



**Entscheid des Kantonsgesichts Basel-Landschaft, Abteilung Verfassungs- und
Verwaltungsrecht**

vom 31. Oktober 2012 (810 11 213)

Enteignung

Enteignung nachbarrechtlicher Abwehransprüche bei Bauarbeiten

Besetzung	Abteilungs-Vizepräsident Bruno Gutzwiller, Kantonsrichter Beat Walther, Markus Clausen, Christian Haidlauf, Stefan Schulthess, Gerichtsschreiberin Elena Diolaiutti
Parteien	Einwohnergemeinde A. ____, Beschwerdeführerin, vertreten durch Dr. Sven Oppliger gegen Steuer- und Enteignungsgericht des Kantons Basel-Landschaft (Abteilung Enteignungsgericht) , Beschwerdegegnerin B. ____, c/o Café C. ____, Beschwerdegegner, vertreten durch Dr. Christian von Wartburg, Advokat
Beigeladene	D. ____ AG E. ____
Betreff	Enteignung nachbarrechtlicher Abwehransprüche (Entscheid der Abteilung Enteignungsgericht vom 31. März 2011)

A. Mit Schreiben vom 17. Juni 2005 informierte die Einwohnergemeinde A.____ (Gemeinde) die Anwohnerinnen und Anwohner über den Beginn der Bauarbeiten betreffend die Erneuerung der Werkleitungen am X.____platz, A.____. Am 30. Mai 2006 teilte die Gemeinde mit, dass sich die Bauarbeiten durch eine Einsprache beim Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht (Kantonsgericht), verzögert hätten und erst im Juni 2006 in Angriff genommen werden könnten. Dies betreffe insbesondere die Arbeiten an der Y.____strasse. In der Folge wurde am 7. Juni 2006 mit den Bauarbeiten begonnen und die Bauphase 4 in Angriff genommen. Die bergwärts führende Fahrspur der Y.____strasse wurde gesperrt. Auf Wunsch von B.____, zum damaligen Zeitpunkt Mieter in der Liegenschaft Y.____strasse 2, A.____, und Inhaber des "Café C.____", wurde die Bergspur während eines Monats vom Kreisel bis zur Liegenschaft Y.____strasse 2 geöffnet, um die Unannehmlichkeiten für den Betrieb des Cafés zu schmälern. Ab dem 1. Dezember 2006 war die Y.____strasse wieder vollständig in beiden Richtungen für den Verkehr offen.

B. Mit Eingabe vom 30. Mai 2007 erhob B.____, vertreten durch Dr. Christian von Wartburg, Advokat, beim Steuer- und Enteignungsgericht des Kantons Basel-Landschaft, Abteilung Enteignungsgericht (Enteignungsgericht), Klage gegen die Gemeinde wegen Enteignung nachbarrechtlicher Abwehransprüche. Er stellte das Begehren, ihm sei für die Unterdrückung seines aus dem Mietverhältnis hervorgehenden nachbarrechtlichen Abwehranspruchs eine Entschädigung in der Höhe von Fr. 95'785.-- zuzüglich Zins zu 5% seit dem 1. Dezember 2006 zuzusprechen, alles unter o/e-Kostenfolge.

In ihrer Stellungnahme vom 14. November 2007 stellte die Gemeinde das Rechtsbegehren, die Klage sei unter o/e-Kostenfolge abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. In verfahrensrechtlicher Hinsicht beantragte sie, es seien die E.____, die D.____ AG sowie der Kanton Basel-Landschaft zum Verfahren beizuladen. Mit Präsidialverfügung vom 28. März 2008 lehnte das Enteignungsgericht den Verfahrens Antrag – unter Vorbehalt, dass das Gericht anders entscheide – ab. Mit Urteil vom 2. Juni 2008 hiess das Enteignungsgericht die Klage in materieller Hinsicht teilweise gut und sprach dem Kläger eine Inkonvenienzentschädigung in der Höhe von Fr. 22'000.-- zu. Die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 500.-- wurden der Einwohnergemeinde auferlegt. Letztgenannte wurde zudem verpflichtet, dem Vertreter von B.____ eine Parteientschädigung von Fr. 8'076.90 zu entrichten. Am 25. Juli 2008 erhob die Gemeinde, vertreten durch Dr. Sven Oppliger, Advokat, gegen das Urteil des Enteignungsgerichts vom 2. Juni 2008 Beschwerde beim Kantonsgericht und beantragte in verfahrensrechtlicher Hinsicht, es seien die E.____, die D.____ AG und der Kanton Basel-Landschaft zum Verfahren beizuladen. Zur Begründung wurde ausgeführt, die Bauherrschaft setze sich zu je einem Drittel aus E.____, D.____ AG und der Gemeinde zusammen. Weiter sei der Kanton Eigentümer eines Teils der von den Bauarbeiten betroffenen Fläche und hätte demzufolge ebenfalls beigeladen werden müssen. Am 26. November 2008 beschränkte das Kantonsgerichtspräsidium das Verfahren auf die Frage, ob die übrigen Bauherren (E.____, D.____ AG und Kanton) zum Verfahren vor dem Enteignungsgericht hätten beigeladen werden müssen. Mit Urteil vom 11. Februar 2009 hob das Kantonsgericht das Urteil des Enteignungsgerichts vom 2. Juni 2008 auf und wies die Sache im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurück. In den Erwägungen hielt es fest, dass

das Enteignungsgericht die E.____ sowie die D.____ AG von Amtes wegen hätte beiladen müssen, was sich aus einem voraussichtlichen Rückgriff der Gemeinde auf die E.____ sowie die D.____ AG als Werkeigentümerinnen der Leitungen aufdränge.

C. In ihrer Stellungnahme vom 31. August 2009 an das Enteignungsgericht beantragte die nunmehr beigeladene D.____ AG, es sei die Klage unter o/e-Kostenfolge abzuweisen und es sei ihr eine Umtriebsentschädigung zuzusprechen. Ausserdem wurde die Befragung diverser Personen beantragt. Mit Eingabe vom 31. August 2009 an das Enteignungsgericht stellten die nunmehr beigeladenen E.____ den Antrag, die Klage sei unter o/e-Kostenfolge abzuweisen und es sei ihnen eine Umtriebsentschädigung zuzusprechen. Des Weiteren beantragten auch sie die Befragung diverser Personen. Der Kläger beantragte in seiner Stellungnahme vom 30. November 2009, ihm sei eine Inkonvenienzentschädigung in der Höhe von Fr. 22'000.-- und eine angemessene Parteientschädigung für beide Verfahren zu Lasten der Gemeinde zuzusprechen. Nachdem B.____ dem Enteignungsgericht weitere Unterlagen eingereicht hatte und die Befragung fast aller der von den Beigeladenen genannten Personen durchgeführt worden war, hiess das Enteignungsgericht mit Urteil vom 31. März 2011 die Klage gut und sprach B.____ eine Inkonvenienzentschädigung in der Höhe von Fr. 22'000.-- zu. Die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 2'000.-- wurden der Gemeinde auferlegt, und diese wurde verpflichtet, dem Kläger eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 11'900.70 zu entrichten.

