gegen diesen Entscheid lässt A. _____ beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz mit Eingabe vom 10. Oktober 2023 fristgemäss Beschwerde erheben mit folgenden Anträgen:

1. Der Schätzungsentscheid der Kantonalen Schätzungskommission für Enteignungen vom 15. September 2023 (Dossier 01/2020) sei vollumfänglich aufzuheben.
2. Die Sache sei zur Neuurteilung und Neuberechnung der Entschädigung für das eingeräumte Wegrecht und für die Neuregelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen an die Vorinstanz zurückzuweisen.
3. Falls das Verwaltungsgericht in der Sache selbst entscheiden sollte,
 - a. sei die Eigentümerschaft der Liegenschaften Nr. __4 und Nr. __2, derzeit P. _____ und Q. _____, zu verpflichten, dem A. _____ Fr. 87'807.- (Anteil Boden: Fr. 53'873.-; Anteil Strasse: Fr. 7'782.-; Anteil Brücke: Fr. 26'152.-) zu bezahlen, nebst Zins zu 5% seit dem 13. August 2020;
 - b. sei die Eigentümerschaft der Liegenschaft Nr. __5, derzeit D. _____, zu verpflichten, dem A. _____ Fr. 107'548.- (Anteil Boden: Fr. 69'116.-; Anteil Strasse: Fr. 9'984.-; Anteil Brücke: Fr. 28'448.-) zu bezahlen, nebst Zins zu 5% seit dem 13. August 2020;
 - c. sei die Eigentümerschaft der Liegenschaft Nr. __6, derzeit E. _____ und F. _____, zu verpflichten, dem A. _____ Fr. 49'301.- (Anteil Boden: Fr. 24'882.-; Anteil Strasse: Fr. 3'594.-; Anteil Brücke: Fr. 20'825.-) zu bezahlen, nebst Zins zu 5% seit dem 13. August 2020;
 - d. sei die Eigentümerschaft der Liegenschaft Nr. __8, derzeit O. _____, zu verpflichten, dem A. _____, Fr. 971.- (Anteil Boden: Fr. 523.-; Anteil Strasse: Fr. 75.-; Anteil Brücke: Fr. 373.-) zu bezahlen, nebst Zins zu 5% seit dem 13. August 2020;
 - e. sei die Eigentümerschaft der Liegenschaft Nr. __7, derzeit R. _____, zu verpflichten, dem A. _____ Fr. 65'094.- (Anteil Boden: Fr. 35'118.-;

Anteil Strasse: Fr. 5'073.-; Anteil Brücke: Fr. 24'903.-) zu bezahlen, nebst Zins zu 5% seit dem 13. August 2020;

f. sei die Eigentümerschaft gemäss den obigen lit. 3 a-e zu verpflichten, die Kosten des Schätzungsverfahrens von Fr. 3'500 zu bezahlen und es sei die Eigentümerschaft gemäss den obigen lit. 3 a-e zu verpflichten, dem A. _____ für das Schätzungsverfahren eine Parteientschädigung von Fr. 8'000 zu bezahlen.

4. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdegegner.

F. Im Laufe des Verfahrens änderte sich die Eigentümerschaft der Grundstücke KTN __8 und __7 (seit 21. März 2024 G. _____) und der Grundstücke KTN __4 und __2 (ab 30.9.2024 H. _____).

G. Die Kantonale Schätzungskommission für Enteignungen nimmt mit Eingabe vom 2. November 2023 Stellung zur Beschwerde, ohne einen Antrag zu stellen.

Die Beschwerdegegner beantragten mit Vernehmlassung vom 24. Januar 2024 die Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Beschwerdeführers.

Mit Replik vom 10. Juni 2024 wiederholt der Beschwerdeführer seine Anträge, wobei er in den Anträgen Ziff. 3d und 3e (betr. KTN __8 und __7) einen zwischenzeitlich eingetretenen Eigentümerwechsel berücksichtigt (neu: G. _____ als Grundeigentümerin dieser beiden Grundstücke). Der Beschwerdeführer beantragt deshalb, diese neue Eigentümerin ins Recht zu fassen.

Die Beschwerdegegner halten mit Duplik vom 4. Oktober 2024 an ihren Anträgen fest.

Der Beschwerdeführer äussert sich dazu mit Eingabe vom 12. November 2024, wobei er wiederum an seinen Anträgen festhält unter Hinweis auf den Eigentümerwechsel bei den Grundstücken KTN __4 und __2 (Übergang des Eigentums auf H. _____,). Neu sei dieser Grundeigentümer ins Recht zu fassen.

Von Seiten der Beschwerdegegner wird dazu mit Eingabe vom 16. Dezember 2024 Stellung genommen.

Der Beschwerdeführer lässt sich dazu mit Eingabe vom 20. Dezember 2024 äussern.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.1 Gemäss § 11 Abs. 3 des Gesetzes über die Flurgenossenschaft (FlurG, SRSZ 213.110) kann die Genossenschaft zwangsweise Rechte erwerben, sofern hierüber keine gütliche Einigung zustande kommt; über die Entschädigung entscheidet die kantonale Schätzungskommission in Enteignungssachen. Analog sehen die rechtskräftig genehmigten Statuten der C. _____ vor, dass die Mitglieder der Genossenschaft sich auf den im Perimeterplan befindlichen Abschnitten der J. _____ strasse gegenseitig Fuss- und Fahrwegrechte einräumen, soweit diese noch nicht bestehen und soweit diese für das Befahren der J. _____ strasse erforderlich sind. Wer noch über kein Fuss- und Fahrwegrecht verfügt, hat dieses voll zu entschädigen (§ 14 Abs. 1 der Statuten). Die zu bezahlende Entschädigung ist - falls keine einvernehmliche Einigung zustande kommt - durch die kantonale Schätzungskommission in Enteignungssachen festzulegen (vgl. § 4 Abs. 2 der Statuten).

Gemäss § 38 EntG können Entscheide der Schätzungskommission ans Verwaltungsgericht weitergezogen werden. Soweit nichts anderes bestimmt ist, richtet sich das Verfahren nach dem Verwaltungsrechtspflegegesetz (§ 2 Abs. 1 der Verordnung zum Enteignungsgesetz, EntV, SRSZ 470.111). Auch gemäss § 15 Abs. 1 FlurG gilt für das Einsprache- und Beschwerdeverfahren das Verwaltungsrechtspflegegesetz.

1.2 Im verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren gilt der Untersuchungsgrundsatz (§ 18 Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRP, SRSZ 234.110). Die Parteien ihrerseits sind verpflichtet, an der Feststellung des Sachverhaltes mitzuwirken, soweit dies nötig und ihnen zumutbar ist (§ 19 Abs. 1 VRP). Die für die Feststellung des Sachverhaltes grundsätzlich geltende Untersuchungsmaxime wird somit durch die Mitwirkungspflicht der Parteien (vgl. auch Art. 13 des Bundesgesetzes über das Verwaltungsverfahren [Verwaltungsverfahrensgesetz, VwVG, SR 172.021]) relativiert, welche namentlich insoweit greift, als eine Partei das Verfahren durch eigenes Begehren eingeleitet hat oder darin eigene Rechte geltend macht. Die Mitwirkungspflicht gilt vorab gerade für solche Tatsachen, welche eine Partei besser kennt als die Behörden und welche diese ohne ihre Mitwirkung gar nicht oder nicht mit vernünftigem Aufwand erheben können (BGE 124 II 361 E. 2b; VGE III 2013 72 vom 22.5.2014 E. 1.5.1).

Der Untersuchungsgrundsatz ändert zudem nichts an der Verteilung der materiellen Beweislast, d.h. an der Regelung der Folgen der Beweislosigkeit. Diesbezüglich gilt auch im öffentlichen Recht der allgemeine Rechtsgrundsatz, wonach jene Partei das Vorhandensein einer behaupteten Tatsache zu beweisen hat, die aus

ihr Rechte ableitet. Bleibt ein Sachverhalt unbewiesen, fällt der Entscheid somit zu Ungunsten jener Partei aus, die daraus Rechte ableiten wollte (Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl. 2020, Rz. 988, m.H.).

2.1 In formeller Hinsicht rügt der Beschwerdeführer vorab eine Verletzung des rechtlichen Gehörs infolge ungenügender Begründung des Entscheides. Die Vorinstanz setze sich mit seinen Erläuterungen und den von ihm ins Recht gelegten Kostenvoranschlägen nicht genügend auseinander. Sie zitiere einzig eine nicht einschlägige Rechtsprechung, wodurch sie ihre Begründungspflicht verletze. Auch erwähne die Vorinstanz das Enteignungsgesetz und Art. 26 Abs. 2 BV gar nicht. Es sei völlig unklar, von welchen Gedanken sie sich habe leiten lassen.

2.2 Der Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt u.a., dass eine Behörde ihren Entscheid begründet (Art. 29 Abs. 2 BV). Die Begründung eines Entscheids muss so abgefasst sein, dass ihn der Betroffene sachgerecht anfechten kann. Dies ist nur möglich, wenn er sich ein Bild über die Tragweite des Entscheids machen und ihn in voller Kenntnis der Umstände an eine höhere Instanz weiterziehen kann. Die Begründung muss deshalb zumindest kurz die wesentlichen Überlegungen nennen, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sie ihren Entscheid stützt (statt vieler: BGE 143 III 65 E. 5.2 und Urteil BGer 1C_270/2017 vom 12.1.2018 E. 3.2). Die Begründungspflicht verlangt aber nicht, dass sich die Behörde mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte bzw. auf jene Aspekte beschränken, die von der Behörde ohne Willkür als wesentlich betrachtet werden (vgl. BGE 142 II 49 E. 9.2; BGE 136 I 229 E. 5.2; BGE 136 I 184 E. 2.2.1).

