



**Entscheid des Steuer- und Enteignungsgerichts Basel-Landschaft,  
> [Abteilung Enteignungsgericht](#)**

**vom 10. April 2014 (650 13 61)**

---

**Enteignung – Formelle Enteignung**

**Entschädigung für Landabtretung / Vorübergehende Enteignung**

*Nach Ablauf der Frist des § 51 EntG können neue Begehren bis zur Schlussbegehung (§ 70 EntG) nur dann gestellt werden, wenn der bzw. die Enteignete glaubhaft macht, dass er bzw. sie sich trotz Anwendung der zumutbaren Sorgfalt über die Auswirkungen der Enteignung auf Grund des Werkplanes nicht im Klaren gewesen ist. (E. 1.4)*

*Liegen genügend Vergleichsobjekte vor, kann der Verkehrswert anhand der statistischen Methode ermittelt werden. (E. 2.3)*

*Für die Ermittlung der Entschädigung für Landabtretungen ist in der Regel auf den Verkehrswert im Zeitpunkt der Hauptverhandlung vor erster Instanz abzustellen. (E. 2.4)*

*An die Voraussetzungen für Vergleichsobjekte dürfen nicht zu hohe Anforderungen gestellt werden. So erfordert die Vergleichbarkeit nicht, dass in Bezug auf Lage, Grösse, Erschliessungsgrad und Ausnutzungsmöglichkeit praktisch Identität besteht. Den Unterschieden der Vergleichsgrundstücke kann durch Preiszuschläge oder -abzüge Rechnung getragen werden. (E. 2.6)*

*Der mit einem Bauverbot belegte Landstreifen zwischen Strasse und Baulinie wird tiefer als das übrige Land bewertet, wenn die Abtretung dieses Landstreifens die bauliche Nutzung des Grundstücks nicht beeinträchtigt. (E. 2.6)*

*Expropriationsverträge zwischen der öffentlichen Hand und privaten Eigentümern sind mit Vorsicht zu würdigen, denn um ein drohendes Enteignungsverfahren abzuwehren, bezahlt der Enteigner vielfach einen überdurchschnittlichen Preis, oder der Enteignete begnügt sich mit einem zu tiefen Angebot. (E. 2.10)*

*Erwirbt ein Gemeinwesen vorübergehend Rechte, die lediglich während des Baus eines auf Dauer angelegten Werkes benötigt werden, kann eine vorübergehende Enteignung vorliegen, welche – sofern ein Schaden nachgewiesen wird – zu entschädigen ist. (E. 3)*

*Nur falls gefällte Bäume den Verkehrswert beeinflussen, ist eine Inkonvenienzentschädigung geschuldet. (E. 4)*

*Gemäss § 28 Abs. 4 EntG ist die Enteignungsentschädigung im Falle einer vorzeitigen Besitzeinweisung vom Tage der Besitzergreifung durch den Enteigner oder die Enteignerin zu verzinsen. (E. 5)*

*Der Zinsfuss wird nach ständiger Praxis des Enteignungsgerichts analog den für das Enteignungsverfahren des Bundes geltenden Ansätzen festgelegt. (E. 5)*



600 13 61

## **Urteil vom 10. April 2014**

<hr/> Besetzung	Abteilungspräsident Dr. Ivo Corvini-Mohn, Richter Danilo Assolari, Richterin Margrit Elbert, Richter Peter Issler, Richter Dr. Pascal Leumann, Gerichtsschreiberin Miriam Lüdi
<hr/> Parteien	<b>A.</b> ____, Kläger, vertreten durch Dr. Michael Kull, Advokat, Marktplatz 18, 4001 Basel
	gegen
	<b>B.</b> ____, Beklagter
<hr/> Gegenstand	Enteignungsentschädigung

A.

Am 23. August 1994 beantragte der Regierungsrat beim Landrat die Bewilligung des Kredites, die Erteilung des Enteignungsrechts und die Genehmigung von Änderungen am generellen Projekt für den Ausbau der L.\_\_\_\_-Linie 1, Abschnitt Haltestelle M.\_\_\_\_ bis Endhaltestelle N.\_\_\_\_ (0.4 bis 8.1 km) in den Gemeinden O.\_\_\_\_, P.\_\_\_\_ und N.\_\_\_\_. Diese Vorlage wurde mit Beschluss Nr. 2481 vom 23. März 1995 vom Landrat bewilligt.