D. Gegen das Urteil des Enteignungsgerichts vom 31. März 2011 erhob die Gemeinde, wiederum vertreten durch Dr. Sven Oppliger, mit Eingabe vom 20. Juni 2011 beim Kantonsgericht Beschwerde und beantragte, es sei das angefochtene Urteil vom 31. März 2011 aufzuheben und somit die Klage des Beschwerdegegners (B.____) vom 30. Mai 2007 gegen die Beschwerdeführerin vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei, unter o/e-Kostenfolge zu Lasten des Beschwerdegegners. In verfahrensrechtlicher Hinsicht beantragte sie, es seien die D.____ AG und E.____ auch im zweitinstanzlichen Verfahren beizuladen. Die ergänzende Beschwerdebegründung datiert vom 18. August 2011.

Die D.____ AG und die E.____ stellten in ihrer jeweiligen Vernehmlassung vom 16. September 2011 bzw. vom 21. Oktober 2011 das gleiche Rechtsbegehren wie die Gemeinde. Zudem beantragten sie, es sei ihnen eine angemessene Umtriebsentschädigung zuzusprechen. Das Enteignungsgericht verzichtete mit Schreiben vom 20. September 2011 auf eine Vernehmlassung. Mit Eingabe vom 21. Oktober 2011 beantragte B.____ die Abweisung der Beschwerde. Eventualiter sei bei einer etwaigen Änderung oder Aufhebung des angefochtenen Urteils der Kostenentscheid zu bestätigen; alles unter o/e-Kostenfolge.

Mit Verfügung vom 21. Dezember 2011 verlangte das Kantonsgericht gemäss Antrag der Beschwerdeführerin beim Handelsregisteramt des Kantons Basel-Landschaft sämtliche Gründungsakten der inzwischen aufgelösten C.____ GmbH, Y.____strasse 2, A.____ (Firmennummer CH-Z.____). Gemäss Verfügung vom 31. Januar 2012 erhielten die Parteien und Beigeladenen die Gründungsakten der C.____ GmbH mit fakultativer Frist, um zur Frage der Prozessfähigkeit und Aktiv- bzw. Passivlegitimation des Beschwerdegegners Stellung zu nehmen.

Mit Eingabe vom 29. März 2012 beantragte die Gemeinde innert erstreckter Frist, die Beschwerde wegen fehlender Aktiv- bzw. Prozesslegitimation des Beschwerdegegners gutzuheissen, soweit auf dessen Klage einzutreten sei. Am 29. März 2012 stellte die D.____ AG das Begehren, es sei das angefochtene Urteil unter o/e-Kostenfolge zu Lasten des Beschwerdegegners aufzuheben und auf die Klage des Beschwerdegegners nicht einzutreten, eventualiter sei sie vollumfänglich abzuweisen. Die E.____ führten in ihrer Stellungnahme vom 30. März 2012 aus, dass es dem Beschwerdegegner an der Prozessfähigkeit bzw. an der Aktivlegitimation fehle. Der Beschwerdegegner erklärte in seiner Stellungnahme vom 30. März 2012, dass seine Prozessfähigkeit sowohl hinsichtlich seiner Aktivlegitimation bei seiner Klageeinreichung wie auch hinsichtlich seiner Passivlegitimation bei der jetzigen Beschwerde ausser Frage stehe.

E. Anlässlich der am 13. Juni 2012 durchgeführten Vorverhandlung schlug der Vizepräsident des Kantonsgerichts den Parteien einen Vergleich vor. Mit Schreiben vom 6. Juli 2012 teilte die Beschwerdeführerin mit, dass der Gemeinderat A.____ dem Vergleichsvorschlag des Gerichts nicht zugestimmt habe.

Am 31. Juli 2012 wurde der Fall der Kammer zur Beurteilung überwiesen und das Gesuch des Beschwerdegegners um unentgeltliche Prozessführung und Verbeiständung mit der Begründung abgewiesen, dass er trotz mehrmaliger Fristgewährung die erforderlichen Belege nicht eingereicht habe, so dass die Bedürftigkeit für das vorliegende Beschwerdeverfahren nicht nachgewiesen sei.

F. An der heutigen Verhandlung nehmen teil der Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin, Dr. Sven Oppliger, der Beschwerdegegner und sein Rechtsvertreter, Dr. Christian von Wartburg, F.____ als Vertreter der E.____ und G.____ als Vertreter der D.____ AG sowie H.____, Projektleiter Versorgungsleitungen, c/o E.____, als Auskunftsperson. Die Parteien halten an ihren bereits schriftlich gestellten Anträgen fest. Auf die Ausführungen der Parteien sowie auf diejenigen der Auskunftsperson wird, soweit erforderlich, in den Urteilsabwägungen eingegangen.

Das Kantonsgericht zieht **i n E r w ä g u n g**:

1.1. Bevor eine Streitangelegenheit einer materiellen Prüfung unterzogen werden kann, hat das Gericht gemäss § 16 Abs. 2 des Gesetzes über die Verfassungs- und Verwaltungsprozessordnung [VPO] vom 16. Dezember 1993 von Amtes wegen zu prüfen, ob die Eintretensvoraussetzungen erfüllt sind. Vorliegendenfalls ist zu beurteilen, ob mit dem Urteil des Enteignungsgerichtes ein Anfechtungsobjekt vorliegt und ob die Beschwerdeführerin zur Beschwerdeerhebung legitimiert ist. In Frage kommt die verwaltungsgerichtliche Beschwerde gemäss den §§ 43 ff. VPO.

1.2. Gemäss § 43 VPO ist die verwaltungsgerichtliche Beschwerde beim Kantonsgericht zulässig gegen Verfügungen und Entscheide des Regierungsrates sowie gegen letztinstanzliche Entscheide der Direktionen und gegen letztinstanzliche Entscheide der Landeskirchen, so-

fern dem Kantonsgericht die Zuständigkeit nicht durch dieses Gesetz oder durch andere Gesetze entzogen ist (Abs. 1). Die Beschwerde ist auch zulässig gegen Verfügungen und Entscheide anderer Behörden und Gerichte, sofern die kantonale Gesetzgebung und die Verfassung die Zuständigkeit des Kantonsgerichts als Verwaltungsgericht vorsehen (Abs. 2). § 73 des Gesetzes über die Enteignung (EntG BL) vom 19. Juni 1950 bestimmt, dass Entscheide des Enteignungsgerichts, die nicht endgültig sind, beim Kantonsgericht angefochten werden können. Der Weiterzug hat nach § 74 Abs. 1 EntG BL innert 10 Tagen seit der Zustellung des Entscheides schriftlich beim Kantonsgericht zu erfolgen. Demzufolge ist das Kantonsgericht zur Beurteilung der vorliegenden Streitsache zuständig.