2.3 Die Vorinstanz begründet ihren Entscheid auf 28 Seiten. Sie nimmt in der Begründung u.a. Bezug auf die vom Beschwerdeführer eingereichten Kostenschätzungen von Tiefbauunternehmen für den Neubau der Strasse und der Brücke. Sie begründet auch die Schätzung der Entschädigung bzw. von welchen wesentlichen Überlegungen sie sich dabei leiten liess. Wenn sie in ihrer Begründung nicht der Rechtsauffassung des Beschwerdeführers folgt, sondern andere rechtliche Schlussfolgerungen trifft, stellt dies keine Verletzung der Begründungspflicht dar. Es ist zudem nicht ersichtlich und wird auch nicht geltend gemacht, dass sich der Beschwerdeführer über die Tragweite des Entscheides keine Bild machen konnte. Er ist denn auch in der Lage, den Entscheid substantiiert zu bestreiten. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs ist nicht erkennbar.

2.4 Auf die Durchführung eines Augenscheins, wie vom Beschwerdeführer beantragt, kann verzichtet werden. Einerseits hat die Vorinstanz am 17. Februar 2020

einen Augenschein vor Ort durchgeführt und die Strasse bzw. den streitigen Strassenabschnitt vor Ort photographisch umfassend dokumentiert (Vi-act. 15). Andererseits ist nicht ersichtlich, inwiefern ein nochmaliger Augenschein zu andern, oder neuen rechtserheblichen Erkenntnissen führen könnte, zumal es im vorliegenden Beschwerdeverfahren um die Beantwortung von Rechtsfragen geht (vgl. Urteil BGer 1C_16/2018 vom 18.1.2019 E. 2.4).

3.1 Im angefochtenen Schätzungsentscheid wird ausgeführt, der Flurgenossenschaft kämen als juristischen Person des öffentlichen Rechts hoheitliche Befugnisse im Sinne von § 41 des Planungs- und Baugesetzes (PBG, SRSZ 400.100) zu (Erschliessungshilfe). Es rechtfertigte sich deshalb im vorliegenden Fall für die Bemessung der Entschädigung die Kriterien anzuwenden, welche die kantonale Schätzungskommission für Enteignungen bei der Festsetzung von Entschädigungen bei Erschliessungshilfe gemäss § 41 PBG anwende. Die Entschädigungssumme setze sich dabei aus den Strassenbau- und Rechtskosten (Landerwerbskosten) zusammen. Dabei sei auf die effektiv entstandenen und nicht auf die aktuellen Strassenbau- und Rechtskosten abzustellen. Zudem sei der Grundsatz zu berücksichtigen, dass der Enteignete nach der Enteignung in der gleichen ökonomischen Situation sein solle wie vorher und er weder einen Verlust noch einen Gewinn erzielen solle. Auch sei zu prüfen, ob überhaupt ein Schaden entstanden sei. Dementsprechend spiele die Strassenhistorie und die Frage, wer die Kosten für den Bau und die Erstellung der Strassenanlage übernommen habe, bei der Festlegung der Entschädigung eine Rolle. Kein Schaden liege insbesondere dann vor, wenn die Benutzung schon seit alters bestehe und wenn die Enteignung lediglich zum Zweck habe, allenfalls einen Grundbuchmangel zu beheben bzw. einem jahrzehntelang gewährten und ausgeübten Recht die grundbuchliche Sicherung zu verschaffen.

Im Schätzungsentscheid wird des Weiteren dargelegt, dass die jetzige J._____strasse von der Autobahn bis zur K._____bachbrücke im Jahre 1975 beim Bau der Nationalstrasse erstellt worden sei, wobei sämtliche Kosten vom ASTRA übernommen worden seien. Dem Strasseneigentümer seien keine Kosten entstanden. Bereits vorgängig habe auf KTN __1 eine Strasse und eine Brücke über den K._____bach bestanden; auf dieser Strasse habe ein Wegrecht zu Gunsten einer Liegenschaft (GB Nr. __9) bestanden, welche u.a. die heutigen KTN __10, __6, __7, __8, __4 und __5 umfasse. Diese Strasse sei auch im Wegrodel von L._____ als öffentlicher Fussweg verzeichnet. Damals sei auch ein entsprechendes Servitut zu Gunsten von GB Nr. __9 im Grundbuch eingetragen gewesen. Es sei mithin erstellt, dass bereits vor der Erstellung der heutigen Strasse und der heutigen Brücke eine Strasse und eine Brücke bestanden habe,

welche von den Gesuchstellern bzw. ihren Vorgängern seit Jahrzehnten bzw. seit über 100 Jahren benutzt worden sei.

Insgesamt stelle sich die Frage, ob überhaupt eine Entschädigung geschuldet sei, da die jetzige J. _____ strasse und die K. _____ bachbrücke nicht auf Kosten des Beschwerdeführers erstellt worden seien. Es sei jedoch nicht auszuschliessen, dass - wie der Beschwerdeführer/Gesuchgegner geltend mache - mit der Neuerstellung der Strasse im Zusammenhang mit dem Autobahnneubau dem Beschwerdeführer bzw. seiner Mutter eine Naturalleistung erbracht worden sei, weshalb ein Entschädigungsanspruch geprüft werde. Die Vorinstanz hat deshalb ausgehend von einem Landwert von 1 Fr./m² und von anrechenbaren Baukosten für die Strasse von Fr. 38'000 (wobei Kosten für den Brückenbau über den K. _____ bach nicht berücksichtigt wurden) eine Gesamtentschädigungssumme von Fr. 39'000 ermittelt.

3.2 Der Beschwerdeführer macht geltend, anwendbar sei vorliegend einzig das Enteignungsrecht und dementsprechend sei für die Einräumung der Dienstbarkeit (Fuss- und Fahrwegrecht) eine volle Entschädigung geschuldet. Es sei insbesondere § 19 EntG zu berücksichtigen, wonach der volle Verkehrswert des enteigneten Rechts zu ersetzen sei. Zudem verlange auch Art. 26 Abs. 2 BV die volle Entschädigung einer Eigentumsbeschränkung, wobei der Begriff der vollen Entschädigung einzig den aktuellen Verkehrswert bzw. den Wert des eingeschränkten Grundeigentums meinen könne. Die von der Vorinstanz berücksichtigte Literatur und Rechtsprechung (insbesondere EGV 1995 Nr. 7 und Aufsatz Hensler, EGV 2004 S. 302 ff.) seien durch das danach in Kraft getretene Enteignungsgesetz überholt. Es sei zu beachten, dass gemäss § 23 EntG für die Bemessung der Entschädigung die Verhältnisse im Zeitpunkt der Rechtskraft der Enteignung massgebend seien. Entsprechend sei auf den Landwert und die Baukosten (Strasse und Brücke) im Zeitpunkt der Enteignung abzustellen. Auch im von der Vorinstanz zitierten EGV 1995 Nr. 7 seien sich die Parteien einig gewesen, dass die effektiv angefallenen Baukosten anrechenbar seien. Aus dem Entscheid ergebe sich im Übrigen hinreichend, dass auch auf hypothetische Strassenbaukosten hätte abgestellt werden können. Die Vorinstanz übergehe den in derselben Sache ergangenen VGE III 2017 37 und 38 vom 24. Oktober 2017.

Der Beschwerdeführer anerkennt sinngemäss, dass die Kosten für den Bau der Strasse und die Brücke durch das ASTRA übernommen wurden. Die Erstellung der Strasse und der Brücke seien jedoch eine Gegenleistung des ASTRA dafür gewesen, dass der Beschwerdeführer bzw. seine Mutter als Rechtsvorgängerin für den Bau der Autobahn Boden abgegeben hätten und dass sie ein Fahrwegrecht sowie ein Nutzungsrecht für Bau, Betrieb und Unterhalt des Kiessammlers zu

Gunsten des Autobahnbetreibers eingeräumt hätten. Die Brücke habe damals zudem verlegt und neu erstellt werden müssen, da der K. _____bach begradigt und ein Kiessammler erstellt worden sei. Mit dem Bau der Autobahn hätten die Zugangsverhältnisse entlang dem K. _____bach neu geregelt werden müssen, da vor dem Bau die meisten Grundstücke einen direkten Zugang zur Kantonsstrasse gehabt hätten.