B.

Die Bau- und Umweltschutzdirektion (BUD) beschloss mit Entscheid Nr. 554 vom 16. Dezember 2011 den Nutzungsplan für die Erneuerung des Ortszentrums P.\_\_\_\_ als Bestandteil des vom Landrat am 23. März 1995 beschlossenen generellen Projekts. Die Planaufgabe des Nutzungsplans Erneuerung des Ortszentrums P.\_\_\_\_ fand vom 9. Januar 2012 bis zum 7. Februar 2012 statt.

C.

Mit RRB Nr. 494 vom 31. Oktober 2012 wurde die Rechtskraftbescheinigung für den kantonalen Nutzungsplan Erneuerung Ortszentrum P.\_\_\_\_ ausgestellt.

D.

Mit Eingabe vom 5. März 2013 reichte der B.\_\_\_\_ beim Steuer- und Enteignungsgericht, Abteilung Enteignungsgericht, (nachfolgend Enteignungsgericht) ein Gesuch um vorzeitige Besitzeinweisung betreffend Nutzungsplan Erneuerung des Ortszentrums P.\_\_\_\_ für Flächen der Parzelle Nr. 21 des Grundbuchs P.\_\_\_\_ ein.

E.

Am 12. April 2013 fand betreffend das Verfahren der vorzeitigen Besitzeinweisung (Nr. 600 13 33) eine Hauptverhandlung mit Augenschein statt. Mit Beschluss desselben Tages wurde die vorzeitige Besitzeinweisung bewilligt. A.\_\_\_\_, im Verfahren Nr. 600 13 33 vertreten durch Dr. Michael Kull, Advokat in Basel, erhielt Frist bis zum 1. Juli 2013 zur schriftlich begründeten Anmeldung allfälliger Forderungsbegehren bzw. zur Einreichung der allfälligen materiellen Klage.

F.

Mit Eingabe vom 28. Juni 2013 erhob der wiederum durch Dr. Michael Kull, Advokat in Basel, vertretene A.\_\_\_\_\_ Klage beim Enteignungsgericht und beantragte eine Entschädigung von total Fr. 264'933.00 zuzüglich Zins zu 5 % seit dem 12. April 2013, unter o/e Kostenfolge. Die geltend gemachte Entschädigung resultiere aus einer formellen Enteignung im Halte von 154 m<sup>2</sup> (Fr. 1'600.00/m<sup>2</sup>), aus einer vorübergehenden Nutzung einer Fläche im Halte von 200 m<sup>2</sup> (Fr. 17.00/m<sup>2</sup>) und aus einer weiteren vorübergehenden Nutzung einer Fläche im Halte von 30 m<sup>2</sup> (Fr. 580.00/m<sup>2</sup>).

G.

Der Beklagte beantragte mit seiner Eingabe vom 1. Oktober 2013, es sei eine Entschädigung aus formeller Enteignung gemäss richterlichem Ermessen, jedoch von maximal Fr. 138'600.00, zuzusprechen. Die Forderung des Klägers sei abzuweisen, sofern sie die Entschädigung von Fr. 138'600.00 übersteige. Die o/e Kosten seien gemäss Enteignungsgesetz festzulegen. Zur Begründung führte der Beklagte im Wesentlichen aus, dass gemäss Vergleichspreise von Parzellen in naher Umgebung der Parzelle Nr. 21 des Grundbuchs P.\_\_\_\_\_ die vorliegende formelle Enteignung mit einem Quadratmeterpreis von Fr. 900.00/m<sup>2</sup> zu entschädigen sei. Die vom Kläger geltend gemachte Entschädigung für eine vorübergehende Enteignung im Halte von 200 m<sup>2</sup> sei nicht zuzusprechen, da ein Schaden nicht nachgewiesen werde. Ebenfalls sei für die Rüge betreffend der ca. 30 m<sup>2</sup> keine Entschädigung zuzusprechen, da die irrtümlich erstellte Baute auf dieser Fläche rückgängig gemacht worden sei und zudem die Werkleitungseigentümer zu belangen seien.

H.

Mit Präsidialverfügung vom 15. Oktober 2013 wurden die Akten des Verfahrens Nr. 600 13 33 (vorzeitige Besitzeinweisung) zum vorliegenden Verfahren beigezogen.