1.3. Weiter ist zu prüfen, ob die Gemeinde zur Erhebung der verwaltungsgerichtlichen Beschwerde befugt ist. Zur Beschwerde ist gemäss § 47 VPO befugt, wer durch die angefochtene Verfügung oder den angefochtenen Entscheid berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an der Änderung oder Aufhebung hat (lit. a), jede andere Person, Organisation oder Behörde, die durch besondere Vorschrift zur Beschwerde ermächtigt ist (lit. b) und die vollziehende Behörde der Gemeinde bei Verfügungen und Entscheiden letztinstanzlicher Verwaltungsbehörden des Kantons (lit. c). Das allgemeine Beschwerderecht nach § 47 Abs. 1 lit. a VPO ist zwar herkömmlicherweise auf Private zugeschnitten. Nach der Rechtsprechung ist jedoch auch ein Gemeinwesen nach Art. 47 Abs. 1 lit. a VPO zur verwaltungsgerichtlichen Beschwerde legitimiert, soweit es gleich oder ähnlich wie ein Privater betroffen ist (BGE 125 II 192 E. 2a/aa, 123 II 374 E. 2c, 122 II 36 E. 1b, 118 Ib 616 E. 1b, 112 Ib 130 E. 2, je mit Hinweisen). Dies gilt insbesondere dann, wenn es als materieller Verfügungsadressat in seinen vermögensrechtlichen Interessen betroffen ist (BGE 125 II 192 E. 2a/aa, 123 II 542 E. 2d, 122 II 36 E. 1b, 383 E. 2, 118 Ib 616 E. 1b). Darüber hinaus ist ein Gemeinwesen legitimiert, wenn es durch die angefochtene Verfügung in seinen hoheitlichen Befugnissen berührt ist und ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheides hat (BGE 125 II 194 E. 2a, 124 II 418 E. 1e), etwa als Gläubiger von Gebühren (BGE 119 Ib 391 E. 2e), als Inhaber der Baupolizeikompetenz (BGE 117 Ib 113 f. E. 1b), als Projektant einer öffentlichen Sportanlage (BGE 112 Ib 564, nicht publizierte E. 2) oder einer Deponie (nicht publiziertes Urteil des Bundesgerichts vom 4. November 1993 E. 1c/aa), als Subventionsempfänger (BGE 122 II 383 E. 2b, 110 Ib 304 E. 3) oder wenn es als kostenmässig involvierte Partei Gewässerschutzmassnahmen anordnet (nicht publiziertes Urteil des Bundesgerichts vom 26. März 1986 E. 1c). Die Gemeinde hat vorliegend dem Beschwerdegegner gemäss Urteil der Vorinstanz eine Entschädigung von Fr. 22'000.-- zu entrichten und ist demnach im Sinne obengenannter Rechtsprechung wie ein Privater betroffen. Nach dem Gesagten ist auf die im Übrigen form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde einzutreten.

2. Bei der Beurteilung der vorliegenden gegen den Entscheid des Enteignungsgerichts gerichteten verwaltungsgerichtlichen Beschwerde ist die Kognition des Kantonsgerichts gemäss § 45 Abs. 1 lit. a und b VPO darauf beschränkt, den angefochtenen Entscheid hinsichtlich allfälliger Rechtsverletzungen zu überprüfen bzw. zu prüfen, ob das Enteignungsgericht ein allfälliges Ermessen rechtsfehlerhaft ausgeübt hat. Im Weiteren kann beurteilt werden, ob dieses den Sachverhalt unrichtig oder unvollständig festgestellt hat. Die Überprüfung der Angemessenheit

des angefochtenen Entscheides ist dem Kantonsgericht dagegen verwehrt (§ 45 Abs. 1 lit. c VPO e contrario).

3.1. Die Beschwerdeführerin und die Beigeladenen machen geltend, dem Beschwerdegegner fehle die Aktiv- bzw. Passivlegitimation. Die Beschwerdeführerin führt in ihrer Beschwerdeschrift aus, dass der Beschwerdegegner seine Prozessfähigkeit im vorliegenden Verfahren mit der Löschung der C.____ GmbH im Handelsregister am 13. September 2010 verloren habe; dies nachdem das Einzelunternehmen "Café C.____ B.____" mit Handelsregisterpublikation vom 10. Oktober 2007 "infolge Geschäftsübergangs" erloschen sei. Die D.____ AG erklärt diesbezüglich, dass die Vorinstanz den Übergang sämtlicher Aktiven und Passiven von der Einzelunternehmung auf die C.____ GmbH nicht korrekt berücksichtigt habe. Das Mietobjekt in der Y.____strasse sei für den Betrieb eines Cafés gemietet worden. Dieser Betrieb sei von der Einzelunternehmung Café C.____ geführt worden. Sämtlicher Nutzen aus dem Mietvertrag vom 21. November 2000 habe die Einzelunternehmung getragen. Deshalb habe sie auch die Mietzinsen bezahlt, wie den Geschäftsbüchern eindeutig entnommen werden könne. Der Mietvertrag sei mit einem Bierlieferungsvertrag mit der Brauerei Feldschlösschen gekoppelt gewesen, was ebenfalls eindeutig für Vertragsbeziehungen allein aus dem Betrieb eines Gastronomieunternehmens spreche. Dass im Jahr 2000 bei der Bezeichnung der Mietpartei nicht "Café C.____ B.____", sondern lediglich B.____ als Betriebsinhaber aufgenommen worden sei, ändere nichts an der Tatsache, dass die Einzelunternehmung respektive ab 2007 die C.____ GmbH sämtliche Rechte als Mieterin wahrgenommen und dafür auch den Mietzins bezahlt habe. Sämtliche Rechte und Pflichten seien mit dem Geschäftsübergang per 11. September 2007 auf die GmbH übergegangen.

3.2. Im Verwaltungsverfahren stellt die Frage der Aktiv- und Passivlegitimation grundsätzlich eine Verfahrensvoraussetzung (Sachentscheidungsvoraussetzung) dar und ist rein prozessual- und nicht materiellrechtlicher Natur (RENÉ RHINOW/HEINRICH KOLLER/CHRISTINA KISS/DANIELA THURNHERR/DENISE BRÜHL-MOSER, Öffentliches Prozessrecht, 2. vollständig überarbeitete Auflage, Basel 2010, Rz 1092). Die Aktiv- und Passivlegitimation (die Legitimation zur Sache) ist hingegen im Zivilprozess wie aber auch - entgegen der sonstigen Regel im Verwaltungsverfahren - im Verfahren der ursprünglichen Verwaltungsgerichtsbarkeit keine Prozessvoraussetzung, von der die Zulässigkeit der Klage abhängen würde; sie gehört vielmehr zur materiellen Begründetheit des eingeklagten Anspruchs, weshalb ihr Fehlen zur Abweisung und nicht zur Zurückweisung der Klage führt (siehe Urteil des Bundesgerichts 9C_40/2009 vom 27. Januar 2012 E. 3.2.1; 2A.587/2003 und 2A.588/2003 vom 1. Oktober 2004 E. 4.2; 2C.4/2000 vom 3. Juli 2003 E. 2.1, jeweils mit weiteren Hinweisen; FRITZ GYGI, Bundesverwaltungsrechtspflege, 2. Aufl. Bern 1983, S. 176; Urteil des Kantonsgerichts [KGE VV] [820 10 75] vom 14. September 2012 E. 7.1;). Unter nachträglicher Rechtspflege versteht man die Verfahren, die auf dem Wege der Beschwerde zur Überprüfung eines verbindlichen Hoheitsaktes führen. Demgegenüber wird in der ursprünglichen Gerichtsbarkeit auf dem Wege der Klage in einem Zweiparteienverfahren autoritativ über ein Rechtsverhältnis entschieden, ohne dass zuvor in einem nichtstreitigen Verfahren ein verbindlicher Hoheitsakte ergangen wäre (RHINOW/KOLLER/KISS/THURNHERR/BRÜHL-MOSER, a.a.O., Rz 53).