Der Beschwerdeführer bestreitet des Weiteren den Bestand einer vor dem Autobahnbau bestehenden Strasse über den K. _____bach, welcher von den südlich des K. _____bachs liegenden Grundstücken hätte benutzt werden können. Bei der vor 1975 bzw. 1977/1978 bestehenden Strasse habe es sich um eine "alte Landstrasse" gehandelt, welche seit 1913 im Grundbuch nicht mehr genannt werde. Diese Strasse habe nichts mit dem heute streitigen Wegrecht zu tun. Deren Verlauf sei mit der heutigen J. _____strasse nicht identisch. Es habe sich höchstens um einen schmalen, gekiesten Karrenweg gehandelt. Seit 1912 sei diese Strasse ohnehin aufgehoben. Die von der Vorinstanz für ihre Rechtsauffassung herangezogenen Karten von Swisstopo seien unzuverlässig; Veränderungen seien nicht aktualisiert bzw. erst verspätet aktualisiert worden. Die Vorinstanz und die Beschwerdegegner könnten nicht belegen, dass sie diese Strasse "seit alters her" benutzt hätten. Im Grundbuch, dem erhöhte Beweiskraft zukomme (Art. 9 Abs. 1 ZGB), werde die Strasse seit 1913 nicht mehr genannt. Die Beschwerdegegner hätten früher im Übrigen vorwiegend das Strassengrundstück KTN _11 in südlicher Richtung zur S. _____strasse benutzt, die Strasse über KTN __1 sei von den Beschwerdegegnern nur selten befahren worden, weshalb der Beschwerdeführer dies auch zugelassen habe, obwohl die Beschwerdegegner über keine Fahrberechtigung verfügten und sich auch nicht an den Unterhaltskosten beteiligt hätten. Nachdem dieser Weg jedoch durch eine Barriere gesperrt worden sei, hätten die Beschwerdegegner regelmässig die Strasse über das Grundstück KTN __1 benützt, weshalb der Beschwerdeführer eingeschritten sei.

Ein Schaden sei ihm im Übrigen auch insofern entstanden, dass durch die Einräumung des Fahrwegrechts der Verkehrswert seines Grundstückes infolge Mehrverkehr und damit einhergehenden Immissionen gesunken sei.

3.3 Die Beschwerdegegner machen geltend, die Erschliessung der beschwerdegegnerischen Grundstücke erfolge seit über 100 Jahren über die J. _____strasse. Zumindest seit der Erstellung der K. _____bachbrücke 1972 würden die Grundstücke über die J. _____strasse erschlossen. Ein Beleg für die Nutzung der Strasse als Erschliessung mindestens seit den 1950-er Jahren sei ein Kaufvertrag vom 12. Januar 1950, in welchem die "T. _____strasse" erwähnt werde. Durch den im vorliegenden Verfahren verlangten nachträglich ein-

geräumten Rechtstitel (Dienstbarkeit) entstünden dem Beschwerdeführer im Vergleich zu früher keine weiteren vermögensrechtlichen Nachteile. Insbesondere komme es auch zu keinem Mehrverkehr, da die Strasse schon seit Jahrzehnten in diesem Ausmass befahren werde. Demzufolge entfalle eine Entschädigung aus materieller Teilenteignung.

Bezüglich der Baukosten für die Strasse und Brücke führen sie aus, im Zuge des Baus der Autobahn sei ein Kiessammler erstellt und der K. _____bach verbaut worden. Im Rahmen dieser Dienstbarkeit, die noch heute auf den belasteten Grundstücken (auch KTN __1) im Grundbuch eingetragen sei, sei auch das Zugangs- und Zufahrtsrecht zum Kiessammler geregelt worden. In der Folge sei die neue Autobahnbrücke erstellt und der Strassenbelag inkl. Kofferung bis zum Kiessammler neu durch das ASTRA erstellt worden. Der Beschwerdeführer habe sich an diesen Kosten nicht beteiligt.

4.1 Die Gründung und die Statuten der Flurgenossenschaft K. _____bach waren bereits Gegenstand des Entscheides VGE III 2017 37 und 38 vom 24. Oktober 2017. Im fraglichen Verfahren wurde u.a. erkannt, dass eine Flurgenossenschaft ihre Mitglieder statutarisch verpflichten kann, sich gegenseitig das Recht zur Nutzung des jeweiligen, auf ihrem Grundstück liegenden Wegabschnittes einzuräumen. Mit einer solchen Verpflichtung zur Einräumung von Benutzungsrechten leiste die Flurgenossenschaft kraft der ihr als juristische Person des öffentlichen Rechts verliehenen hoheitlichen Befugnisse genau betrachtet Erschliessungshilfe im Sinne von § 41 des Planungs- und Baugesetzes (PBG, SRSZ 400.100). Allerdings könne diese Verpflichtung nicht auch die unentgeltliche Einräumung der entsprechenden Rechte mitbeinhalten, denn die Erschliessungshilfe nach § 41 PBG beinhalte von Gesetzes wegen zwangsläufig auch eine Entschädigung, auf welche sich die Beteiligten grundsätzlich zu einigen hätten, andernfalls sie von der zuständigen Schätzungskommission festzulegen sei. Die Entschädigungspflicht für die Mitbenützung der J. _____strasse bzw. des im Eigentum des Beschwerdeführers liegenden Teils der J. _____strasse ist im vorliegenden Verfahren letztlich unbestritten. Umstritten und zu beurteilen ist die Bemessung der Entschädigung.

4.2 Zu den Bemessungsgrundsätzen der Entschädigung werden im zitierten Entscheid keine näheren Ausführungen gemacht. Immerhin aber ergibt sich aus dem Entscheid, dass sich die Verpflichtung zur Einräumung des Benutzungsrechts aus der Mitgliedschaft der Flurgenossenschaft ergibt, indem die Flurgenossenschaft Erschliessungshilfe im Sinne von § 41 PBG leistet. Neben der Pflicht zur Einräumung des Benutzungsrechtes leitete das Gericht auch die Pflicht zur Entschädigungszahlung aus der Erschliessungshilfe nach § 41 PBG ab. Entspre-

chend ist damit auch die Entschädigung anhand dieser Grundlage zu bemessen. Soweit der Beschwerdeführer die Bemessung der Entschädigung nach Enteignungsrecht fordert, kann dem daher nicht gefolgt werden. Wird gestützt auf § 41 PBG Erschliessungshilfe geleistet, hat der Eigentümer des belasteten Grundstücks die Mitbenützung durch Dritte gegen volle Entschädigung zu dulden (vgl. § 41 Abs. 1 PBG). Diese Bestimmung gelangt bei der durch die Flurgenossenschaft geleisteten Erschliessungshilfe (§ 14 Abs. 1 der Statuten) sinngemäss zur Anwendung. Sinngemäss auch deshalb, weil es bei der Erschliessung der beschwerdegegnerischen Grundstücke nicht um die Erschliessung einer Bauzone geht. Die fraglichen Grundstücke liegen ausserhalb der Bauzone und die Bestimmungen von §§ 41 ff. PBG sind auf Bauten ausserhalb der Bauzone grundsätzlich nicht anwendbar (VGE III 2016 8 vom 23.11.2016).

4.3 In VGE III 2008 49 vom 19. November 2009 setzte sich das Verwaltungsgericht mit der Entschädigungsbemessung für die Gewährung von Erschliessungshilfe nach § 41 PBG auseinander. Es führte (unter Verweis auf EGV-SZ 1995 Nr. 7) zu dem in § 41 Abs. 1 PBG enthaltenen Begriff der vollen Entschädigung u.a. aus, nach konstanter Rechtsprechung dürfe der kantonale Gesetzgeber diesen Begriff näher umschreiben. Eine volle Entschädigung könne nicht mit dem Verkehrswert der betreffenden (Strassen)Parzelle gleichgesetzt werden, da die Eigentümerin ihre Strassenparzelle weiterhin für Erschliessungszwecke nutzen könne und einzig die Mitbenützung der Strasse durch einen zusätzlichen Benutzerkreis dulden müsse. Eine solche Mitbenützung durch einen zusätzlichen Personenkreis stelle - aus objektiver Sichtweise - grundsätzlich keine massive Beeinträchtigung des (Strassen)Eigentümers dar. Insgesamt sei der Begriff der vollen Entschädigung nach § 41 PBG als Begriff sui generis zu werten. Weiter hielt das Gericht fest, der kantonale Gesetzgeber habe für die Bemessung der Entschädigung für die Mitbenützung privater Erschliessungsanlagen durch Dritte (§ 41 PBG) das Gesetz über Grundeigentümerbeiträge an Verkehrsanlagen vom 7. Februar 1990 (GbVaG, SRSZ 400.220) für sinngemäss anwendbar erklärt (vgl. § 1 Abs. 2 lit. b GbVaG). Nach Massgabe der vom kantonalen Gesetzgeber in § 1 Abs. 2 lit. b GbVaG gewählten Regelung sei bei der Bemessung so vorzugehen, dass als Ausgangspunkt eine Kostenverteilung zu erfolgen habe, wie sie im Rahmen eines Strassenperimeters für eine neu zu erstellende Strasse erfolgen würde. Des Weiteren erachtete das Gericht die Anwendung eines weiten Bemessungsspielraumes unter Verwendung schematischer Kriterien als zulässig. Auch sei im Interesse der Praktikabilität bei der Festlegung eines Kostenverteilens eine gewisse Schematisierung und Pauschalierung unausweichlich und zulässig (vgl. VGE III 2008 49 vom 19.11.2009 E. 5.1 mit weiteren Hinweisen).

5.1 Vorliegend verpflichtet § 14 Abs. 1 der Statuten der C. _____ die Mitglieder zur gegenseitigen Einräumung der Fuss- und Fahrwegrechte. Wie bereits in VGE III 2017 37 vom 24. Oktober 2017 ausgeführt, leistet die Flurgenossenschaft damit Erschliessungshilfe in sinngemässer Anwendung von § 41 PBG. Für das so eingeräumte Mitbenützungsrecht haben die Berechtigten (die Beschwerdegegner) dem Belasteten (Beschwerdeführer) volle Entschädigung zu leisten, welche nach dem Gesagten in sinngemässer Anwendung des GbVaG zu bemessen ist (§ 1 Abs. 1 lit. b GbVaG).