I.

Am 23. Oktober 2013 beantragte der Kläger die Einholung von Verträgen bzw. Unterlagen beim Grundbuchamt für Parzellen an der Q.\_\_\_\_\_strasse, R.\_\_\_\_\_gasse und S.\_\_\_\_\_strasse der Gemeinde P.\_\_\_\_\_.

J.

Mit Präsidialverfügung vom 31. Oktober 2013 wird der Antrag des Klägers betreffend Einholung von Verträgen bzw. Unterlagen beim Grundbuchamt abgelehnt. Beim Hochbauamt Basel-Landschaft, Abteilung Immobilienverkehr, (ehemaliges Amt für Liegenschaftsverkehr, nachfolgend Hochbauamt) wird eine Landpreiserhebung für Parzellen in den Wohn- und Geschäftszonen WG2 und WG3 der Einwohnergemeinde P.\_\_\_\_ angefordert. Die Landpreiserhebung des Hochbauamtes sieht wie folgt aus (Erhebungsjahr 1994-2014):

<b>Liste des Hochbauamtes (unüberbaute Parzellen)</b>		
<b>WG2</b>	<b>Lage</b>	<b>Fr./m<sup>2</sup></b>
1.	T.____weg	692.00
2.	U.____strasse	873.85
3.	U.____strasse	1'054.20
4.	V.____gasse	1000.50
5.	V.____gasse	1000.50
6.	V.____gasse	999.60

<b>Liste des Hochbauamtes (unüberbaute Parzellen)</b>		
<b>WG2C</b>	<b>Lage</b>	<b>Fr./m<sup>2</sup></b>
1.	V.____gasse	1000.50
2.	V.____gasse	999.60

<b>Liste des Hochbauamtes (unüberbaute Parzellen)</b>		
<b>WG2C</b>	<b>Lage</b>	<b>Fr./m<sup>2</sup></b>
1.	W.____strasse/X.____weg	695.20
2.	W.____strasse/X.____weg	695.20
3.	Y.____hof Süd	610.30
4.	Y.____hof Süd	610.30
5.	Y.____hof Ost	923.00
6.	Y.____hof Ost	1'000.00
7.		950.00
8.		950.00
9.		950.00

K.

Anlässlich der am 19. Dezember 2013 vor dem Präsidenten des Enteignungsgerichts durchgeführten Vorverhandlung beantragte der Kläger eine amtliche Erkundigung betreffend Handänderungen der Parzellen Nrn. 53, 144, 274 und 1103 des Grundbuchs P.\_\_\_\_ sowie der Parzelle des Werkhofs der Gemeinde P.\_\_\_\_. Zudem haben die Parteien mitgeteilt, sie würden die Möglichkeit einer aussergerichtlichen Einigung prüfen, weshalb das vorliegende Verfahren sistiert wurde.

L.

Mit Eingabe vom 29. Januar 2014 teilte der Kläger mit, dass die Parteien keine aussergerichtliche Einigung erzielen konnten. Zudem beantragte der Kläger, es seien seine bisherigen Anträge bezüglich Einholung von Landpreiserhebungen gutzuheissen.

M.

Mit Präsidialverfügung vom 6. Februar 2014 wurde die Sistierung des vorliegenden Verfahrens aufgehoben. Die Beweisanträge des Klägers betreffend amtliche Erkundigung der Handänderungen der Parzellen Nrn. 53, 144, 274 und 1103 des Grundbuchs P.\_\_\_\_ sowie der Parzelle des Werkhofs der Gemeinde P.\_\_\_\_ wurden abgelehnt. Der Antrag des Klägers auf Einholung einer Offerte betreffend Entschädigung für Bauland im Dorfkern von P.\_\_\_\_ wurde insofern gutgeheissen, als dass beim Statistischen Amt Basel-Landschaft eine Liste betreffend Handänderungen, welche Parzellen in 500 Meter Distanz zur Parzelle Nr. 21 des Grundbuchs P.\_\_\_\_ betreffen, eingefordert wurden. Das Statistische Amt Basel-Landschaft hat am 12. Februar 2014 folgende Daten aufgrund der vorerwähnten Anfrage dem Gericht zugestellt (Erhebungsjahr 2010 - 2012):

