Kantonsgericht
Basel-Landschaft

Entscheid des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht

vom 16. November 2022 (810 21 315)

Übriges Verwaltungsrecht

Entschädigung aus formeller Enteignung / Streifenenteignung von Vorgartenland

Besetzung	Vizepräsident Daniel Ivanov, Kantonsrichter Hans Furer, Markus Clausen, Daniel Häring, Kantonsrichterin Ana Dettwiler, Gerichtsschreiber Stefan Suter
Beteiligte	**Kanton Basel-Landschaft**, Rathausstrasse 2, 4410 Liestal, Beschwerdeführer, vertreten durch Bau- und Umweltschutzdirektion des Kantons Basel-Landschaft, Rechtsdienst, Rheinstrasse 29, Postfach, 4410 Liestal
	gegen
	Steuer- und Enteignungsgericht des Kantons Basel-Landschaft (Abteilung Enteignungsgericht), Kreuzbodenweg 1, 4410 Liestal, Vorinstanz
	1. **A.____**, Beschwerdegegner
	2. **B.____**, Beschwerdegegner
	3. **A.C____** und **B.C.____**, Beschwerdegegner
	4. **D.____**, Beschwerdegegner
	5. **E.____**, Beschwerdegegnerin

6. **A.F.____** und **B.F.____**, Beschwerdegegner

7. **G.____**, Beschwerdegegnerin

8. **H.____**, Beschwerdegegner

9. **I.____**, Beschwerdegegner

10. **J.____** und **K.____**, Beschwerdegegner, vertreten durch Roman Zeller, Advokat

Betreff: Entschädigung aus formeller Enteignung
(Urteil des Steuer- und Enteignungsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Enteignungsgericht, vom 1. Juli 2021)

A. Das Gewerbegebiet Bachgraben in Allschwil ist ein kantonal bedeutender Wirtschaftsstandort und ein wichtiges Arbeitsgebiet für die Region Basel. Das Areal erfuhr in den vergangenen Jahren ein starkes Wachstum, was für die angrenzenden Quartiere und das Lokalstrassennetz eine massive Verkehrsbelastung zur Folge hatte. Zur Verflüssigung des Verkehrs beschloss die Bau- und Umweltschutzdirektion des Kantons Basel-Landschaft (BUD) am 17. August 2016 das kantonale Bauprojekt "Kreisel Grabenring/Hegenheimermattweg", das den Ersatz des mit einer Lichtsignalanlage gesteuerten Knotens durch einen Kreisel vorsah und mit einer Vergrösserung des Strassenraums einherging. Nach dem rechtskräftigen Abschluss des Plangenehmigungsverfahrens bewilligte der Landrat des Kantons Basel-Landschaft mit Beschluss Nr. 2461 vom 17. Januar 2019 die Ausgaben für den Bau und den Landerwerb. In den Entschädigungsverhandlungen mit dem Kanton erklärten sich die meisten Eigentümer der projektbetroffenen Grundstücke mit der Abtretung der benötigten Flächen bzw. deren freihändigen Erwerb sowie der vorübergehenden Beanspruchung von Teilen ihrer Parzellen während der Bauphase einverstanden. Einzig mit den im Rubrum genannten Beschwerdegegnern, alles Mitglieder der aus insgesamt 30 Parteien bestehenden Stockwerkeigentümergemeinschaft der Liegenschaft Grabenring 8 (Parzelle Nr. A-284, Grundbuch [GB] Allschwil) konnte der Kanton keine Einigung betreffend Landerwerb und vorübergehende Beanspruchung finden. Nach einer vorzeitigen Besitzeinweisung wurde das Bauprojekt schliesslich realisiert und am 15. November 2021 dem Verkehr übergeben.

B. Mit Eingabe vom 16. März 2020 ersuchte der Kanton Basel-Landschaft das Steuer- und Enteignungsgericht des Kantons Basel-Landschaft, Abteilung Enteignungsgericht (Enteignungsgericht), um die Einleitung des Schätzungsverfahrens betreffend die Parzelle Nr. A-284, GB Allschwil. Es sei den näher bezeichneten Stockwerkeigentümern, welche einem freihändigen Landerwerb bzw. einer Landabtretung nicht zugestimmt haben, mit ihren entsprechenden Miteigentumsanteilen für die dauernde Enteignung von 139 m^2 gemäss den von der BUD als rechtskräftig genehmigten Plänen eine Enteignungsentschädigung von Fr. 217.--/m^2

zuzusprechen. Für die Eintragung einer Dienstbarkeit mit Bau- und Nutzungsbeschränkung auf einer Fläche von 19 m^2 im Bereich der "Freihaltezone Sicht" sei weiter ein Entgelt von Fr. 73.--/m^2 zuzugestehen. Es sei sodann festzustellen, dass für die vorübergehende Beanspruchung von ca. 104 m^2 für die abzubrechende Mauer und für den zu entfernenden Kandelaber keine Entschädigung geschuldet sei.