5.2 Die für die Bemessung der vollen Entschädigung gemäss § 41 PBG zu berücksichtigenden Kosten werden in § 4 GbVaG definiert. Demgemäss werden die Beiträge der Grundeigentümer von den Restkosten berechnet, die nach Abzug von Beiträgen Dritter (Bund, Kanton, andere öffentlich-rechtliche Körperschaften) sowie des Kostenanteils der Gemeinde verbleiben. Zu den Kosten für die Erstellung und den Ausbau zählen gemäss § 4 Abs. 3 GbVaG namentlich:

- a) die Bau- und Einrichtungskosten
- b) die Projektierungs- und Bauleitungskosten
- c) die Landerwerbskosten
- d) die Vermessungs- und Vermarkungskosten
- e) die Inkonvenienzen
- f) die Finanzierungskosten
- g) die Kosten der Strassenbeleuchtung

Gemäss § 5 Abs. 1 GbVaG müssen die Beiträge den von der Gesamtheit der beitragspflichtigen Grundeigentümer zu tragenden Anteil der massgebenden Kosten (Grundeigentümeranteil) decken. Damit wird gesetzlich das Kostendeckungsprinzip verankert.

Sinngemässe Anwendung der GbVaG bedeutet vorliegend, dass die Beschwerdegegner für das Recht zur Mitbenützung (Fuss- und Fahrwegrecht über die J. _____ strasse auf KTN __1) dem Beschwerdeführer eine Entschädigung zu leisten haben berechnet von den Restkosten, die nach Abzug von Beiträgen Dritter (Bund, Kanton, andere öffentlich-rechtliche Körperschaften) sowie des Kostenanteils des Beschwerdeführers verbleiben. Der Anteil der einzelnen Grundeigentümer entspricht schliesslich dem Verhältnis der massgebenden Nutzflächen unter Berücksichtigung besonderer Vor- und Nachteile der einzelnen Grundeigentümer (§ 5 Abs. 2 GbVaG).

5.3.1 Umstritten sind zunächst die Landerwerbskosten. Zu den Landkosten (Rechtserwerbskosten) wird im angefochtenen Entscheid ausgeführt, es seien nicht die aktuellen Landkosten relevant, sondern es sei von den effektiven dama-

ligen Rechtserwerbskosten (Zeitpunkt der Erstellung der Strasse) auszugehen. Es komme für die Berechnung der Rechtserwerbskosten zudem nicht darauf an, was für Liegenschaften über die Strasse erschlossen würden, sondern über was für Land die Strasse führe (Bauland/Nichtbauland). Bei der Strasse handle es sich nicht um Gewerbeland, sondern es habe sich seit alters her um Strassenland gehandelt, weshalb grundsätzlich auf den Preis von vor 1977/1978 abzustellen sei. Die Strasse liege zudem innerhalb der Waldabstandsgrenze. Sie könne keinem anderen Zweck als der Erschliessung zugeführt werden. In der Strasse seien des Weiteren grundbuchlich gesicherte Leitungen verlegt. Auch wenn auf den heutigen Wert abgestellt werde, betrage dieser nicht mehr als Fr. 1/m². Steuermässig werde Strassenland in der Bauzone mit Fr. 1/m² bewertet. In landwirtschaftlichen Zonen betrage der Wert null. Zu berücksichtigen sei auch, dass die mit Dienstbarkeiten belastete Strasse der Erschliessung des Gewerbelandes diene (Vorteilsanrechnung infolge Verkauf von erschlossenem Gewerbeland) und der Beschwerdeführer nur ein Mitbenützungsrecht zu dulden habe. Insgesamt rechtfertige es sich, den Wert des Strassenlandes auf maximal Fr. 1/m², mithin ausgehend von einer Strassenfläche von 934 m² gerundet auf Fr. 1000 festzulegen.

5.3.2 Der Beschwerdeführer verlangt eine Entschädigung für die Strassenfläche auf seiner Liegenschaft KTN __1 in Höhe von Fr. 747'200 (932 m² à Fr. 800). Die Strasse habe bisher einzig der Gewerbezone an der J. _____ strasse gedient, weshalb von dem beim Verkauf von GB Nr. _12 (Liegenschaft in der Gewerbezone an der J. _____ strasse) erzielten Verkaufspreis auszugehen sei. Dass die J. _____ strasse zonenmässig dem übrigen Gemeindegebiet zugeordnet sei (was für Strassen im Baugebiet üblich sei), ändere nichts am Umstand, dass diese Strasse allein dem Gewerbegebiet diene und dementsprechend auch gemäss dieser Zone zu bewerten sei. Sie diene nicht der Landwirtschaft und liege auch nicht in der Landwirtschaftszone. Der Ausbau der Strasse sei auch einzig für die Erschliessung der Gewerbegrundstücke entlang der J. _____ strasse erfolgt und nicht für die Erschliessung der Grundstücke der Beschwerdegegner. Auch die landwirtschaftliche Nutzung seines Grundstückes sei nicht auf die J. _____ strasse angewiesen, diese würde über die parallel zur Autobahn verlaufende Strasse N. _____ erschlossen.

Zu Unrecht seien bei der Bemessung der Entschädigung Art. 26 Abs. 2 BV und die Bestimmungen des Enteignungsgesetzes (EntG) nicht berücksichtigt worden. Das (streitige) Strassenstück der J. _____ strasse erschliesse ausschliesslich die anliegenden Gewerbeliegenschaften in der Gewerbezone. Diese Gewerbeliegenschaften seien 1971 verkauft und 1972 bebaut worden. Für die Bewertung sei deshalb als Ausgangspunkt von Landkosten im Gewerbegebiet auszugehen, wobei

gestützt auf § 23 EntG für die Entschädigung von den Verhältnissen im Zeitpunkt der Enteignung auszugehen und darum auf die aktuellen Landkosten abzustellen sei. Diese aktuellen Landkosten könnten gemäss den beschwerdeführerischen Berechnungen um 1/5 reduziert werden. Eine Festlegung des Landwertes auf Fr. 1.00/m² sei willkürlich und unhaltbar, zumal ohne diese Strasse jede Gewerbe-parzelle einen entsprechenden Landstreifen als Strasse absondern müsste. Selbst wenn das Land nur als Landwirtschaftsland gelten würde, wäre dafür gestützt auf § 19 Abs. 1 lit. EntG ein Mindestwert von Fr. 20/m² einzusetzen. Diesbezüglich verweist der Beschwerdeführer auf einen Kaufvertrag zwischen seiner Mutter und U. _____ vom 12. November 1976 für den Verkauf von 472 m² inkl. eines Abschnitts der J. _____ strasse zum Preis von Fr. 8'000 (Fr. 16.80/m²). Der Steuerwert sei bei der Bemessung der Entschädigung nicht massgebend, da auf den Verkehrswert abzustellen sei.

5.3.3 Die Beschwerdegegner wenden ein, da es sich nicht um Kulturland (unproduktives Land) handle, bestehe kein Anspruch auf Entschädigung für Landwirtschaftsland gemäss § 19 EntG. Der Kaufvertrag aus dem Jahre 1976 sei nicht massgebend; zum damaligen Zeitpunkt habe es in der Gemeinde L. _____ noch keinen Zonenplan gegeben und es seien noch keine unterschiedlichen Zonen ausgeschieden gewesen.

5.3.4 Grundsätzlich sind bei der Bemessung der Grundeigentümerbeiträge, die einem privaten Strasseneigentümer als Entschädigung für die Mitbenützung seiner Anlage auszurichten sind, sämtliche effektiv angefallenen (Strassenbau- und Rechtserwerbs) Kosten anzurechnen, die für die Strassenerstellung von Relevanz sind bzw. waren (Hensler, die Mitbenützung privater Erschliessungsanlagen durch Dritte, EGV 2004 S. 303). Dabei ist unerheblich, welcher Zone das Land aktuell zugeteilt ist und welcher Verkehrswert dem Land enteignungsrechtlich beizumessen wäre. Abzustellen ist auf die Landerwerbskosten, welche dem Strasseneigentümer tatsächlich angefallen sind (vgl. § 4 GbVaG). Allerdings ist das GbVaG primär auf den Fall zugeschnitten, dass eine Verkehrsanlage erstellt oder ausgebaut wird und alle Grundeigentümer, welche einen wirtschaftlichen Sondervorteil erlangen, gemäss Beitragsplan Beiträge zu leisten haben (vgl. § 3 GbVaG). Vorliegend liegt jedoch der Fall vor, dass die Grundeigentümer (bzw. ein Teil der Mitglieder der Flurgenossenschaft) für die Nutzung eines seit 50 Jahren bestehenden Werkes eine Entschädigung zu leisten haben als Entgelt für den ihnen eingeräumten Vorteil des Fahrwegrechts.