<b>Liste des Statistischen Amtes Basel-Landschaft (überbaute Parzellen, Verkauf von Wohn- und Geschäftsgebäuden)</b>		
<b>WG3</b>	<b>Lage</b>	<b>Fr./m<sup>2</sup></b>
1.	im Umkreis von 500m von der Parzelle Nr. 21	2'702.00
2.	im Umkreis von 500m von der Parzelle Nr. 21	2'541.00
3.	im Umkreis von 500m von der Parzelle Nr. 21	1'200.00

<b>Liste des Statistischen Amtes Basel-Landschaft (überbaute Parzellen, Verkauf von Einfamilienhäusern)</b>		
<b>WG2</b>	<b>Lage</b>	<b>Fr./m<sup>2</sup></b>
1.	im Umkreis von 500m von der Parzelle Nr. 21	2'932.00
2.	im Umkreis von 500m von der Parzelle Nr. 21	2'056.00
3.	im Umkreis von 500m von der Parzelle Nr. 21	3'857.00
4.	im Umkreis von 500m von der Parzelle Nr. 21	3'712.00
5.	im Umkreis von 500m von der Parzelle Nr. 21	2'127.00
6.	im Umkreis von 500m von der Parzelle Nr. 21	1'667.00
7.	im Umkreis von 500m von der Parzelle Nr. 21	3'360.00
8.	im Umkreis von 500m von der Parzelle Nr. 21	2'825.00

<b>Liste des Statistischen Amtes Basel-Landschaft (überbaute Parzellen, Verkauf von Einfamilienhäusern mit anschliessendem Abbruch [Bauland], Verkauf mit bleibenden Wohnrechten)</b>		
<b>WG2</b>	<b>Lage</b>	<b>Fr./m<sup>2</sup></b>
1.	im Umkreis von 500m von der Parzelle Nr. 21	1'322.00
2.	im Umkreis von 500m von der Parzelle Nr. 21	1'294.00
3.	im Umkreis von 500m von der Parzelle Nr. 21	1'633.00
4.	im Umkreis von 500m von der Parzelle Nr. 21	1'568.00
5.	im Umkreis von 500m von der Parzelle Nr. 21	1'315.00

N.

Der Kläger teilte mit Eingabe vom 26. Februar 2014 mit, dass er die Preise des Statistischen Amtes Basel-Landschaft vom 12. Februar 2014 für vergleichbar erachte. Ausserdem macht der Kläger neu geltend, es sei für drei Kastanienbäume, welche bei der Ausführung des Bauprojekts gefällt worden seien, eine Inkonvenienzentschädigung in der Höhe von je Fr. 1'000.00 auszurichten.

O.

Der Beklagte bringt mit Eingabe vom 28. Februar 2014 vor, die Liste des Statistischen Amtes Basel-Landschaft vom 12. Februar 2014 sei für die vorliegende Beurteilung der Enteignungsentschädigung nicht heranzuziehen. Zur Begründung wird im Wesentlichen vorgebracht, die Handänderungen würden Verkäufe von ganzen Grundstücken mit Gebäuden betreffen, weshalb aus den Preisen nicht eruierbar sei, welcher Betrag dem Bo-

den und welcher dem Gebäude zuzuschreiben sei. Zudem handle es sich bei der zu beurteilenden formellen Enteignung um eine Streifenenteignung ohne Gebäude, weshalb Preise für überbaute Parzellen des Statistischen Amtes Basel-Landschaft nicht vergleichbar seien.

P.

Mit Präsidialverfügung vom 25. März 2014 wurde festgestellt, dass die Einwohnergemeinde P.\_\_\_\_ zurzeit ihre bau- und zonenrechtlichen Grundlagen revidiert, weshalb die entsprechenden Unterlagen vom Beklagten eingefordert wurden. Des Weiteren wurde vom Hochbauamt eine Liste mit Handänderungen eingefordert, welche Parzellen in der WG4 Zone bzw. welche Parzellen mit vier- oder fünfstöckigen Bauten des Grundbuchs P.\_\_\_\_ betreffen. Schliesslich wurde vom Statistischen Amt Basel-Landschaft eine Liste eingefordert mit Handänderungen, welche Parzellen in der WG4 Zone bzw. Parzellen mit vier- oder fünfstöckigen Bauten des Grundbuchs P.\_\_\_\_ betreffen und welche zudem in 500 Meter Distanz zur Parzelle Nr. 21 des Grundbuchs P.\_\_\_\_ liegen.