C. Mit Urteil vom 1. Juli 2021 setzte das Enteignungsgericht die Entschädigung für die dauernde Enteignung von 139 m^2 ab Parzelle Nr. A-284, GB Allschwil, auf Fr. 1'450.--/m^2 und die Entschädigung für die Bau- und Nutzungsbeschränkung auf Fr. 483.33/m^2 fest. Das Gericht verpflichtete den Kanton, den Enteigneten eine der Summe ihrer Stockwerkeigentumsanteile an der Parzelle entsprechende Entschädigung von insgesamt Fr. 93'354.87 zu bezahlen. Die darüber hinausgehenden Entschädigungsforderungen der Enteigneten wurden abgewiesen. Das Grundbuchamt Basel-Landschaft wurde weiter angewiesen, den Rechtserwerb des Enteigners nach Vollzug der Urteilsanordnungen grundbuchlich einzutragen. Die Verfahrenskosten wurden dem Kanton auferlegt. Soweit nachfolgend relevant erwog das Enteignungsgericht, für die streitbetroffene Parzelle sei der nach der Vergleichsmethode ermittelte Verkehrswert auf Fr. 1'450.--/m^2 festzusetzen. Bei der Bestimmung der verfassungsrechtlich garantierten vollen Entschädigung sei zu berücksichtigen, dass der hier erfolgte Entzug von Land vor der Baulinie zu Strassenbauzwecken eine Teilenteignung darstelle, wobei dieses Land innerhalb des Baulinienbereichs nicht oder nur beschränkt baulich nutzbar gewesen sei. Dieser mit einem Bauverbot belegte Landstreifen werde grundsätzlich tiefer als das übrige Land bewertet. Die Festsetzung des Bodenwerts könne aber nicht losgelöst von der Frage erfolgen, ob das Restgrundstück durch die Abtretung einen Minderwert erfahren habe. Im vorliegenden Fall verlören die Enteigneten nicht nur eine Fläche von 139 m^2, sondern auch die darauf entfallende bauliche Nutzung auf dem Restgrundstück, weshalb der volle Verkehrswert zu entschädigen sei. Die Entschädigungsforderungen für einen zusätzlichen Minderwert oder sonstige Nachteile wies das Enteignungsgericht hingegen ab.

D. Dagegen hat der Kanton Basel-Landschaft, vertreten durch die Bau- und Umweltschutzdirektion, mit Eingabe vom 10. Dezember 2021 beim Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht (Kantonsgericht), Beschwerde erhoben mit dem Rechtsbegehren, das Urteil des Enteignungsgerichts vom 1. Juli 2021 sei in Bezug auf die Entschädigung für die formell enteignete Fläche von 139 m^2 aufzuheben und die Entschädigung sei neu auf Fr. 241.70/m^2, eventualiter auf Fr. 483.30/m^2, festzusetzen. Subeventualiter sei die Entschädigung unter Anwendung der Grundsätze betreffend die Streifenenteignung von Vorgartenland vom Kantonsgericht festzulegen. Subsubeventualiter sei die Angelegenheit zur Festsetzung der Landpreisentschädigung an das Enteignungsgericht zurückzuweisen. Dies habe unter o/e-Kostenfolge zu geschehen. In der Beschwerdebegründung vom 10. Februar 2022 rügt der Beschwerdeführer eine Verletzung des enteignungsrechtlichen Grundsatzes der vollen Entschädigung, indem die Enteigneten bereichert worden seien. Der von der Vorinstanz ermittelte Verkehrswert von Fr. 1'450.--/m^2 werde nicht grundsätzlich angefochten. Diesen Wert habe die Vorinstanz aber unter Missachtung der Vorgartenlage des enteigneten Landes in rechtsverletzender Weise und entgegen der gefestigten Gerichtspraxis nicht reduziert. Sie habe zu Unrecht die Entschädigungsgrundsätze für unüberbautes Land angewendet. Bei vollständig überbauten

Grundstücken wie der streitgegenständlichen Parzelle habe der Verlust der Abtretungsfläche keinen Einfluss auf die Ausnützung des Grundstücks, weshalb die Werteinbusse unter dem Baulandpreis zu liegen komme. Es seien auch keine konkreten Pläne vorhanden, das Gebäude abzureissen und auf dem Grundstück ein neues Gebäude zu bauen, bei welchem die verkleinerte Parzelle einen Einfluss auf die bauliche Ausnutzung haben könne. Entgegen der Vorinstanz könne das für die Strasse und Anlagen abgetretene Land in einem künftigen Baubewilligungsverfahren durchaus bei der Nutzungsberechnung berücksichtigt werden, so dass die bauliche Nutzung des Restgrundstücks ohnehin nicht beeinträchtigt werde. Es sei ein Überbauungsabzug von 50 % vom Baulandpreis angebracht. Davon sei gemäss enteignungsgerichtlicher Rechtsprechung ein weiterer Abzug von zwei Dritteln anzubringen, woraus sich ein zu entschädigender Quadratmeterpreis von Fr. 241.70 ergebe.