Dem Beschwerdeführer (und auch seiner Mutter als Rechtsvorgängerin) sind bei der Erstellung der Strasse effektiv keine Kosten für den Landerwerb angefallen. Der Beschwerdeführer vermag denn auch keine Aufwendungen für den Erwerb

des für die Strassenparzelle erforderlichen Landes nachzuweisen. Dennoch ist für die Bereitstellung des für die Erschliessung letztlich erforderlichen Landes ein Beitrag an den Landeigentümer zu leisten, da dieser das für die Strasse erforderliche Land - wie bereits erwähnt - nicht entschädigungslos zur Verfügung zu stellen hat. Allerdings hat dieses Land keinen Baulandcharakter und es können dafür nicht einfach Baulandpreise eingesetzt werden. Das Strassenland kann nicht einem unüberbauten Parzellenteil, der abgetrennt und freihändig als Gewerbeland verkauft werden könnte, gleichgestellt werden (Hess/Weibel, a.a.O., Art. 19 Rz. 104; VGE 508/94 vom 10.2.1995 E. 4c), zumal die Strassenfläche mit diversen Dienstbarkeiten belastet ist und auch aufgrund der planungs- und baurechtlichen Vorgaben nicht anderweitig bebaut werden kann. Auch im Zeitpunkt der Erstellung der Strasse in der heutigen Form kam dem dazu verwendeten Land kein Baulandcharakter zu. Das Raumplanungsgesetz des Bundes (RPG, SR 700) trat am 1. Januar 1980 in Kraft und damit auch erst ab diesem Zeitpunkt eine Pflicht zur umfassenden Regelung der Zonenplanung. Das kantonale Baugesetz vom 30. April 1970 sah zwar vor, dass Gemeinden Zonenpläne erlassen dürfen, sie waren dazu aber nicht verpflichtet. Die Gemeinde L. _____ verfügt denn auch erst seit 1978 über einen Zonenplan. Im Zeitpunkt der Erstellung der aktuellen Strasse musste somit der Beschwerdeführer bzw. seine Rechtsvorgängerin kein Bauland zur Verfügung stellen, das wertmässig mit den Kosten, welche heute für Gewerbeland aufzuwenden sind, auch nur annähernd vergleichbar wäre.

Das Bundesgericht hat einen kantonalen Entscheid geschützt, mit dem bei einer formellen Enteignung für die private Strassenfläche kein Baulandpreis, sondern eine Entschädigung von Fr. 10/m² vergütet wurde (Urteil BGer 1P.349/2003 vom 27.10.2003 E. 2).

5.3.5 Bei der Bemessung der Entschädigung für die Nutzung der bestehenden Strasse können zu Lasten des Strasseneigentümers zudem auch Vorteile berücksichtigt werden, welche ihm wirtschaftlich durch die Bereitstellung der Strasse durch Dritte bereits gewährt worden sind, so allfällige Entschädigungen von Seiten der Eigentümer der über ein Fahrwegrecht verfügenden Gewerbeliegenschaften. Diesbezüglich wurden von der Vorinstanz allerdings keine Abklärungen getroffen und es liegen auch in den Akten keine Angaben dazu vor, weshalb eine genaue wertmässige Bezifferung dieser Vorteile nicht möglich ist.

Andererseits wendet der Beschwerdeführer zu Recht ein, dass der zu entschädigende Landwert nicht dem von der Vorinstanz herangezogenen Steuerwert entspricht (vgl. dazu Anhang Schätzungsanleitung, Teil III, schätzungstechnische Grundlagen, Kapitel 3: Bewertung nicht überbauter Grundstücke, Ziff. 5.5, wonach Verkehrsflächen "ohne realisierbare Ausnützung" mit Fr. 1.--/m² zu bewerten sind).

In Berücksichtigung sämtlicher dargestellten Umstände ist es vorliegend jedenfalls nicht angebracht, einen Landwert über dem im Enteignungsgesetz für Landwirtschaftsland vorgesehenen Minimalwert von Fr. 20/m² (§ 19 Abs. 1 lit. b EntG) hinauszugehen (zumal der für Kulturland im Geltungsbereich des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht, BGG, SR 211.412.11, vorgesehene und unter Umständen - allerdings schwer zu erreichenden - höhere Wert des Dreifachen des ermittelten Höchstpreises gemäss Art. 66 Abs. 1 BGG die Unmöglichkeit oder zumindest grosse Schwierigkeit zur Beschaffung von Realersatz mitberücksichtigen soll, vgl. Richli, Pro und Contra zur Verfassungsmässigkeit von Art. 19 Bst. a^{bis} EntG, BIAR 2021 S. 85).

5.4 Umstritten sind des Weiteren die zu entschädigenden Baukosten (für die Erstellung der Strasse und der Brücke über den K. _____ bach).

5.4.1 Im angefochtenen Entscheid wird zu den Strassenbaukosten - wie vorstehend bereits erwähnt - ausgeführt, dass der Beschwerdeführer solche nicht getragen habe. Es sei zwar nicht auszuschliessen, dass seine Mutter als ehemalige Eigentümerin von KTN __1 die J. _____ strasse (bzw. die Neuerstellung dieses Werkes) bei der Erstellung der Autobahn als Naturalleistung eingehandelt habe, da dadurch eine Erschliessung für das Gewerbeland habe sichergestellt werden können. Schriftliche Belege für eine solche Gegenleistung seien allerdings nicht vorhanden, was ausgehend von einer geltend gemachten Naturalleistung in Höhe von Fr. 213'851.80 nicht nachvollziehbar sei, zumal sich bei einer so hohen Naturalleistung auch steuerrechtliche Fragen stellen. Die Strassenerneuerung habe zudem auch der Erschliessung der Gewerbeliegenschaften gedient (und der Beschwerdeführer habe durch den Verkauf erschlossener Gewerbeliegenschaften profitiert, was anzurechnen sei). Die Strasse sei im Übrigen in einem schlechten Zustand und die Beschwerdegegner hätten sich in Zukunft an den Unterhaltskosten zu beteiligen. Insgesamt erachtet die Vorinstanz die Anrechnung von Strassenbaukosten in Höhe von Fr. 38'000 (1/2 von Fr. 76'000) als gerechtfertigt. Dabei geht die Vorinstanz von den veranschlagten Kosten gemäss einer vom Beschwerdeführer eingeholten Offerte in Höhe von Fr. 213'851 aus, wobei infolge Fehlens einer Konkurrenzofferte 10% in Abzug zu bringen seien und zwei Positionen nicht berücksichtigt werden könnten (Regiearbeiten, da nicht ausgewiesen: Fr. 20'000; Abbruchkosten Fr. 16'175). Damit resultiere ein Betrag von Fr. 159'909. Da nicht auf die aktuellen Strassenbaukosten, sondern auf die damaligen Kosten abzustellen sei, wurde in Berücksichtigung des Baupreisindexes von damaligen Kosten in Höhe von Fr. 76'295 ausgegangen.

Bezüglich der Kosten für den Bau der Brücke über den K. _____ bach wird im Schätzungsentscheid ausgeführt, diese seien nicht vom Beschwerdeführer getra-

gen worden, sondern vom Ersteller der Autobahn. Dass damit Naturalleistungen an die Mutter des Beschwerdeführers gewährt worden sein sollen, wird von der Schätzungskommission verneint. Nach der Begradigung des Baches (im Zusammenhang mit dem Autobahnbau bzw. der Erstellung des Kiessammlers) seien der Beschwerdeführer bzw. dessen Rechtsvorgängerin auf keine Brücke mehr angewiesen gewesen. Ein etwa 300 m² grosses Stück Land ennet dem Bach habe der Beschwerdeführer bzw. seine Rechtsvorgängerin im Jahre 1976 verkauft. Nach der Korrektur des Bachverlaufs sei dieses Land für die Eigentümer von KTN __1 nutzlos geworden, da es vom übrigen Land abgetrennt worden sei. Aber auch vor Erstellung der neuen Brücke seien der Beschwerdeführer bzw. seine Rechtsvorgängerin auf keine Brücke angewiesen gewesen für die Bewirtschaftung ihres Landes. Die Verlegung und Neuerstellung der Brücke könne nicht als Naturalleistung zu Gunsten des Beschwerdeführers bzw. dessen Rechtsvorgängerin qualifiziert werden. Bereits vor 1977 habe eine Brücke bestanden und es seien auch entsprechende Dienstbarkeiten eingetragen gewesen. Bereits diese alte Brücke sei von den Gesuchstellern bzw. deren Rechtsvorgängern seit langer Zeit genutzt worden. Der Unterhalt der neuen Brücke gehe zudem vollumfänglich zu Lasten der Gesuchsteller, da nur diese dem entsprechenden Perimeter B angehörten. Insgesamt verneint die Schätzungskommission einen Entschädigungsanspruch in Bezug auf die Erstellungskosten der Brücke.

5.4.2 Der Beschwerdeführer verlangt die Berücksichtigung des aktuellen Wertes des Strassenkörpers in Höhe von Fr. 107'934, wobei er von dem von ihm eingereichten Kostenvoranschlag der V. _____ AG vom 28. April 2020 für den Neubau der J. _____ strasse von der Autobahn bis hin zur Brücke in Höhe von Fr. 213'851.80 ausgeht und in Berücksichtigung der Altersentwertung einen Wert des Strassenkörpers von Fr. 107'934 berechnet.