Q.

Gemäss Auskunft des Hochbauamtes vom 27. März 2014 liegen keine Daten für Handänderungen betreffend Grundstücke in der WG4 Zone bzw. Parzellen mit vier- oder fünfstöckigen Bauten des Grundbuchs P.\_\_\_\_ vor.

R.

Gemäss Auskunft des Statistischen Amtes Basel-Landschaft vom 1. April 2014 liegen im Zeitraum vom Jahr 2010 bis 2012 keine Daten für Handänderungen vor, welche Parzellen in der WG4 Zone bzw. Parzellen mit vier- oder fünfstöckigen Bauten des Grundbuchs P.\_\_\_\_ betreffen und welche zudem in 500 Meter Distanz zur Parzelle Nr. 21 des Grundbuchs P.\_\_\_\_ liegen.

S.

Das Gericht forderte am 3. April 2014 beim Bauinspektorat P.\_\_\_\_ eine Erkundigung betreffend Nutzungsreserve der Parzelle Nr. 21 des Grundbuchs P.\_\_\_\_ ein. Gemäss Auskunft des Bauinspektorats beträgt die Nutzungsreserve für die erwähnte Parzelle 2.52 m<sup>2</sup>.

T.

Mit Präsidialverfügung vom 8. April 2014 wird der Kläger aufgefordert, dem Gericht die geltende Vereinbarung zwischen Baurechtsnehmer und -geber zuzustellen.

U.

Anlässlich der heutigen mit einem Augenschein verbundenen Hauptverhandlung teilt der Kläger mit, dass keine aktuelle Vereinbarung zwischen dem Baurechtsnehmer und -geber vorliege, und verweist auf den bereits eingereichten Baurechtsvertrag vom 13. August 1987. Im Übrigen halten die Parteien an ihren Begehren und Begründungen fest. Auf die weiteren Ausführungen der Parteien wird, soweit erforderlich, im Rahmen der Erwägungen eingegangen.

Das Enteignungsgericht zieht

**in Erwägung:**

1.

1.1 Gegenstand des vorliegenden Urteils ist die Frage der Entschädigung für die formelle Enteignung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 21 des Grundbuchs P.\_\_\_\_ im Halte von 154 m<sup>2</sup>, die Entschädigung für eine vorübergehende Nutzung einer Teilfläche der erwähnten Parzelle im Halte von 200 m<sup>2</sup> und die Entschädigung für eine Inkonvenienzentschädigung für drei Kastanienbäume, welche sich auf der erwähnten Parzelle befunden hätten. Die dauernde und vorübergehende Beanspruchung des Landes sowie die Fällung der Kastanienbäume erfolgte im Rahmen des kantonalen Strassenbauprojekts Erneuerung des Ortszentrums P.\_\_\_\_. Zuständig für die Festsetzung derartiger Entschädigungen nach kantonalem Recht ist gemäss § 47 Abs. 1 des Gesetzes über die Enteignung vom 19. Juni 1950 (EntG, SGS 410) das Enteignungsgericht in erster Instanz.

1.2 Der Kläger macht zudem eine Entschädigung für eine angeblich vom Beklagten bebaute, jedoch nicht enteignete Fläche im Halte von 30 m<sup>2</sup> geltend. Die Fläche von 30 m<sup>2</sup> wurde irrtümlich in Anspruch genommen und die darauf erstellten Bauten wurden

rückgängig gemacht. Es handelt sich nicht um eine Klage betreffend Enteignungsent-schädigung, weshalb das Enteignungsgericht für das Vorbringen unzuständig ist.

1.3 Das Enteignungsgericht hat im Sinne des § 51 EntG mit Beschluss vom 14. April 2013 dem Kläger eine Frist bis zum 1. Juli 2013 gesetzt, um Entschädigungsforderungen beim Gericht anzumelden. Der Kläger hat am 28. Juni 2013 seine Forderungen betreffend Entschädigung für eine formelle Enteignung im Halte von 154 m<sup>2</sup> und für eine vorübergehende Nutzung für die Fläche im Halte von 200 m<sup>2</sup> fristgerecht geltend gemacht.