E. Die Vorinstanz verzichtet mit Eingabe vom 17. März 2022 auf Stellungnahme.

F. B.____ (Beschwerdegegner 2) weist in seiner Vernehmlassung vom 13. April 2022 darauf hin, dass die Vorinstanz nicht nur den Landpreis in Betracht gezogen habe, sondern auch den Inkonvenienzen vor und während der Bauphase, der massiven Abwertung der Eigentumswohnungen und dem Wegfall von schattenbietenden Bäumen, Rasenfläche etc. Rechnung getragen habe.

G. J.____ und K.____ (Beschwerdegegner 10), vertreten durch Roman Zeller, Advokat, stellen in ihrer Vernehmlassung vom 15. April 2022 Antrag auf Abweisung der Beschwerde unter o/e-Kostenfolge. Sie beklagen, dass die Vorinstanz trotz des Verlusts von Gartenfläche, Näherrückens der Strasse, der Fällung eines Baumes und beeinträchtigter Verkehrssicherheit keinen Minderwert festgelegt habe. Korrekterweise habe sie aber festgehalten, dass durch die Teilenteignung die Nutzungsmöglichkeiten bei künftigen Bauprojekten reduziert würden, was voll zu entschädigen sei. Die Höhe der gewährten Entschädigung sei auch deswegen rechtens, weil darin bereits ein Abzug vom in Wirklichkeit deutlich höheren Verkehrswert enthalten sei.

H. Die übrigen Beschwerdegegner haben sich nicht vernehmen lassen.

I. Das Kantonsgericht hat heute vor Ort einen Augenschein durchgeführt. An der anschliessenden Parteiverhandlung halten die Parteien - soweit sie anwesend sind und plädieren - an ihren schriftlich gestellten Anträgen fest.

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

1. Gemäss § 43 Abs. 2 des Gesetzes über die Verfassungs- und Verwaltungsprozessordnung (VPO) vom 16. Dezember 1993 ist die verwaltungsgerichtliche Beschwerde beim Kantonsgericht zulässig gegen Entscheide von Gerichten, sofern die kantonale Gesetzgebung und die Verfassung die Zuständigkeit des Kantonsgerichts als Verwaltungsgericht vorsehen. § 47 Abs. 1 des Gesetzes über die Enteignung (EntG) vom 19. Juni 1950 statuiert, dass der Entscheid des Enteignungsgerichts über Art und Höhe der Entschädigung an das Kantonsgericht

weitergezogen werden kann. Das Beschwerdeverfahren untersteht der Verwaltungsprozessordnung, soweit das Enteignungsgesetz keine Spezialregelung enthält (§ 47 Abs. 3 EntG). Die Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht des Kantonsgerichts ist damit für die Beurteilung der vorliegenden Beschwerde zuständig. Der Beschwerdeführer ist als Enteigner zur Beschwerde befugt (§ 47 Abs. 1 EntG). Die Erfordernisse betreffend Form und Frist (§ 74 Abs. 1 EntG) sind erfüllt. Auf die Beschwerde ist einzutreten.

2. Bei der Höhe der Enteignungsentschädigung handelt es sich um eine Rechtsfrage, die das Kantonsgericht mit voller Kognition prüft (§ 45 Abs. 1 lit. a VPO).

3. Angefochten und zu prüfen ist die Höhe der Entschädigung für die dauernde Enteignung einer Teilfläche von 139 m^2 der Parzelle Nr. A-284, GB Allschwil. Von den Rechtsbegehren nicht umfasst und damit nicht Gegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens ist die Enteignungsentschädigung für die Dienstbarkeit mit Bau- und Nutzungsbeschränkung im Bereich der "Freihaltezone Sicht".

4.1 Die Parzelle Nr. A-284, GB Allschwil, weist eine annähernd rechteckige Form auf. Ab dem Uferbereich des Dorfbachs verläuft sie auf einer Strecke von rund 100 m (gemessen ab Plan) in nordöstlicher Richtung entlang des als Kantonsstrasse klassifizierten Grabenrings bis zur rechtwinkligen Kreuzung mit dem Hegenheimermattweg, einer kommunalen Sammelstrasse. Auf der anliegenden Seite weist die Parzelle entlang des Hegenheimermattwegs eine Tiefe von rund 30 m auf. Von der Gesamtfläche von 3'027 m^2 liegen 2'755 m^2 in der Wohnzone W3 und 272 m² in der Zone für öffentliche Werke + Anlagen öW+A. Auf dem Grundstück stehen zwei durch eine unterirdische Autoeinstellhalle verbundene Mehrfamilienhäuser aus den 1970er-Jahren, welche die Liegenschaft maximal ausnutzen. Konkrete Pläne für einen Abriss und Neubau existieren nicht. Gemäss dem rechtskräftigen Landerwerbsblatt beansprucht der Beschwerdeführer an der östlichen Ecke der Parzelle für den Bau des Kreisels Grabenring/ Hegenheimermattweg einen bisher der Wohnzone W3 zugeordneten Streifen unbebautes Land vor der Baulinie im Halte von 139 m^2 für die neu erstellten Strassen- und Trottoirflächen.