3.3. Die Klage vom 30. Mai 2007 wurde im Namen von B.____ als Mieter der betroffenen Liegenschaft beim Enteignungsgericht eingereicht. Dadurch hat B.____ seine Parteistellung begründet und das Verfahren wurde dementsprechend auf seinen Namen eröffnet. Die nachbarrechtlichen Abwehrrechte gemäss Art. 684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) vom 10. Dezember 1907, welche Gegenstand der Enteignung bilden, stehen jedem zu, der durch die übermässigen Einwirkungen in der Nutzung, Benutzung oder Bewirtschaftung eines benachbarten Grundstückes beeinträchtigt wird. Klageberechtigt sind nicht nur die Eigentümer, sondern auch die obligatorisch Berechtigten wie die Mieter, sofern sie am betroffenen Grundstück Besitz haben. B.____ war in Zeitraum der geltend gemachten übermässigen Immissionen Mieter der Liegenschaft Y.____strasse 2 und somit legitimiert, seine Ansprüche enteignungsrechtlich geltend zu machen. An dieser grundsätzlichen Aktivlegitimation von B.____ ändert weder sein damaliges Einzelunternehmen "Café C.____ B.____" noch die später gegründete Café C.____ GmbH etwas.

Wie das Enteignungsgericht in der Erwägung 4.2 des angefochtenen Urteils ausgeführt hat, ist das Einzelunternehmen als solches nicht rechtsfähig. Nur dessen Inhaber kann im eigenen Namen Rechte geltend machen. Demzufolge hat der Umstand, dass B.____ Inhaber eines Einzelunternehmens war, keinen Einfluss auf seine Aktivlegitimation im Rahmen des enteignungsrechtlichen Verfahrens.

3.4. Auch die Tatsache, dass der Beschwerdegegner später eine GmbH gegründet hat und den Betrieb des Restaurationsbetriebs danach durch diese GmbH führen liess, ändert nichts an seiner Aktivlegitimation. Entscheidend ist letztlich in diesem Zusammenhang nur, ob eine allfällige Forderung auf Entschädigung auf die neu gegründete GmbH übergegangen ist. Im vorliegenden Fall sind keine Umstände ersichtlich, wonach die Einzelunternehmung bzw. B.____ persönlich die entsprechenden Ansprüche auf die GmbH übertragen hätte. Eine solche Übertragung wird keinesfalls belegt. Es ist auch absolut nicht klar, ob im Rahmen einer Sachübernahme oder auch im Rahmen eines Übernahmevertrages solche Entschädigungsansprüche auch wirklich "mitgegeben" worden wären, denn selbst im Rahmen einer Sachübernahme oder eines Vermögensübertragungsvertrages wäre die Forderung aus Enteignung nicht zwangsläufig übertragen worden (vgl. Art. 777c Abs. 2 des Obligationenrechts [OR] vom 30. März 1911 in Verbindung mit Art. 628 OR und Art. 73 Abs. 2 der Handelsregisterverordnung [HRegV] vom 17. Oktober 2007 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 2 HRegV). Demzufolge muss aufgrund der Akten davon ausgegangen werden, dass keine Übertragung der hier interessierenden Forderung stattgefunden hat, so dass die Forderung weiterhin dem Beschwerdegegner zusteht. Dem Argument der Beschwerdeführerin, dass sämtliche Aktiven und Passiven vom Einzelunternehmen auf die GmbH übergegangen seien, weil gemäss Handelsregisterpublikation das Einzelunternehmen "infolge Geschäftsübergangs" erloschen sei und das Wort "Geschäftsübergang" handelsrechtlich nichts anderes als den Übergang sämtlicher Aktiven und Passiven von einem Rechtssubjekt auf ein anderes Rechtssubjekt bedeute, kann nicht gefolgt werden. Wie oben aufgezeigt, gehen die Aktiven und Passiven erst im Rahmen einer Sachübernahme oder eines Übernahmevertrages über. Die Beschwerdeführerin macht überdies geltend, dass B.____ bei der Gründung der GmbH allenfalls nicht alle Vorschriften eingehalten habe. Auch für den Fall, dass B.____ allenfalls gehalten gewesen wäre, die Sachwerte bzw. den Betrieb der Einzelfirma

im Rahmen der Gründung der GmbH einzubringen bzw. diese Werte im Rahmen einer beabsichtigten Sachübernahme zu bezeichnen, würde dies nichts daran ändern, dass eine mögliche Entschädigung aus der Enteignung nachbarrechtlicher Abwehransprüche nicht (automatisch) auf die GmbH übergegangen wäre. Demzufolge hat die Vorinstanz die Klagebefugnis von B.____ zu Recht bejaht.

3.5. In der Vernehmlassung vom 29. März 2012 führt die Beschwerdeführerin aus, dass entgegen der Erklärungen in den Gründungsakten der C.____ GmbH (vor allem Ziffern 1 und 2 der Stampa-Erklärung, welche die Sacheinlagen und Sachübernahmen regeln) das "Café C.____" offensichtlich ohne Unterbruch mit gleichem Mobiliar, Inventar und gleichen Apparaturen durch B.____ weiterbetrieben worden sei. Ohne das gesamte Inventar des erloschenen Einzelunternehmens wäre die nahtlose Weiterführung des "Cafés C.____" undenkbar gewesen. Diesbezüglich kann festgehalten werden, dass B.____ anlässlich der heutigen Verhandlung auf Frage ausgeführt hat, dass nicht er, sondern der Vermieter des Mietobjekts (I.____) Eigentümer des Mobiliars und der Apparaturen gewesen sei. Für die Benutzung des Mobiliars, der Geräte etc. habe er monatlich Fr. 500.-- Miete bezahlt. Dies sei Teil des Mietvertrages gewesen. Diese Aussage deckt sich mit dem Mietvertrag betreffend Café C.____ vom 21. November 2000, da dieser in Ziffer 10 festhält, dass über das in der Miete inbegriffene Inventar in absehbarer Zeit ein Mietinventarverzeichnis erstellt werde. Gemäss Ziffer 11.1 des Mietvertrages muss das Kaufinventar für das Café C.____ nicht vom Mieter käuflich übernommen werden, sondern bleibt im Besitze des Vermieters. Der Mieter bezahlt dafür während der ganzen Laufzeit der Miete eine bescheidene monatliche Amortisation von Fr. 500.-- (vgl. auch die Ziffern 10 und 11 des Mietvertrages vom 27. Mai 2005). Damit war es nicht notwendig, bei der Gründung der Café C.____ GmbH eine Regelung betreffend Sachübernahme des Inventars zu treffen.