Im Schätzungsentscheid werde willkürlich angenommen, ihm seien für den Strassenbau keine Kosten entstanden. Dass 50 Jahre nach dem Strassenbau keine Belege mehr vorhanden seien, könne ihm nicht angelastet werden. Auch der Umstand, dass er das Einhandeln von Naturalleistungen und Instandstellungskosten nicht beweisen könne, könne ihm nicht angelastet werden und auch kein Kürzungskriterium darstellen. Es habe für ihn keine Pflicht bestanden, irgendwelche Belege für die Erstellung und den Ausbau der J. _____ strasse aufzubewahren. Das angrenzende Gewerbeland gehöre nicht ihm und die Erschliessung dieses Gewerbelandes stehe nicht in seinem Interesse. Die Bemessung der Strassenbaukosten bzw. der Entschädigung sei nicht nachvollziehbar. Auch sei unmassgeblich, dass bereits vor 1977/1978 eine Strasse bestanden haben solle, denn auch diese

Strasse habe damals dem Beschwerdeführer bzw. seiner Rechtsvorgängerin gehört.

Auch sei es willkürlich, wenn die Vorinstanz in ihrem Entscheid von dem vom Beschwerdeführer vorgeschlagenen Betrag von Fr. 107'934.80 ausgehe und davon noch weitere Kürzungen vornehme. Der vorgeschlagene Wert berücksichtige bereits eine Altersentwertung. Ferner seien Abzüge für das Fehlen von Konkurrenzofferten nicht zulässig, zumal die Vorinstanz den Sachverhalt von Amtes wegen festzustellen habe und bei Zweifel an den von ihm eingereichten Kostenvorschlag selber hätte Offerten einholen müssen.

In Bezug auf die zu berücksichtigenden Kosten für die Brücke macht der Beschwerdeführer geltend, es sei von der von ihm eingeholten Kostenschätzung für den Neubau einer Brücke in Höhe von Fr. 201'399 auszugehen und in Berücksichtigung von deren Lebensdauer ein aktueller Restwert von Fr. 100'699.50 zu entschädigen.

Es stimme im Übrigen nicht, dass bereits vor 100 Jahren eine Brücke bestanden habe. Vor der Erstellung der heutigen Brücke im Jahre 1972 habe lediglich eine leichte Betonplatte auf Steinen über den K._____bach bestanden, welche zu Fuss und mit leichten Fahrzeugen befahrbar gewesen sei. Auch diese Brücke sei im Eigentum des Beschwerdeführers bzw. dessen Rechtsvorgängerin gewesen; die Gesuchgegner hätten dazu nichts beigetragen. Die ab 1972 bestehende Brücke sei durchaus in seinem Interesse (bzw. im Interesse der Rechtsvorgänger) erstellt worden, da die Brücke für die Bewirtschaftung von 476 m² Land auf der anderen Bachseite erforderlich gewesen sei. Dieses Landstück sei erst 1976 an einen Dritten verkauft worden (U._____). Erst ab diesem Zeitpunkt habe von Seiten des Beschwerdeführers bzw. dessen Mutter kein Interesse mehr an der Brücke bestanden. Die Brücke über den K._____bach sei zu aktuellen Werten und gemäss Perimeter der Flurgenossenschaft fair zu entgelten.

5.4.3 Die Beschwerdegegner machen geltend, eine Entschädigung setze voraus, dass dem Beschwerdeführer tatsächlich Kosten für die Erstellung oder Erneuerung der Strasse entstanden seien. Das sei vorliegend nicht der Fall. Das Bundesamt für Strassen (ASTRA) habe die Strasse und die Brücke in den 1970er-Jahren im Rahmen der Erstellung der Autobahn finanziert. Im Übrigen sei im Rahmen der Bemessung einer allfälligen Entschädigung nicht auf den aktuellen Wert, sondern vielmehr auf die Kosten bei der Erstellung der Strasse abzustellen.

Dass die Brücke eine Naturalleistung im Zusammenhang mit dem Bau der Autobahn gewesen sein soll, erachten die Beschwerdegegner schon deshalb als nicht glaubhaft, weil der Beschwerdeführer bzw. dessen Rechtsvorgängerin gar kein In-

teresse an deren Erstellung gehabt hätten. Nur eine kleine Landfläche jenseits der Brücke sei im Eigentum des Beschwerdeführers bzw. dessen Rechtsvorgängerin gestanden. Diese kleine Landfläche sei am 12. November 1976 verkauft worden, der Besitzesantritt habe damit vor der Erstellung der Brücke im Jahr 1977/1978 stattgefunden.

5.4.4 Vorliegend und bereits im Verfahren vor der Vorinstanz war unbestritten, dass die Kosten für die Erstellung der aktuell bestehenden Strasse und der Brücke nicht vom Beschwerdeführer bzw. dessen Rechtsvorgängerin getragen wurden, sondern dass Strasse und Brücke von Dritten (ASTRA/Schweizerische Eidgenossenschaft) erstellt wurden bzw. die Kosten dafür von Dritten getragen wurden. Wer die Kosten für den offenbar vorbestehenden Fahrweg und die vorbestehende Brücke (gemäss den unbestrittenen Ausführungen und Abklärungen der Vorinstanz bestand schon in den 1920-er Jahren eine befahrbare Holzbrücke und 1953/54 wurde über den damals noch nicht begradigten Bachverlauf eine Brücke erstellt, vgl. Schätzungsentscheid S. 23) übernahm, konnte nicht mehr eruiert werden.

5.4.5 Aus § 4 Abs. 1 GbVaG ergibt sich klar, dass die Beiträge der Grundeigentümer nur von den Restkosten, mithin den nach Abzug der von Dritten für die Verkehrsanlage geleisteten Beiträgen noch verbleibenden Kosten, berechnet werden dürfen. Der Beschwerdeführer kann deshalb nicht für Kosten, welche von Dritten für den Bau der Strasse und die Brücke aufgewendet wurden, entschädigt werden. Solches würde im Übrigen dem Kostendeckungsprinzip widersprechen, welches auch bei der Bemessung der Beiträge an Verkehrsanlagen zu berücksichtigen ist (vgl. § 5 GbVaG). Es besteht kein Anlass, diese Bestimmungen bei der Bemessung der Entschädigung für die Mitbenützung einer privaten Erschliessungsstrasse nicht zu berücksichtigen. Es stellt sich einzig die Frage, ob der Bau der Strasse und der Brücke eine Gegenleistung für Aufwendungen des Beschwerdeführers bzw. seiner Rechtsvorgängerin darstellten, weshalb es gerechtfertigt wäre, die Kosten für den Strassen- und Brückenbau dennoch zu berücksichtigen. Die Vorinstanz ist dieser Argumentation insofern gefolgt, als dass sie die Anrechnung von Strassenbaukosten in Höhe von Fr. 38'000 akzeptiert hat.

5.4.6 Der Leistung des Staates (Bau/Erneuerung der Strasse und Erneuerung der Brücke) stand eine Gegenleistung des Beschwerdeführers bzw. seiner Rechtsvorgängerin gegenüber (Einräumung Durchfahrtsrecht zum Kiessammler und Bau/Betrieb des Kiessammlers), die möglicherweise nicht finanziell entschädigt wurde, wie dies der Beschwerdeführer geltend macht. Andere Leistungen des Beschwerdeführers bzw. seiner Rechtsvorgängerin sind allerdings nicht ersichtlich und können auch nicht belegt werden. Die Einräumung des Wegrechts zum Kies-

sammler und die Berechtigung zum Bau des im Gewässerbereich bzw. Wald gelegenen Kiessammlers kann jedoch wertmässig im Rahmen der Berechnung der massgebenden Kosten für eine Verkehrsanlage nicht gleichgesetzt werden mit den von Dritten aufgewendeten Kosten für die Strasse und die Brücke, zumal eine anderweitige Nutzung der Strassenfläche infolge der Wegrechte zugunsten der Gewerbeliegenschaften KTN _13 - _16 und KTN _14 ohnehin nicht möglich war. Im Weiteren profitierte der Beschwerdeführer (bzw. dessen Rechtsvorgängerin) zumindest bezüglich seiner in der Gewerbezone liegenden Grundstückteile von KTN __1 durch den Strassenbau bzw. die Strassenerneuerung, als dass diese dadurch über eine bessere bzw. genügende Erschliessung verfügten. Insbesondere das nördlich an die J. _____ strasse angrenzende Gewerbegebiet wird nur über die J. _____ strasse erschlossen, da sie durch das überbaute Grundstück KTN _15 und die vorhandene Überbauung auf KTN __1 nicht direkt über die ebenfalls angrenzende N. _____ strasse erschlossen werden kann. Zudem konnte der Beschwerdeführer (bzw. seine Rechtsvorgängerin) den Gewerbeliegenschaften KTN _13 - _16 und KTN _14 durch die Erneuerung der Strasse eine genügende Erschliessung bereitstellen, was ebenfalls ein Vorteil zu seinen Gunsten (bzw. seiner Rechtsvorgängerin) darstellt. Ein allfälliger Minderwert, welcher mit der Einräumung einer Dienstbarkeit zu Gunsten des öffentlichen Betreibers des Kiessammlers einherging, konnte mit den entgegengestellten Vorteilen der neuen Strasse wettgemacht werden. Dass die südlich an die J. _____ strasse grenzenden Gewerbeliegenschaften dem Beschwerdeführer (bzw. seiner Rechtsvorgängerin) aktuell nicht gehören, ändert daran nichts.