4.2 Gemäss Art. 26 Abs. 2 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 (BV) und § 17 EntG darf die Enteignung von Grundeigentum nur gegen volle Entschädigung erfolgen. Durch die Enteignung muss der Enteignete vermögensmässig so gestellt werden, wie wenn die Enteignung nicht stattgefunden hätte. Es gilt der Grundsatz, dass der Enteignete mithilfe der Enteignungsentschädigung insgesamt weder besser noch schlechter gestellt werden soll als ohne Eintritt der Enteignung (RUDOLF MERKER, Der Grundsatz der "vollen Entschädigung" im Enteignungsrecht, Zürich 1975, S. 4; PETER WIEDERKEHR, Die Expropriationsentschädigung, Zürich 1966, S. 19; FRANZ KESSLER COENDET, Formelle Enteignung, in: Biaggini et al. [Hrsg.], Fachhandbuch Verwaltungsrecht, Zürich 2015, Rz. 26.134). Laut § 19 Abs. 1 EntG sind bei der Festsetzung der Entschädigung alle Nachteile zu berücksichtigen, die dem Enteigneten aus der Entziehung oder Beschränkung seiner Rechte erwachsen. Demnach sind zunächst der volle Verkehrswert des enteigneten Grundstückes oder Rechtes (§ 19 Abs. 1 lit. a EntG) und, wenn von einem Grundstück oder mehreren wirtschaftlich zusammenhängenden Grundstücken nur ein Teil in Anspruch genommen wird, auch der Betrag, um den der Verkehrswert des verbliebe-

nen Teils sich vermindert (Minderwert, § 19 Abs. 1 lit. b EntG), zu vergüten. Zusätzlich sind alle weiteren dem Enteigneten verursachten Nachteile, die sich nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge als Folge der Enteignung voraussehen lassen (Inkonvenienzen, § 19 Abs. 1 lit. c EntG), zu entschädigen. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes ist auch die Möglichkeit einer besseren Verwendung angemessen zu berücksichtigen (§ 19 Abs. 2 EntG). Diese Bestimmungen des kantonalen Enteignungsgesetzes stimmen sowohl im Wortlaut als auch inhaltlich mit denjenigen des Bundesgesetzes über die Enteignung vom 20. Juni 1930 vollends überein (vgl. auch die Präambel des EntG; Urteil des Kantonsgerichts, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht [KGE VV], vom 9. November 2011 [810 10 541] E. 3.2).

4.3 Die Vorinstanz erwog zur Berechnung des Verkehrswerts, gemäss der amtlichen Auskunft des Bereichs Immobilienverkehr des Hochbauamtes Basel-Landschaft habe in den vergangenen zehn Jahren in Allschwil ein einziges unbebautes Grundstück in der Wohnzone W3 die Hand gewechselt, dies zu einem Quadratmeterpreis von Fr. 1'600.--. Da im vorliegenden Fall keine genügend hohe Anzahl von Vergleichspreisen vorhanden sei, könne die statistische Methode der Verkehrswertberechnung nicht angewandt werden. Demzufolge sei nach der Vergleichsmethode vorzugehen. Die im Jahr 2019 verkaufte Parzelle eigne sich hinsichtlich Lage und Umgebung als Vergleichsobjekt. Im Unterschied zum Vergleichsobjekt liege die Parzelle Nr. A-284 unmittelbar an einer vielbefahrenen Strasse mit entsprechend hohen Lärmimmissionen, während die Vergleichsliegenschaft an einer vergleichsweise wenig befahrenen Strasse gelegen sei. Der Landpreis für die von der formellen Enteignung betroffene Fläche sei demzufolge gegenüber dem für die Vergleichsparzelle dokumentierten Quadratmeterpreis deutlich zu senken. Gleichzeitig sei die besonders gute Erschliessung von Parzelle Nr. A-284 sowohl für den Individualverkehr (Zufahrt zur Tiefgarage) als auch durch den öffentlichen Verkehr leicht wertvermehrend gegenüber dem Vergleichsobjekt zu berücksichtigen. Wertmindernd sei weiter in Anschlag zu bringen, dass die streitbetroffene Liegenschaft im Unterschied zum Vergleichsobjekt, welches im Verkaufszeitpunkt vom 4. Januar 2019 unbebaut gewesen sei, mit zwei Gebäuden bebaut sei. Nach Würdigung aller werterhöhenden und -mindernden Faktoren resultiere ein gegenüber dem Vergleichspreis von Fr. 1'600.-- um Fr. 150.-- reduzierter Quadratmeterpreis als Verkehrswert der Parzelle Nr. A-284, GB Allschwil.