3.6. Die Vorinstanz hat die Aktivlegitimation des Beschwerdegegners somit zu Recht bejaht.

4. Zu prüfen ist nun, ob der ehemalige Kläger zu Recht eine Entschädigung für die im Zusammenhang mit den Bauarbeiten entstandenen Immissionen zugesprochen erhalten hat.

5.1. Bevor auf die behaupteten übermässigen Immissionen und die behauptete beträchtliche Schädigung einzugehen ist, muss noch auf den Vorwurf der Beschwerdeführerin eingegangen werden, wonach die Vorinstanz in ihrem Urteil vom 31. März 2011 aufgrund der Aussagen der im zweiten Verfahren angehörten Auskunftspersonen bzw. Zeugen zu einer anderen Sachverhaltsfeststellung als im ersten Verfahren hätte kommen müssen.

5.2. In seinem Urteil vom 2. Juni 2008 war das Enteignungsgericht zum Schluss gekommen, dass die Zufahrt zu den Parkplätzen des "Café C.____" aufgrund der Baustelleneinrichtungen und der Umleitungen in der Zeit vom 7. Juni 2006 bis zum 1. Dezember 2006 erheblich erschwert gewesen sei (E. 4.5).

5.3. Das Verfahren, welches mit Urteil des Kantonsgerichts vom 11. Februar 2009 endete, wurde auf die Frage beschränkt, ob die E.____, die D.____ AG und der Kanton Basel-

Landschaft zum Verfahren vor dem Enteignungsgericht hätten beigeladen werden müssen. Mit Urteil vom 11. Februar 2009 kam das Kantonsgericht zum Schluss, dass die Vorinstanz zu Unrecht die E.____ und D.____ AG nicht beigeladen habe und wies die Angelegenheit an die Vorinstanz zurück. Eine Überprüfung des Anspruchs auf Entschädigung fand nicht statt.

Nach der Rückweisung ordnete das Enteignungsgericht die Befragung von acht Personen an (siehe Urteil des Enteignungsgerichts vom 31. März 2011, Sachverhalt U. und V.). In Erwägung 5.4.3 kam das Enteignungsgericht zum Schluss, dass von den Beigeladenen nichts geltend gemacht werde, was nicht bereits von der Gemeinde im Rahmen des ersten Verfahrens vorgebracht worden sei. Die Gemeinde habe bereits mit Stellungnahme vom 14. November 2007 "die entsprechenden Bauprotokolle eingereicht und die Übermässigkeit der Dauer der Arbeiten sowie die Besetzung der zur Verfügung gestellten Gästeparkplätze bestritten". Aus den Vorbringen der Beigeladenen hätten sich somit keine neuen, dem Gericht bisher unbekannten Tatsachen ergeben. Auch die Befragung anlässlich der Parteiverhandlung vom 31. März 2011 habe nichts wesentlich Neues gebracht. Der vom Gericht mit Urteil vom 2. Juni 2008 festgestellte und bekannte Sachverhalt werde nicht in Abrede gestellt, die Beigeladenen würden vielmehr lediglich eine eigene Wertung der Situation vornehmen. Eine andere Wertung oder Interpretation des bekannten Sachverhaltes könne jedoch nicht massgebend sein. Schon in seinem ersten Urteil habe sich das Gericht eben nicht der nun von den Beigeladenen vertretenen Darstellung angeschlossen. Nach dem soeben Ausgeführten würden keine sachlichen Gründe vorliegen, die in Bezug auf die Dauer und Art der Beeinträchtigung ein Abweichen von den Erwägungen und Schlussfolgerungen des Urteils vom 2. Juni 2008 rechtfertigen würden. Die Beeinträchtigung des Klägers sei in ihrer Art und Dauer folglich als erheblich anzusehen.

5.4. Das Kantonsgericht kann diesen Ausführungen des Enteignungsgerichts nicht folgen. Aufgrund der anlässlich der zweiten Hauptverhandlung vor Enteignungsgericht am 31. März 2011 von den Beigeladenen eingebrachten Beweismittel muss geschlossen werden, dass sich der Sachverhalt anlässlich der zweiten Verhandlung vor Enteignungsgericht anders präsentierte als noch bei der ersten Verhandlung. Aufgrund der zweiten Verhandlung musste die zeitliche Dauer des erschwerten Zugangs zum Café und zu dessen Parkplätzen auf maximal vier Monate angesetzt werden, im Gegensatz zur Annahme im ersten Entscheid, in welchem von einer rund sechsmonatigen Zugangsbeschränkung ausgegangen wurde. Gemäss Protokoll der Hauptverhandlung (Seiten 3 bis 6) erklärte J.____, ehemaliger Polier des Bauunternehmens K.____, dass die Zeitdauer (Beeinträchtigung der Zufahrt) sich auf vier Monate belaufen habe (S. 3). L.____, Abteilungsleiter der D.____ AG, antwortete auf die Frage nach der kritischen Phase in Bezug auf die betroffenen Parkplätze, dass diese zwei Monate (Oktober/November) gedauert habe (S. 4). M.____, Bauleiter der D.____ AG, führte auf die Frage, wann im betreffenden Baubereich gearbeitet worden sei, aus, dass die Arbeiten drei bis vier Monate gedauert hätten (S. 5). H.____, Projektleiter Versorgungsleitungen der E.____, nannte als kritische Phase für die Parkplätze die Monate September und Oktober (S. 6). Auch anlässlich der heutigen Verhandlung erklärt H.____, dass die kritische Phase für die Parkplätze die Bauetappen 4.1 und 4.2. gewesen seien, also die Monate September und Oktober 2006. Die kritische Phase für die Zufahrt zum Café habe von Ende September/Anfang Oktober 2006 bis höchstens anfangs Dezember 2006 gedauert. Im Übrigen wurden auch die von B.____ mit Eingabe vom 30. Mai

2007 dem Enteignungsgericht eingereichten zwölf Photos, welche als Beweis für die Nichterreichbarkeit des Parkplatzes bzw. der Blockierung und Erschwerung der Zufahrt dienten, alle in der Zeit vom 27. September 2006 bis 27. Oktober 2006 aufgenommen (Photos vom 27.9.06, 29.9.2006, 5.10.06, 10.10.06, 17.10.2006, 18.10.2006 und 27.10.06).