In Bezug auf die Brücke ist zudem festzuhalten, dass diese - was unbestritten ist - infolge der im Zusammenhang mit dem Autobahnbau erfolgten Begradigung des Baches neu erstellt werden musste (bzw. die alte Brücke musste abgebrochen und andernorts neu erstellt werden, vgl. dazu auch Bf-act. 19, Mail des ASTRA vom 8.2.2016, wonach die Brücke im Jahr 1972 als Ersatz für die alte Brücke infolge Begradigung des Baches erstellt wurde). Es handelt sich diesbezüglich nicht um eine Gegenleistung für vom Beschwerdeführer oder seiner Rechtsvorgängerin eingeräumter Rechte, auch wenn der Beschwerdeführer allenfalls kurze Zeit von der Brücke profitiert hat, indem er ein Landstück, das jetzt neu für ihn diesseits des Baches lag, ohne Zeitversäumnis bewirtschaften konnte.

Insgesamt war die Erstellung bzw. Erneuerung der Strasse für den Beschwerdeführer bzw. deren Rechtsvorgängerin im Ergebnis von Vorteil bzw. auf jeden Fall nicht von einem relevanten wirtschaftlichen Nachteil, der hätte entschädigt werden müssen. Für die Anrechnung von (rein hypothetischen) Kosten bleibt grundsätzlich kein Raum. Dies im Übrigen auch deshalb, weil der Beschwerdeführer die Behauptung, bei der Erstellung der Strasse und der Brücke handle es sich um eine Natu-

ralleistung des ASTRA, nicht beweisen kann und er aus diesem unbewiesenen Sachverhalt keine Ansprüche ableiten kann (vgl. vorstehend E. 1.2).

5.5.1 Bezüglich der Strassenunterhaltskosten wird im Schätzungsentscheid ausgeführt, es bestünden keine Belege dafür, dass beim Beschwerdeführer solche Kosten angefallen seien. Zudem sei der Unterhalt der J. _____ strasse nicht vom Beschwerdeführer, sondern gemäss den eingetragenen Dienstbarkeiten von den Berechtigten zu tragen.

5.5.2 Grundsätzlich wären in der Vergangenheit dem Beschwerdeführer angefallene Strassenunterhaltskosten als Baukosten zu berücksichtigen und in der Bemessung des von den Beschwerdegegnern zu leistenden Beitrages zu berücksichtigen. Der Beschwerdeführer macht zwar geltend, er habe jahrelang den Unterhalt des Strassenstückes selber finanziert. Wie die Vorinstanz korrekt festhält, ist die Strasse jedoch in einem schlechten Zustand (vgl. Vi-act. 15, Protokoll Augenschein) und der Beschwerdeführer konnte nicht nachvollziehbar darlegen, dass und welche Unterhaltskosten er bis anhin getragen hat, zumal die dienstbarkeitsberechtigten Gewerbeliegenschaften entlang des Strassenstückes, welches im Eigentum des Beschwerdeführers liegt, gemäss den im Recht liegenden Dienstbarkeitsverträgen anteilmässig zum Strassenunterhalt (Kostenbeteiligung) verpflichtet sind (Vi-act. 31, Beilagen 1.3 - 1.6 und 1.8). Soweit geltend gemacht wird, im Rahmen der Verlegung von Leitungen durch das EW seien 2018 Kosten entstanden, ist darauf hinzuweisen, dass die entsprechenden Kosten gemäss Dienstbarkeitsvertrag durch das EW zu tragen waren (vgl. Vi-act. 31, Beilage 1.10, vgl. auch Art. 691 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches, ZGB, SR 210).

5.6.1 Ein Verzinsungsanspruch wird im Schätzungsentscheid verneint. Da bei den Rechtserwerbskosten der heutige Preis für Strassenland angewendet werde und der Gesuchgegner weder für die Strassenerstellung noch für die Brückenerstellung kostenpflichtig gewesen sei, sei eine Verzinsung nicht gerechtfertigt.

5.6.2 Der Beschwerdeführer wendet ein, gemäss EGV 1995 Nr. 7 sei eine Verzinsung geschuldet, um dadurch einen Ausgleich zwischen den Leistungen des vorfinanzierenden Strassenerstellers einerseits und einem angemessenen Beitrag des nachträglich via § 41 PBG einsteigenden Mitbenützers herbeizuführen. Die lange Verfahrensdauer und die damit verbundene kostenlose Nutzung der Strasse durch die Beschwerdegegner, welche über keinerlei Wegrecht verfügten und noch nichts bezahlt hätten, rechtfertige vorliegend eine Verzinsung ab 13. August 2020 (Einreichung der Stellungnahme) von 5%. Zudem agiere die Vorinstanz widersprüchlich, wenn sie einerseits auf den aktuellen Strassenpreis abstelle, um eine

Verzinsung zu verneinen, und andererseits nicht die aktuellen Rechtserwerbs- und Baukosten übernehmen wolle.

5.6.3 Gemäss den Beschwerdegegnern übersehe der Beschwerdeführer, dass eine Verzinsung gemäss EGV 1995 Nr. 7 infolge Vorfinanzierung der Strasse durch den Belasteten bejaht worden sei; eine solche Vorfinanzierung durch den Beschwerdeführer liege vorliegend gerade nicht vor. Es liege kein Verzug der Beschwerdegegner vor.

5.6.4 Das Verwaltungsgericht erkannte in VGE 508/94 vom 10.2.1995 (EGV 1995 Nr. 7) bei der Bemessung der Entschädigung für die Mitbenützung privater Verkehrsanlagen die Berücksichtigung einer Zinszahlungspflicht, um dadurch einen Ausgleich zwischen den Leistungen des vorfinanzierenden Strassenerstellers einerseits und einem angemessenen Beitrag des nachträglich via § 41 PBG einsteigenden Mitbenützers andererseits herbeizuführen. Die Berücksichtigung von Finanzierungskosten sieht auch § 4 Abs. 3 lit. f GbVaG vor. Vorliegend hat die Vorinstanz allerdings korrekt erkannt, dass dem Beschwerdeführer keine Finanzierungskosten entstanden sind, da er keine Baukosten zu tragen hatte (vgl. ebenso VGE III 2008 49 vom 19.11.2009 E. 5.3).

5.7 Auch wenn die von der Vorinstanz berücksichtigte Entschädigung für den Landwert mit 1 Fr./m² für die gesamte Strassenfläche von 934m² resp. total Fr. 1'000 zu tief bemessen ist (vgl. oben E. 5.3.5), sind die für die Berechnung der Beiträge der Grundeigentümer massgeblichen Kosten (§ 4 GbVaG) in Höhe von gesamthaft Fr. 39'000 - in Berücksichtigung des der Schätzungskommission zustehenden weiten Spielraums bei der Bemessung und der zulässigen Verwendung schematischer Kriterien (vgl. oben E. 4.3; Hensler, Die Mitbenützung privater Erschliessungsanlagen durch Dritte, EGV 2004 S. 303; EGV 1995 Nr. 7 E. 2c) - insgesamt nicht zu beanstanden. Die massgeblichen Kosten entsprechen bei einer Strassenfläche von 934m² der Abgeltung eines Landwertes von erheblich über Fr. 20/m². Baukosten müssen nicht entschädigt werden und eine Verzinsung des Landwertes ist mit einer Entschädigung von über 20 Fr./m² berücksichtigt.

6. Von den Beschwerdegegnern zu tragen sind nicht die gemäss § 4 GbVaG ermittelten Kosten (Fr. 39'000). Vielmehr wird dieser Betrag im Verhältnis der massgebenden Nutzflächen und unter Berücksichtigung besonderer Vor- und Nachteile auf die einzelnen Grundeigentümer verteilt (§ 5 Abs. 2 GbVaG). Die Schätzungskommission hat diesbezüglich auf die Perimeteranteile der entschädigungspflichtigen Liegenschaften abgestellt (Bf-act. 2 S. 26). Auch dies ist nicht zu beanstanden. Aus dem "Bericht Berechnungsgrundlagen Beitragsperimeter" (Bf-act. 14d) ergibt sich, dass für die Ermittlung der Anteile pro Katasternummer nach

den Vorgaben von §§ 5 ff. GbVaG vorgegangen wurde. So werden insbesondere auch die Nutzflächen ermittelt sowie besondere Vor- und Nachteile der einzelnen Liegenschaften (wie Zone, Beitragsklasse, Ausnützungsziffer, Reduktionsfaktor, dienliche Strassenlänge) berücksichtigt. Dem Protokoll der Gründungsversammlung der Flurgenossenschaft ist zu entnehmen, dass dem Kostenverteilschlüssel alle Stimmberechtigten zugestimmt haben (Bf-act. 14a), mithin alle Betroffenen mit den anerkannten Nutzflächen sowie besonderen Vor- und Nachteilen einverstanden waren. Hieraus folgen die von der Schätzungskommission errechneten Entschädigungen (vgl. Ingress Bst. D).

7.1 Angefochten ist auch die Verlegung der Verfahrenskosten im vorinstanzlichen Verfahren. Die Kosten des Schätzungsverfahrens in Höhe von Fr. 3'500 wurden zur Hälfte dem Gesuchgegner und zur anderen Hälfte den Gesuchstellern (unter solidarischer Haftbarkeit) auferlegt.

Der Beschwerdeführer macht geltend, gemäss § 48 Abs. 1 EntG trage der Enteigner im erstinstanzlichen Verfahren die aus der Geltendmachung des Enteignungsrechts entstehenden Verfahrenskosten. Zudem werde die Höhe der Verfahrenskosten nicht begründet.