4.4 Da vorliegend eine Teilfläche von Land vor der Baulinie enteignet wird, prüfte die Vorinstanz in einem nächsten Schritt, ob der vom Enteigner geforderte Abzug vom ermittelten Verkehrswert gerechtfertigt sei. Nach Lehre und Rechtsprechung werde der mit einem Bauverbot belegte Landstreifen zwischen Strasse und Baulinie tiefer als das übliche Land bewertet, wenn die Abtretung die bauliche Nutzung des Grundstücks nicht beeinträchtige. Sei das Mass der zulässigen baulichen Nutzung eines Grundstücks wie vorliegend durch Ausnutzungs- oder Überbauungsziffern bestimmt, so verringere sich mit dem Verlust einer bestimmten, innerhalb der fraglichen Bauzone gelegenen Fläche die auf dem Restgrundstück verbleibende zulässige Nutzung proportional zum Flächenverlust, und zwar unabhängig von der konkreten Lage der enteigneten Teilfläche. Eine Reduktion der Entschädigung rechtfertige sich nach dem Ausgeführten einzig in Fällen, in denen die auf dem Restgrundstück zugelassene bauliche Nutzung (d.h. nach der Enteignung einer Teilfläche) gegenüber der auf dem Ursprungsgrundstück zugelassenen unverändert bleibe. Bei der hier in Frage stehenden Abtretung weise das Grundstück

bei der gemäss kommunalem Zonenreglement anwendbaren Bebauungsziffer für die Wohnzone W3 von 26 % eine ursprüngliche Bebauungsfläche von insgesamt 787.02 m^2 (3'027 m^2 x 0.26) auf. Mit dem Verlust von 139 m^2 verbleibe den Enteigneten ein Grundstück mit einer zugelassenen Bebauungsfläche von 750.88 m^2. Insgesamt würden die Enteigneten damit nicht allein die abzutretende Fläche von 139 m^2, sondern auch die darauf entfallende bauliche Nutzung verlieren. Zwar könne der Gemeinderat gestützt auf das aktuell gültige Zonenreglement eine Nutzungsumlagerung bewilligen, allerdings sei vorliegend weder erstellt noch behauptet, dass der Gemeinderat einer Nutzungsumlagerung bereits zugestimmt habe. Da sich vorliegend die bebaubare Fläche der Parzelle durch die Enteignung reduziere und der Enteigner den Enteigneten keine Nutzungsumlagerung gewährt habe und auch nicht gewähren könne, weil nicht er (d.h. der Kanton), sondern die Gemeinde dafür zuständig sei, bleibe es dabei, dass die formelle Enteignung der Teilfläche zum vollen Verkehrswert von Fr. 1'450.--/m^2 zu entschädigen sei.

5. Der Beschwerdeführer beanstandet, dass die Vorinstanz den - grundsätzlich nicht angefochtenen - Quadratmeterpreis unter Missachtung der Vorgartenlage des enteigneten Landes nicht reduziert hat, was im Ergebnis zu einer rechtswidrigen Bereicherung der Enteigneten führe.