Aufgrund dieser Aussagen und gestützt auf die weiteren Unterlagen ist davon auszugehen, dass die erhebliche Beeinträchtigung entgegen der Festsetzung durch die Vorinstanz maximal vier Monate und nicht sechs Monate betragen hat. Die Vorinstanz hat diese neuen Vorbringen, welche die dem ersten Urteil zugrunde liegenden Sachverhaltsfeststellungen widerlegen, nicht berücksichtigt. Somit hat die Vorinstanz den Sachverhalt unvollständig bzw. unrichtig festgestellt.

6.1. Gemäss Art. 5 des Bundesgesetzes über die Enteignung (EntG) vom 20. Juni 1930 können neben den anderen dinglichen Rechten an Grundstücken auch die aus dem Grundeigentum hervorgehenden Nachbarrechte Gegenstand der Enteignung bilden. Damit wird insbesondere auf das in Art. 679 und 684 ZGB umschriebene Recht des Grundeigentümers verwiesen, übermässige, von benachbarten Grundstücken ausgehende Immissionen abzuwehren. Der Grundeigentümer haftet nicht nur dem Eigentümer (eines Nachbargrundstücks), sondern auch jedermann gegenüber, der an diesem Grundstück kraft eines beschränkten dinglichen oder eines persönlichen Rechts Besitz hat, namentlich auch gegenüber Mietern und Pächtern (ALEXANDRA RUMO-JUNGO, JÖRG SCHMID, BERNHARD SCHNYDER, PETER TUOR, Das Schweizerische Zivilgesetzbuch, 13. Auflage, 2010, mit Hinweis auf BGE 104 II 18; 109 II 309; 114 II 230 ff.; 119 II 415; vgl. auch Art. 5 Abs. 1 EntG in der Fassung Stand 1.1.2012, gemäss welchem Gegenstand des Enteignungsrechtes dingliche Rechte an Grundstücken sowie die aus dem Grundeigentum hervorgehenden Nachbarrechte, ferner die persönlichen Rechte von Mietern und Pächtern des von der Enteignung betroffenen Grundstückes sein können). Gehen solche Immissionen von einem Werk aus, das im öffentlichen Interesse liegt und für welches dem Werkeigentümer das Enteignungsrecht verliehen wurde, und können die Einwirkungen nicht oder nur mit einem unverhältnismässigen Kostenaufwand vermieden werden, so steht dem betroffenen Nachbarn keine Unterlassungsklage zu, da seine Abwehransprüche dem vorrangigem öffentlichen Interesse am Unternehmen weichen müssen. Es bleibt dem Betroffenen einzig die Möglichkeit, für die Unterdrückung seines nachbarrechtlichen Abwehranspruchs auf dem Enteignungswege gestützt auf Art. 5 EntG eine Entschädigung zu fordern (BGE 106 Ib 244 E. 3, 134 II 169 E. 8.4).

6.2. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung haben Grundeigentümer beziehungsweise Mieter als Besitzer vorübergehende Störungen, die sich aus Bauarbeiten auf den Nachbarparzellen ergeben, in der Regel entschädigungslos hinzunehmen. Ersatz ist nur zu leisten, wenn die Einwirkungen ihrer Art, Stärke und Dauer nach aussergewöhnlich sind und zu einer beträchtlichen Schädigung von Nachbarn führen (BGE 134 II 164 E. 8.1; 113 Ia 357 E. 3; 106 Ib 251 E. 5). In seinem Urteil 106 Ib 251 hat das Bundesgericht entschieden, dass Baustellenlärm während einer Dauer von drei bis sechs Monaten in der Regel entschädigungslos hinzunehmen sei. Den Mietern eines Restaurants, die den Betrieb sechs Monate vor Ablauf ihres Vertrages einstellten, weil sie sich infolge von Bauarbeiten für die Bahnunterführung, der Schliessung des

SBB-Niveauüberganges und der Kanalisationsarbeiten unmittelbar vor und neben der Liegenschaft dazu genötigt sahen, verweigerte es eine Entschädigung (BGE 113 Ia 354 ff.).

Die aargauische Schätzungskommission hielt in einem Entscheid vom 27. Februar 2001 (publiziert in: Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 2001 S. 443 E. 4.1) Folgendes fest:

"4.1. Die Bauarbeiten führten dazu, dass die bisherige direkte Zufahrt von der Kantonsstrasse K ... zur Werkstatt des Gesuchstellers während der Wochen 18 bis 26 nicht möglich war; die Liegenschaft war aber bei einem Mehrweg von ca. 30 m jederzeit über das Gemeindestrassennetz erreichbar (...). Der Gesuchsteller bestätigte in seiner Replik, dass die Zufahrt zur Werkstatt sichergestellt war (...).

In BGE vom 27. November 1987 i.S. J. und M.B. vs. Einwohnergemeinde Wettingen, Staat Aargau, Verwaltungsgericht des Kantons Aargau (teilweise veröffentlicht in BGE 113 Ia 353 ff.), bemerkte das Bundesgericht auf S. 8-10, dass der Zugang zum beschwerdeführenden Betrieb - einem Restaurant - wohl erschwert, jedoch für die Quartierkundschaft nicht völlig unterbunden gewesen sei; dies führte zur Verneinung der übermässigen Einwirkung und damit der Entschädigungspflicht. Eine blosser Zugangserschwerung weist deshalb, insbesondere wenn ein Geschäft nicht geradezu von sog. Laufkundschaft lebt, im allgemeinen keine hinreichende Eingriffsstärke auf (Beatrice Wagner Pfeifer/Daniel Gebhardt, Enteignungsrechtliche Entschädigungsansprüche beim Bau der Nordtangente - aus der Praxis der Eidgenössischen Schätzungskommission Kreis 7, in: Basler Juristische Mitteilungen, 2000, S. 22). ..."