7.2 Ausgangspunkt des Verfahrens war die durch die Flurgenossenschaft geleistete Erschliessungshilfe für den Erwerb der Durchfahrtsrechte über die bestehende Strasse auf KTN __1. Da keine Einigung über die Höhe der Entschädigung zustande kam, war gestützt auf § 41 Abs. 3 PBG (vgl. auch § 14 Abs. 2 Statuten) die kantonale Schätzungskommission für den Entscheid darüber zuständig.

Wie der Beschwerdeführer korrekt festhält, trägt die aus der Geltendmachung des Enteignungsrechts entstehenden Kosten im erstinstanzlichen Verfahren der Enteigner (§ 48 Abs. 1 EntG). Gemäss § 48 Abs. 2 EntG können die Kosten bei offensichtlich missbräuchlichen Begehren oder bei offensichtlich übersetzten Forderungen ganz oder teilweise dem Enteigneten auferlegt werden. Auch gemäss § 72 Abs. 1 VRP sind die Kosten im erstinstanzlichen Verfahren in der Regel von der Partei zu tragen, welche den Erlass (Verfügung, Entscheid, Zwischenentscheid) verlangt hat. Die dargestellte Regelung der Kostenverteilung belässt der Entscheidinstanz einen gewissen Ermessensspielraum (vgl. Plüss in: Kommentar VRG, 3. A., § 13 Rz. 43).

Die Gesuchsteller sind nach dem Gesagten grundsätzlich kostenpflichtig. Wenn die Vorinstanz einen Teil der Kosten vorliegend dem Beschwerdeführer auferlegt hat, dessen Forderung weit über dem - im vorliegenden Verfahren bestätigten - von der Vorinstanz geschätzten Entschädigungsanspruch liegt, ist das in Berück-

sichtigung des der Vorinstanz bei der Kostenverlegung zustehenden Ermessens jedoch nicht zu beanstanden (vgl. auch VGE III 2012 5 vom 20.6.2012 E. 1.4.2 f.).

7.3 Die Verfahrenskosten für Entscheide der Schätzungskommission werden nach der Gebührenordnung für die Verwaltung und die Rechtspflege festgelegt (§ 20 Verordnung zum Enteignungsgesetz, EntV, SRSZ 470.111). Die Gebührenordnung für die Verwaltung und die Rechtspflege (GebO, SRSZ 173.111) sieht für Entscheide der Schätzungskommission keine speziellen Gebühren vor. Es gelangen mithin die für die Verwaltungsrechtsprechung vorgesehenen Ansätze zur Anwendung (vgl. auch § 24 Ziff. 26 betr. Gebühren für die Verwaltungsrechtsprechung durch den Regierungsrat). Dafür gilt ein Rahmen von Fr. 100 bis Fr. 20'000. Kostenentscheide unterliegen nur einer beschränkten Begründungspflicht, wenn er sich an vorgegebene Tarife oder gesetzliche Regelung hält und von den Parteien keine aussergewöhnlichen Umstände geltend gemacht werden (Urteile BGer 1C_575/2023 vom 24.10.2024 E. 7.3; 1A.305/2000 vom 9.7.2001 E. 5a je m.H.).

Die veranlagten Kosten (insgesamt Fr. 3'500; Ingress Bst. D) bewegen sich in casu in dem in der Gebührenordnung vorgegebenen Rahmen und erscheinen für das aufwendige Verfahren der Vorinstanz als offenkundig nicht unangemessen.

8.1 Zu prüfen ist noch das Begehren um Ausrichtung einer Parteientschädigung im Verfahren vor der Schätzungskommission. Im angefochtenen Entscheid hat die Vorinstanz den Anspruch auf eine Parteientschädigung mit dem Hinweis auf § 49 EntG verneint, da der Beschwerdeführer eine offensichtlich übersetzte Forderung geltend gemacht habe.

Der Beschwerdeführer macht geltend, es sei willkürlich, keine Parteientschädigung zuzusprechen, nachdem er seine Forderung auf Expertengutachten stütze. Er sei für seinen Aufwand gemäss Kostennote zu entschädigen.

8.2 Das Enteignungsgesetz sieht in § 49 Abs. 1 vor, dass der Enteigner für die notwendigen aussergerichtlichen Kosten des Enteigneten im erstinstanzlichen Enteignungs- und im Schätzungsverfahren eine angemessene Entschädigung zu bezahlen hat. Gemäss § 49 Abs. 2 EntG kann bei offensichtlich missbräuchlichen Begehren oder bei offensichtlich übersetzten Forderungen ganz oder teilweise von der Zusprechung einer Parteientschädigung abgesehen werden und der Enteignete kann zur Bezahlung einer Parteientschädigung an den Enteigner verhalten werden.

Das Gesetz über die Flurgenossenschaften (FlurG) und das Gesetz über die Grundeigentümerbeiträge an Verkehrsanlagen (GbVaG) sehen keine besonderen Bestimmungen zur Parteientschädigung vor. In den entsprechenden Verfahren ge-

langte das Verwaltungsrechtspflegegesetz zur Anwendung. In § 74 VRP ist die Ausrichtung einer Parteientschädigung von der unterliegenden an die obsiegende Partei nur für das Rechtsmittelverfahren vorgesehen. Ausserhalb eines Rechtsmittelverfahrens bzw. im Rahmen des erstinstanzlichen Verwaltungsverfahrens sind keine Parteientschädigungen vorgesehen. Dieser Grundsatz gilt selbst in komplexen erstinstanzlichen Verfahren.

In dem von der kantonalen Schätzungskommission durchzuführenden Verfahren zur Festlegung einer Entschädigung handelt es sich zwar um ein erstinstanzliches, allerdings aber nicht um ein nichtstreitiges Verfahren. Entsprechend ist im Enteignungsrecht für dieses Verfahren die Frage der Parteientschädigung auch differenziert geregelt. Auch wenn es vorliegend um eine gestützt auf das FlurG i.V.m. PBG (und nicht unmittelbar auf das EntG) festzulegende Entschädigung geht, rechtfertigt sich bezüglich der Frage der Parteientschädigung die sinngemässe Anwendung von § 49 EntG, zumal es sich beim Verfahren vor der Schätzungskommission regelmässig um ein Streitiges Verfahren handelt.

Allerdings ist vorliegend unter Berücksichtigung der konkreten Umstände nicht zu beanstanden, dass die Schätzungskommission von der Zusprechung einer Entschädigung abgesehen hat. Die vom Beschwerdeführer geltend gemachte Forderung für die Mitbenützung seiner Strasse (Landwert ausgehend vom Preis für frei überbaubares Gewerbeland und Baukosten in Höhe von anteilmässig ca. Fr. 150'000, obwohl dem Beschwerdeführer für den Bau der Brücke und der Strasse keine Kosten entstanden sind) durften von der Vorinstanz als klar übersetzt qualifiziert werden, weshalb von der Zusprechung einer Parteientschädigung abgesehen werden konnte.

9. Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen. Die Verfahrenskosten in Höhe von Fr. 2'500 gehen zu Lasten des Beschwerdeführers (§ 72 Abs. 2 VRP). Die anwaltlich gemeinsam vertretenen Beschwerdegegner haben Anspruch auf eine Parteientschädigung (§ 74 Abs. 1 VRP). Diese Parteientschädigung wird in Beachtung des kantonalen Gebührentarifs für Rechtsanwälte (GebTRA; SRSZ 280.411), welcher für das Honorar im Verfahren vor Verwaltungsgericht in § 14 einen Rahmen von Fr. 300 bis Fr. 8'400 vorsieht, sowie der in § 2 des Gebührentarifs enthaltenen Kriterien und in Ausübung des pflichtgemässen Ermessens auf insgesamt Fr. 3'000 (inkl. MwSt und Barauslagen) festgesetzt.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten (Gerichtsgebühr inkl. Kanzleikosten und Barauslagen) werden auf Fr. 2'500 festgesetzt und dem Beschwerdeführer auferlegt. Dieser hat am 16. Oktober 2023 einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500 geleistet, sodass die Rechnung ausgeglichen ist.
3. Der Beschwerdeführer hat den bewalteten Beschwerdegegnern eine Parteientschädigung (inkl. Barauslagen und MwSt) von insgesamt Fr. 3'000 zu bezahlen.
4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, erhoben werden (Art. 42 und 82ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [BGG; SR 173.110] vom 17.6.2005).

Soweit die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten nicht zulässig ist, kann in derselben Rechtschrift subsidiäre Verfassungsbeschwerde* erhoben und die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gerügt werden (Art. 113ff. BGG).
5. Zustellung an:
 - den Rechtsvertreter des Beschwerdeführers (2/R)
 - den Rechtsvertreter der Beschwerdegegner (2/R)
 - die Vorinstanz (A).

Schwyz, 23. Mai 2025

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Vizepräsident:

Die Gerichtsschreiberin:

***Anforderungen an die Beschwerdeschrift**

Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache (Deutsch, Französisch, Italienisch, Rumantsch Grischun) abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift zu enthalten. In der Begründung ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht verletzt. Die Urkunden, auf die sich die Partei als Beweismittel beruft, sind beizulegen, soweit die Partei sie in Händen hat; der angefochtene Entscheid ist beizulegen.

Versand: 16. Juni 2025