5.1 Der zu entschädigende volle Verkehrswert des enteigneten Grundstückes (§ 19 Abs. 1 lit. a EntG) entspricht dem Erlös, der bei einer Veräusserung im freien Handel am Stichtag objektiverweise hätte erzielt werden können (vgl. HEINZ HESS/HEINRICH WEIBEL, Das Enteignungsrecht des Bundes, Band I, Bern 1986, Rz. 50 zu Art. 19; KESSLER COENDET, a.a.O., Rz. 26.137; BGE 122 II 246 E. 4a). Wird nur ein Teil einer Parzelle enteignet, so entspricht der Verkehrswert grundsätzlich dem Preis, zu dem dieser abgetrennte Teil auf dem Markt verkauft werden könnte. Der Verkehrswert eines Grundstücks hängt dabei massgeblich von seinen Nutzungsmöglichkeiten ab. Als preisbestimmender Faktor steht die bauliche Nutzung im Vordergrund (WIEDERKEHR, a.a.O., S. 69; BGE 82 II 397 E. 6). Im vorliegenden Fall der Teilenteignung handelt es sich um eine sogenannte Streifenenteignung, d.h. um den Entzug eines kleineren Landstreifens zwischen Strasse und Baulinie, der bei überbauten Grundstücken ungeachtet seiner Gestaltung auch als Vorgartengebiet bezeichnet wird. Ein eigentlicher Marktpreis für Vorgartenland existiert nicht, denn derartige Flächen werden auf dem ordentlichen Immobilienmarkt nicht gehandelt. Das Vorgartenland ist mit einem Bauverbot belegt (vgl. § 96 des Raumplanungs- und Baugesetzes [RBG] vom 8. Januar 1998). Der Vorgarten weist auch nicht den Charakter von vollwertigem Bauland auf, denn der enteignete Streifen hat weder die Form noch die Grösse, um darauf eine Baute erstellen zu können. Es handelt sich somit um minderwertiges Land ohne eigentlichen Verkehrswert (WIEDERKEHR, a.a.O., S. 73; HESS/WEIBEL, a.a.O., Rz. 106 zu Art. 19). Die Festsetzung des Bodenwertes kann in der Regel auch nicht losgelöst von der Frage erfolgen, ob das Restgrundstück durch die Abtretung einen Minderwert (Art. 19 Abs. 1 lit. b EntG) erfahren habe (BGE 105 Ib 327 E. 1c). Für die Bemessung der Entschädigung ist deshalb entscheidend, welchen Preis Käufer im freien Handel für dasselbe Grundstück einmal mit und einmal ohne die enteignete Fläche zu bezahlen bereit wären (sog. Differenzmethode, vgl. KESSLER COENDET, a.a.O., Rz. 26.144; WIEDERKEHR, a.a.O., S. 73). Die mit dieser Methode verbundene doppelte Verkehrswertschätzung ist allerdings aufwendig und mit erheblichen prak-

tischen Schwierigkeiten verbunden. In der Praxis wird zur Vereinfachung der Schätzung zunächst ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis vor der Enteignung für das gesamte Grundstück ermittelt, der auf einem Vergleich mit den tatsächlich gezahlten Preisen für vergleichbare Grundstücke beruht. Dieser durchschnittliche Quadratmeterpreis wird auf die Fläche des Vorgartens angewendet und in einem zweiten Schritt an die konkreten Verhältnisse angepasst (vgl. RAPHAËL EGGS, Les "autres préjudices" de l'expropriation, Genf 2013, Rz. 389).

5.2 Ist eine Liegenschaft bereits vollständig überbaut, erleidet das Restgrundstück durch den Entzug von innerhalb der Baulinie gelegenen Terrains eine Werteinbusse, die unter dem üblichen Baulandpreis liegt. Mit anderen Worten liegt in diesem Fall der Preis pro Quadratmeter innerhalb der Baulinie deutlich unter demjenigen des übrigen Grundstücks (vgl. aus der neueren bundesgerichtlichen Rechtsprechung: Urteil des BGer 1C_681/2019 vom 19. Mai 2021 E. 3.3; Urteil des BGer 1C_446/2016 vom 17. Januar 2017 E. 6.3; Urteil des BGer 1C_339/2013 vom 27. August 2013 E. 2.4; Urteil des BGer 1C_239/2012 vom 7. September 2012 E. 5.3). Die konkrete Höhe der Wertverminderung hängt weitgehend davon ab, ob die zulässige bauliche Ausnutzung auf dem Restgrundstück beschränkt wird. Bemisst sich das Mass der zulässigen baulichen Ausnutzung eines Grundstücks nach den anwendbaren Bauvorschriften auf Basis der Grundstücksfläche, so verringern sich mit dem Verlust der Vorgartenfläche die auf dem Restgrundstück verbleibenden Nutzungsmöglichkeiten. Der resultierende Minderwert ist diesfalls in die Entschädigung miteinzubeziehen. Wird die Intensität der baulichen Nutzung trotz Reduktion der überbaubaren Fläche jedoch insgesamt nicht geschmälert und erfährt lediglich die Gestaltungsfreiheit hinsichtlich der Grundrisse einer allfälligen Neuüberbauung eine geringfügige Einschränkung, so darf die der Überbauung entzogene Fläche nach der langjährigen kantonalen Rechtsprechung nicht zum vollen Verkehrswert entschädigt werden (vgl. BLVGE 1987 Nr. 13.2 E. 2, mit Verweis auf VGE vom 12. November 1968 i.S. G.P., in: Amtsbericht des Verwaltungsgerichts an den Landrat pro 1968, S. 20; Urteil des EntGer vom 21. Januar 2021 [650 19 58] E. 2.2.4.2; vgl. auch HESS/WEIBEL, a.a.O., Rz. 106 zu Art. 19; WIEDERKEHR, a.a.O., S. 69 ff.; EGGS, a.a.O., Rz. 389). Diese Praxis entspricht dem Kardinalprinzip der vollen Entschädigung und steht im Einklang mit der Eigentumsgarantie (vgl. BGE 122 I 168 E. 4).