Die aargauische Schätzungskommission führte in einem weiteren Entscheid vom 25. April 2006 (publiziert in: AGVE 2006 S. 343 E. 3.3.5) aus, dass unvermeidbare, übermässige Immissionen zu entschädigen seien, wenn sie eine gewisse Dauer aufweisen würden. Andernfalls seien sie - wie auch die üblichen Baustellenimmissionen - von der Duldungspflicht gedeckt (...). Dass auch eine mehrjährige Baustelle, von der keine übermässigen Einwirkungen ausgingen, entschädigungslos hinzunehmen sei, ergebe sich aus dem Bundesgerichtsentscheid 1E.9/2001 vom 25. Februar 2002 E. 6. In diesem Fall (...) habe der Gesuchsteller Ersatz der hypothetischen Mietzinseinbussen für 5 Jahre verlangt. Das Begehren sei abgewiesen worden, weil keine übermässigen Immissionen hätten festgestellt werden können. Ab welcher Dauer übermässige Einwirkungen entschädigt werden müssten, sei vom Bundesgericht, soweit ersichtlich, bisher nicht festgelegt worden. Im Entscheid 106 Ib 251 habe es lediglich festgehalten, dass Baustellen von 3-6 Monaten Dauer in der Regel entschädigungslos hinzunehmen seien. Im Vergleich zur Zahl der Begehren wegen Dauerlärm von Strasse, Schiene und Flughäfen fänden sich in der bundesgerichtlichen Rechtsprechung nur wenige Fälle betreffend Baustellenlärm, obwohl die öffentliche Hand laufend auch grössere Bauwerke realisiere. Die Einsicht in die Notwendigkeit solcher Eingriffe und die Toleranz gegenüber temporären Immissionen schienen daher allgemein vorhanden zu sein. Da auch Entschädigungen für Dauerlärm nur unter restriktiven Voraussetzungen zugesprochen würden (...), müsse - um das Verhältnis zu wahren - bei vorübergehenden übermässigen Immissionen eine gewisse Dauer verlangt werden. Kurzzeitige Störungen würden nicht genügen, auch wenn sie als übermässig zu beurteilen seien.

In einem Entscheid vom 30. April 2008, in welchem es um Beeinträchtigung durch Fluglärm ging, führte das Bundesgericht aus, dass den Nachbarn öffentlicher Werke in der Regel zuge-

mutet werden dürfe, vorübergehende übermässige Einwirkungen während längerer Zeit entschädigungslos hinzunehmen. Wie lange die Unterdrückung der nachbarlichen Abwehrrechte dauern müsse, um abgeltbar zu werden, könne nicht in genereller Weise bestimmt werden. Ob und wann ein Entschädigungsanspruch entstehe, hänge - wie in der Rechtsprechung zu den Bauarbeiten ausgeführt worden sei - nicht nur von der Dauer, sondern auch von der Art und Stärke der Beeinträchtigung wie auch vom Ausmass des bleibenden Schadens ab (BGE 134 II 170 E. 8.4, Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 1. Juli 2010, A-684/2010, E. 4.2). In seinem Entscheid 132 II 427 ff. erklärte das Bundesgericht, dass der Richter in Abwägung der Interessen (... implica infatti una ponderazione degli interessi in discussione ...) beurteile, ob die Einwirkungen übermässig seien (E. 4.2).

6.3. Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung Einschränkungen infolge von Bauarbeiten (wobei es fast ausschliesslich um Lärmimmissionen ging) in der Regel entschädigungslos hinzunehmen sind. Ersatz ist nur zu leisten, wenn die Einwirkungen ihrer Art, Stärke und Dauer nach aussergewöhnlich sind und zu einer beträchtlichen Schädigung von Nachbarn führen. Das Bundesgericht ist in einem konkreten Fall von einer notwendigen Dauer der Einwirkungen von mindestens drei bis sechs Monaten (entspricht der Kündigungsfrist des Mietvertrages) ausgegangen. Es hat in anderen Fällen zudem ausgeführt, dass alle Interessen abgewogen werden müssten und auch das Ausmass des bleibenden Schadens zu berücksichtigen sei.

6.4. B._____ macht geltend, dass viele der Besucher seines Cafés Handwerker und andere Berufstätige gewesen seien, die bei ihm das "Znüni" oder Mittagessen eingenommen hätten. Für diese Personen, die nur eine relativ kurze Pause hätten, sei es wesentlich, dass die zur Verfügung stehende Essenszeit nicht übermässig durch Verkehrsbehinderungen verkürzt werde. B._____ macht geltend, dass er durch die Bauarbeiten einige Kunden verloren hätte bzw. keine neuen gekommen seien. Dies ist auch anlässlich der Parteiverhandlung von B._____ glaubwürdig geschildert worden. Die Beschwerdeführerin und die Beigeladenen haben zwar einiges unternommen, um die Zufahrterschwerung so gering wie möglich zu halten. So wurde die Y._____strasse "nur" einseitig gesperrt, die Arbeitszeiten in der Bauetappe 4.2. wurden gemäss Aussagen der Beschwerdeführerin so abgestimmt, dass während den Znüni- und Mittagszeiten wenn möglich nicht gearbeitet wurde und der Zugang zu den Parkplätzen offen blieb und eine DARU-Wache wurde damit beauftragt, den Verkehr zu überwachen. Zudem wurden dem Beschwerdegegner für eine gewisse Zeit weitere Parkplätze auf der Allmend zur Verfügung gestellt. Diese Massnahmen minderten sicherlich die Einwirkungen der Bauarbeiten; die Beeinträchtigung war aber dennoch während vier Monaten erheblich und während weiteren zwei Monaten nicht unerheblich. Zudem ist zu bedenken, dass die hier interessierenden vier Monate nur ein Teil der ganzen Bauarbeiten an der Y._____strasse und dem X._____platz sind, die insgesamt mindestens 14 Monate gedauert haben. Die erheblichen Einwirkungen während vier und die nicht unerheblichen Einwirkungen während zwei weiteren Monaten trafen den Beschwerdegegner somit während einer rund 14 Monate andauernden Bauphase, was - wenn auch in unterschiedlich starkem Masse - längere Zeit eine Beeinträchtigung des Betriebs zur Folge hatte. Zudem traf diese Beeinträchtigung sein Café und somit seine wirtschaftliche Existenz. Da das Café überdies vor allem durch Besucher frequentiert wurde, die auf eine reibungs-

lose und schnelle Zu- und Wegfahrt angewiesen waren, führten die erschwerte Zufahrt und die Parkplatzprobleme nachvollziehbar zum Wegbleiben eines Teiles der Kundschaft. Wie der Beschwerdegegner anlässlich der heutigen Verhandlung glaubwürdig darlegt, haben auch weitere kleinere Geschäfte in Folge der Bauarbeiten den Betrieb schliessen müssen bzw. sind Konkurs gegangen. Überdies hatte der Beschwerdegegner gemäss Mietvertrag vom 27. Mai 2005 (Unterschrift des Beschwerdegegners fehlt) einen Mietvertrag für die Caféräumlichkeiten für eine feste Mietdauer von fünf Jahren (1. Dezember 2005 bis 30. November 2010), so dass er den finanziellen Einbussen auch nicht durch eine Kündigung des Mietvertrages ein Ende setzen konnte.

6.5. Die Beschwerdeführerin und die Beigeladenen machen geltend, dass der Beschwerdegegner weder den Schaden noch die adäquate Kausalität habe beweisen können. Sie erklären unter anderem, dass der Ertrag des Einzelunternehmens bereits seit 2003 kontinuierlich und stark rückläufig gewesen sei. Zudem habe eine Mietzinserhöhung von 36% im Jahr 2006 zu einer deutlichen Erhöhung auf der Aufwandseite geführt. Dem Enteignungsgericht waren diese Einwände bereits im Zeitpunkt des ersten Urteils vom 2. Juni 2008 bekannt (siehe unter anderem Vernehmlassung der Gemeinde vom 14. November 2007 an das Enteignungsgericht). Es gibt für das Kantonsgericht keine Anhaltspunkte dafür, von der Beurteilung der Vorinstanz abzuweisen.