1.4 Nicht innert der Frist bis zum 1. Juli 2013 im Sinne des § 51 EntG hat der Kläger erst mit Eingabe vom 26. Februar 2014 eine Inkonvenienzentschädigung für drei Kastanienbäume in der Höhe von je Fr. 1'000.00, welche bei der Ausführung des Bauprojekts gefällt worden seien, geltend gemacht. Gemäss § 54 Abs. 1 EntG können nach Ablauf der Frist des § 51 EntG neue Begehren bis zur Schlussbegehung (§ 70 EntG) gestellt werden, wenn der Enteignete glaubhaft macht, dass er sich trotz Anwendung der zumutbaren Sorgfalt über die Auswirkungen der Enteignung auf Grund des Werkplanes nicht im Klaren gewesen ist. Der Kläger hat die verspätete Einreichung seines ergänzenden Begehrens vom 26. Februar 2014 nicht begründet und aus den Akten gehen ebenfalls keine Gründe hervor, weshalb dieses Begehren erst am 26. Februar 2014 gestellt wurde. Auf das entsprechende Begehren ist somit nicht einzutreten. Auch wenn formell ein Nichteintreten festzustellen ist, hat sich das Gericht inhaltlich mit dem erwähnten Begehren auseinandergesetzt (vgl. nachfolgend Ziffer 4).

1.5 Als Eigentümer der Parzelle Nr. 21 des Grundbuchs P.\_\_\_\_, von welcher im Rahmen des Strassenbaus ein Streifen enteignet und ein weiterer Streifen vorübergehend beansprucht wurde, ist der Kläger zur Erhebung einer Forderungsklage beim Enteignungsgericht legitimiert (vgl. § 52 EntG). Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen vorliegen, ist auf die Klage einzutreten.

2.

2.1 Gegenstand des vorliegenden Verfahrens stellt unter anderem die Frage der Entschädigung für die Enteignung der Teilfläche von 154 m<sup>2</sup> der Parzelle Nr. 21 des Grund-

buchs P.\_\_\_\_ dar. Der Kläger beantragt für eine formelle Enteignung im Halte von 154 m<sup>2</sup> eine Entschädigung von Fr. 246'400.00 (1'600.00 Fr./m<sup>2</sup>). Der Beklagte erachtet hingegen für dieselbe Fläche eine Entschädigung von maximal Fr. 138'600.00 (900.00 Fr./m<sup>2</sup>) als angemessen.

2.2 Die Enteignungsentschädigung gilt gemäss § 17 und § 19 EntG alle Nachteile ab, 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 nur ein Teil in Anspruch genommen wird, auch der Betrag, um den der Verkehrswert des verbliebenen 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). Die vorerwähnten Bestimmungen des kantonalen Enteignungsgesetzes stimmen im Wortlaut mit den ihnen entsprechenden Artikeln des Bundesgesetzes über die Enteignung (EntG Bund) vom 20. Juni 1930 vollends überein. Bei der Auslegung der kantonalen Normen kann daher auch auf die Literatur und Praxis zum Enteignungsgesetz des Bundes abgestellt werden.

2.3 Die Enteignungsentschädigung ist entweder nach objektiven Gesichtspunkten, d. h. nach dem Wert, den das enteignete Recht aufgrund der bisherigen Nutzung oder einer möglichen besseren Verwendung für einen Käufer aufweist (Verkehrswert) oder aber nach subjektiven Kriterien, d. h. nach dem Interesse des Enteigneten an der Beibehaltung des fraglichen Rechts zu bemessen (BGE 113 IB 39 E. 2a mit Hinweisen). Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist diejenige Methode anzuwenden, die für den Enteigneten günstiger ist (Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 11. November 2013 A-5581/2012 E. 6.8.1; HEINZ HESS/ HEINRICH WEIBEL, Das Enteignungsrecht des Bundes, Bd. I, Bern 1986, N 10 zu Art. 19). Der Verkehrswert ist gemäss Bundesgericht primär anhand von Vergleichspreisen festzulegen (sog. statistische Methode oder Vergleichsmethode, Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 11. November 2013 A-5581/2012 E. 6.8.1; BGE 113 Ib 39 E. 2a mit Hinweisen); nur wenn keine Vergleichspreise vorhan-

den sind, darf ausschliesslich nach anderen Methoden vorgegangen werden, die (wie die sog. Lageklassenmethode oder die Methode der Rückwärtsrechnung) auf blossen Hypothesen abstellen (BGE 122 I 168 E. 3a). Wie nachstehend dargelegt wird, sind für die Beurteilung der vorliegenden formellen Enteignung Vergleichspreise in genügender Anzahl vorhanden, weshalb die Entschädigung mittels statistischer Methode zu berechnen ist.