5.3 Die Vorinstanz hat sich im angefochtenen Entscheid an diesen Grundsätzen orientiert. Sie ging betreffend die Vorfrage der zukünftigen baulichen Nutzungsmöglichkeiten davon aus, dass im vorliegenden Fall für die Berechnung der baulichen Nutzung die vorhandene Parzellenfläche massgebend sei und keine Nutzungsumlagerung nach § 89 RBG gewährt worden sei, weswegen sich die zugelassene bauliche Nutzung auf dem Restgrundstück durch die erzwungene Landabtretung reduziere. Wie der Beschwerdeführer zutreffend vorbringt, hat die Vorinstanz diesbezüglich die Rechtslage verkannt. Das Reglement über die Zonenvorschriften Siedlung der Einwohnergemeinde Allschwil (ZRS) vom 14. November 2007 erklärt zwar in der Tat für die Berechnung der baulichen Nutzung die im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung vorhandene Parzellenfläche für massgebend (§ 3 Abs. 1 ZRS) und die bauliche Nutzung eines Grundstückes wird durch die von der Parzellenfläche abgeleitete Bebauungsziffer (§ 4 Abs. 1 ZRS) und das Gebäudeprofil definiert (vgl. die Zonentabelle in § 27 ZRS). Ebenso ist unbestritten, dass der Gemeinderat vorliegend keine im Rahmen einer Nutzungsumlagerung aus-

nahmsweise zulässige Abweichung von der zulässigen Bebauungsziffer gestattet hat (vgl. § 9 ZRS) oder dass eine solche Ausnahmebewilligung in Aussicht gestellt wurde. Im vorliegenden Fall ist aber zusätzlich § 3 Abs. 3 ZRS einschlägig, was die Vorinstanz zu übersehen scheint. Gemäss dieser Norm gestattet der Gemeinderat den Einbezug von abgetretenem Land für Strassen und Anlagen bei der Nutzungsberechnung, sofern dies bei der Festlegung der Höhe der Landentschädigung berücksichtigt wurde. Die Nutzungsanrechnung nach § 3 Abs. 3 ZRS ist von der Nutzungsumlagerung nach § 9 ZRS zu unterscheiden. Erstere Bestimmung stammt ursprünglich aus den kantonalen Zonenreglements-Normalien und ist auf Streifenenteignungen wie die vorliegende zugeschnitten. Der Verlust von Parzellenfläche wird so durch eine Erhöhung der Ausnützung der Restparzelle aufgefangen. Der Einbezug von für Strassen abgetretenem Land in die Nutzungsberechnung soll den Besitzstand der Enteigneten so weit wie möglich wahren. Sieht das kommunale Zonenreglement diese Möglichkeit vor und verkleinert sich das Baufeld wie im vorliegenden Fall nicht, weil weiterhin bis zur unveränderten Baulinie gebaut werden kann, geht mit der Streifenenteignung von Gesetzes wegen keine bauliche Ausnützung verloren und ist für das Vorgartenland eine deutliche Reduktion vom ermittelten Baulandwert vorzunehmen.

5.4 Was die Beschwerdegegner 10 dagegen einwenden, ist unbehelflich. Die von ihnen ins Spiel gebrachte Gefahr, dass das Wissen um potentielle Nutzungsanrechnungen mit der Zeit bei den Wohnungseigentümern und insbesondere bei den künftigen Mitarbeitern der Gemeinde verloren gehen könnte, ist rein hypothetischer Natur. Es trifft zwar zu, dass kein öffentlich einsehbares Kataster zu Streifenenteignungen existiert und der Nachweis für eine erfolgte Landabtretung (mit der Höhe der Landentschädigung) von der Grundeigentümerschaft zum Zeitpunkt eines künftigen Baugesuches zu erbringen sein wird. Auch mögen auf Seite der (am vorliegenden Enteignungsverfahren nicht beteiligten) Gemeinde möglicherweise keine Akten dazu vorhanden sein. Die Beschwerdegegner haben es aber selber in der Hand und jedes Interesse daran, das Wissen um die ihnen zustehende Nutzungsanrechnung zu bewahren und weiterzugeben. Ohnehin dürfte eine aussenstehende Fachperson auch noch nach Jahrzehnten aufgrund der Verkehrsflächen, der Parzellenform und am Verlauf der Baulinien unschwer erkennen, dass eine Streifenenteignung stattgefunden haben muss. Mit einem gerichtlichen Urteil, das den Abzug für nicht überbaubares Vorgartenland in den Erwägungen zur Höhe der Entschädigung festhält, wird der Nachweis auch dannzumal rechtssicher zu erbringen sein. Die Beschwerdegegner riskieren im Übrigen auch nicht, dass der Gemeinderat den Einbezug des abgetretenen Landes bei der Nutzungsberechnung verweigert. Wenn der Gesetzeswortlaut bei § 3 Abs. 3 ZRS von "gestatten" spricht, ist damit - anders als bei der Nutzungsumlagerung nach § 9 ZRS, wo dasselbe Wort verwendet wird - kein individuell-konkreter Ermessensentscheid des Gemeinderats angesprochen. Die Bestimmung ist als Anspruchsnorm ausgestaltet, so dass bei der streitgegenständlichen Parzelle die Nutzungsberechnung unter Einbezug der abgetretenen Fläche zu gestatten sein wird. Wenn die Beschwerdegegner 10 weiter pauschal vorbringen, der Quadratmeterpreis sei im ersten methodischen Schritt mit Fr. 1'450.--/m^2 viel zu niedrig veranschlagt worden, so vermögen sie die diesbezügliche vorinstanzliche Einschätzung nicht als fehlerhaft auszuweisen. Sie zeigen damit namentlich nicht auf, dass mit diesem Preis das Prinzip der vollen Entschädigung - nach Vornahme des Vorgartenabzugs - im Ergebnis eingehalten würde.