7.1. Die Gemeinde und die Beigeladenen berufen sich schliesslich auf § 43 Abs. 1 des Strassengesetzes vom 24. März 1986, welcher wie folgt lautet: "Bei Verkehrsunterbrechungen auf öffentlichen Strassen infolge von Naturereignissen, Reparatur und Bauarbeiten oder anderen öffentlichen Interessen kann der Verkehr auf andere Strassen umgeleitet werden. Anstösser oder Benützer haben keinen Schadenersatzanspruch." Die Gemeinde macht geltend, dass die Beigeladenen gemäss dieser Bestimmung sogar dazu legitimiert gewesen wären, die Y.____strasse gänzlich für den Verkehr zu sperren, ohne dass der Beschwerdegegner eine Entschädigung hätte beanspruchen können.

7.2. Das Kantonsgericht überprüft gemäss § 46 VPO sämtliche mit dem Entscheid zusammenhängenden Vorfragen, auch wenn diese nicht dem öffentlichen Recht angehören (Abs. 1). Im Anwendungsfall prüft das Kantonsgericht sämtliche kantonalen Erlasse auf ihre Rechtmässigkeit (Abs. 2). Der Anspruch auf Entschädigung von nachbarrechtlichen Abwehransprüchen des Grundeigentümers bzw. Mieters ist Ausfluss bundesrechtlicher Bestimmungen bezüglich der Eigentumsgarantie (Art. 5 EntG, Art. 679 ZGB; Art. 684 ZGB). Diese stellen gegenüber den kantonalen Bestimmungen höherrangiges Recht dar. § 43 Abs. 1 des kantonalen Strassengesetzes kann deshalb nur soweit Geltung haben, als er nicht Bundesrecht verletzt. Hat ein Mieter einen Entschädigungsanspruch aufgrund der Enteignung nachbarrechtlicher Abwehransprüche, kann ihm dieser Anspruch nicht gestützt auf § 43 Abs. 1 Strassengesetz verwehrt werden, weshalb die Beschwerdeführerin und die Beigeladenen aus dieser kantonalen Bestimmung im vorliegenden Fall nichts zu ihren Gunsten ableiten können.

8. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Einwirkungen (v.a. Zugang und Parkplatzproblematik) während vier Monaten erheblich und während zwei weiteren nicht unerheblich

waren und diese sechs Monate Teil einer mindestens 14-monatigen Bauzeit waren, durch die der Betrieb des Beschwerdegegners beeinträchtigt wurde. Des Weiteren trafen diese Einwirkungen den Beschwerdegegner in seiner wirtschaftlichen Existenz. Der Betrieb des Beschwerdegegners lebte überdies zu einem nicht unbeachtlichen Teil von Kunden, die auf einen unerschweren Zugang und auf Parkplätze angewiesen waren, womit ihn die Einwirkungen besonders stark trafen. Zudem führte er einen kleinen Betrieb, so dass er nicht über die finanziellen Ressourcen verfügte, um grössere Einbussen ausgleichen zu können. Der Beschwerdegegner konnte dem finanziellen Schaden auch nicht dadurch ein Ende setzen, dass er den Mietvertrag kündigte. Aufgrund der gesamten Umstände kommt das Kantonsgericht deshalb zum Schluss, dass Dauer, Art und Stärke der Beeinträchtigung vorliegendenfalls derart intensiv sind, dass eine Entschädigungspflicht in der vom Enteignungsgericht festgelegten Höhe besteht. Die Beschwerde ist somit abzuweisen.

9.1. Es bleibt noch über die Kosten zu entscheiden. Gestützt auf § 20 Abs. 1 VPO in Verbindung mit § 20 Abs. 3 VPO werden die Verfahrenskosten in der Regel der unterliegenden Partei in angemessenem Ausmass auferlegt. Den kantonalen Behörden gemäss Verwaltungsverfahrensgesetz Basel-Landschaft vom 13. Juni 1988 und den Gemeinden werden Verfahrenskosten nach § 20 Abs. 4 VPO nur auferlegt, wenn sie das Kantonsgericht in Anspruch nehmen. Vorliegendenfalls hat die Gemeinde Beschwerde erhoben, weshalb ihr als unterliegende Partei Verfahrenskosten auferlegt werden. Nach § 3 Abs. 1 lit. c VPO gelten auch Beigeladene als Parteien. Damit können auch den unterliegenden E.____ und der unterliegenden D.____ AG Verfahrenskosten auferlegt werden. Die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 1'800.-- werden somit der Beschwerdeführerin und den Beigeladenen in solidarischer Verbindung auferlegt.

9.2. Gestützt auf § 21 Abs. 1 VPO kann der ganz oder teilweise obsiegenden Partei für den Beizug eines Anwalts eine angemessene Parteientschädigung zu Lasten der Gegenpartei zugesprochen werden. Mehrere Gegenparteien haben die Parteientschädigung anteilmässig zu tragen, sofern nicht die Umstände oder die Natur der Streitsache eine andere Aufteilung rechtfertigen.

Der Rechtsvertreter des Beschwerdegegners macht in seiner Honorarnote vom 31. August 2012 für die Zeit vom 19. Juli 2011 bis 31. August 2012 einen Aufwand von 8 Stunden à Fr. 180.-- und Auslagen in der Höhe von Fr. 149.85 (alles exkl. MWSt) geltend, was nicht zu beanstanden ist. Für die Vorbereitung der heutigen Verhandlung und die Teilnahme an der Parteiverhandlung werden dem Rechtsvertreter noch fünf Arbeitsstunden zugesprochen. Damit beläuft sich die Höhe der Parteientschädigung auf Fr. 2'689.-- (13 Stunden à Fr. 180.-- und Fr. 149.85 Auslagen zuzüglich 8% Mehrwertsteuer). Vorliegendenfalls rechtfertigt es sich, dass die beschwerdeführende Gemeinde die Hälfte der Parteientschädigung und somit Fr. 1'344.50 und die beigeladenen Parteien je Fr. 672.25 dem Beschwerdegegner zu bezahlen haben.

Demgemäss wird **e r k a n n t**:

- ://:
1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
 2. Die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 1'800.-- werden der Beschwerdeführerin und den Beigeladenen in solidarischer Verbindung auferlegt und mit dem geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 1'800.-- verrechnet.
 3. Die Beschwerdeführerin hat dem Beschwerdegegner die Hälfte der Parteientschädigung, d.h. Fr. 1'344.50, die Beigeladenen je einen Viertel, d.h. Fr. 672.25 (jeweils inkl. Auslagen und 8% Mehrwertsteuer), zu bezahlen. Im Übrigen werden die ausserordentlichen Kosten wettgeschlagen.

Vizepräsident

Gerichtsschreiberin