5.5 Nach dem Gesagten beeinträchtigt der Verlust des Landes vor der Baulinie im vorliegenden Fall die bauliche Ausnutzung der bereits vollständig überbauten Parzelle nicht. Indem die Vorinstanz fälschlicherweise keinen Abzug für Vorgartenland vorgenommen und den vollen Baulandpreis zugesprochen hat, setzte sie die Entschädigung für die enteignete Fläche zu hoch an. Dadurch verletzt der angefochtene Entscheid den Grundsatz der vollen Entschädigung. Die Beschwerde erweist sich als begründet.

6. Das Mass des unter dem Titel Vorgartenland vorzunehmenden Abzugs vom zu entschädigenden Verkehrswert kann selten präzis bestimmt werden; vielmehr ist das Ausmass der Herabsetzung nach pflichtgemässem Ermessen festzulegen (vgl. BGE 122 I 168 E. 4c; BGE 105 Ib 327 E. 1c). Geht es um Fragen des fachtechnischen Ermessens in Enteignungssachen, ist die Vorinstanz das sachnähere erstinstanzliche kantonale Fachgericht. Praxisgemäss rechtfertigt es sich aus diesem Grund, die Angelegenheit an die Vorinstanz zurückzuweisen zur neuen Festlegung der Entschädigungshöhe (vgl. KGE VV vom 9. November 2011 [810 10 541] E. 3.5.5). Im vorliegenden Fall wird dabei neben der Nutzungsanrechnung auch zu berücksichtigen sein, dass die Baulinien unverändert bestehen bleiben und sich die Grenzabstände mit der Landabtretung nicht mit in das Grundstücksinnere verschieben, weshalb das Baufeld durch die Enteignung nicht verkleinert wird. Die von den Beschwerdegegnern angeführten weiteren preisrelevanten Umstände haben gegebenenfalls ebenfalls in die neue Schätzung miteinzufliessen.

7. Aus dem Gesagten folgt, dass das angefochtene Urteil antragsgemäss aufzuheben und die Angelegenheit zur neuen Bemessung der Entschädigung für die dauerhafte Abtretung einer Teilfläche der Parzelle Nr. A-284, GB Allschwil, im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückzuweisen ist.

8. Es bleibt über die Kosten zu befinden. Gemäss § 20 Abs. 1 VPO ist das Verfahren vor dem Kantonsgericht kostenpflichtig. Die Verfahrenskosten umfassen die Gerichtsgebühren und die Beweiskosten und werden in der Regel der unterliegenden Partei in angemessenem Ausmass auferlegt (§ 20 Abs. 3 VPO). Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend werden die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 3'500.-- zu gleichen Teilen, d.h. im Umfang von je Fr. 350.--, den Beschwerdegegnern auferlegt. Der geleistete Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 3'500.-- ist dem Beschwerdeführer zurückzuerstatten. Dem Kanton wird keine Parteientschädigung zugesprochen (§ 21 Abs. 2 VPO). Die Parteikosten sind dementsprechend wettzuschlagen.

Demgemäss wird **e r k a n n t** :

://: 1. In Gutheissung der Beschwerde wird das Urteil des Steuer- und Enteignungsgerichts, Abteilung Enteignungsgericht, vom 1. Juli 2021 aufgehoben und die Angelegenheit zur Neubeurteilung im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückgewiesen.

2. Die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 3'500.-- werden zu gleichen Teilen, d.h. im Umfang von je Fr. 350.--, den Beschwerdegegnern auferlegt.
Der geleistete Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 3'500.-- wird dem Beschwerdeführer zurückerstattet.

3. Die Parteikosten werden wettgeschlagen.

Vizepräsident Gerichtsschreiber