2.4 Für die Ermittlung der Entschädigung für Landabtretungen ist in der Regel auf den Verkehrswert im Zeitpunkt der Hauptverhandlung vor erster Instanz abzustellen (vgl. [Urteil des Enteignungsgerichts vom 29. März 2004 \[600 02 105\]](#) E. 4a, [vom 27. Juni 2003 \[600 03 21\]](#) E. 3b). Das gilt auch im Falle der vorzeitigen Besitzeinweisung (vgl. PETER LUDWIG/BEAT STALDER, Bernisches Verwaltungsrecht, 2. Auflage, Bern 2013, N 39; Urteil des bernischen Verwaltungsgerichts vom 24. Mai 1993 in: BVR 1994 S. 258 E. 2a). Für den vorliegenden Fall hat deshalb – vorbehältlich der Verzinsungsfrage – der 10. April 2014 als massgebender Stichtag und Bewertungszeitpunkt zu gelten.

2.5 Die Parzelle Nr. 21 des Grundbuchs P.\_\_\_\_ liegt in der Wohn- und Geschäftszone (WG3c und WG4) im Sinne des § 21 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 (RBG, SGS 400). Diese Wohn- und Geschäftszone umfasst ein Gebiet, welches der Wohnnutzung und wenig störenden Betrieben vorbehalten ist. Die Parzelle befindet sich zudem im Richtplan für Ausnahmebauten der Einwohnergemeinde P.\_\_\_\_ vom 23. April 1968 (RRB-Nr. 1155), wonach 5-stöckige Gebäude gebaut werden dürfen und die Ausnützungsziffer 90 % + 10 %, d.h. 100 %, beträgt. Gemäss Angaben des Bauinspektorats P.\_\_\_\_ ist für die Parzelle Nr. 21 des Grundbuchs P.\_\_\_\_ eine Nutzungsreserve von 2.52 m<sup>2</sup> vorhanden, d. h. sie ist grundsätzlich vollständig ausgenutzt. Der allgemeine Siedlungsbau in der Umgebung der Parzelle, welche sich an zentraler Lage der Gemeinde befindet, ist grösstenteils sehr dicht und mehrstöckig. Die Parzelle befindet sich in einem Siedlungsgebiet mit städtischem Charakter, weshalb davon auszugehen ist, dass die Parzelle Nr. 21 des Grundbuchs P.\_\_\_\_ durch die überbaute Umgebung entscheidend geprägt wird. Die Parzelle ist im Baurecht abgegeben. Die abzutretende Fläche (154 m<sup>2</sup>) wurde mit dem Abschluss des Verfahrens auf vorzeitige Besitzeinweisung auf den 14. April 2013 an den Enteigner übergeben.

2.6 Vergleichspreise für Bauten, die in derselben Zone wie die Parzelle Nr. 21 des Grundbuchs P.\_\_\_\_ und über dieselbe Ausnutzungsmöglichkeit wie die genannte Parzelle verfügen, liegen dem Hochbauamt und dem Statistischen Amt Basel-Landschaft nicht vor. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung dürfen allerdings an die Voraussetzungen für Vergleichsobjekte nicht zu hohe Anforderungen gestellt werden (vgl. BGE 1P.520/2003 vom 9. März 2004 E. 7.3, 102 Ib 354 E. 2). So erfordert die Vergleichbarkeit nicht, dass in Bezug auf Lage, Grösse, Erschliessungsgrad und Ausnutzungsmöglichkeit praktisch Identität besteht. Unterschieden der Vergleichsgrundstücke kann durch Preiszuschläge oder -abzüge Rechnung getragen werden (vgl. etwa BGE 1P.520/2003 vom 9. März 2004 E. 7.3, 122 I 168 E. 3a). Des Weiteren ist zu beachten, dass sich die enteignete Fläche vor der Baulinie befindet. Nach Lehre und Rechtsprechung wird der mit einem Bauverbot belegte Landstreifen zwischen Strasse und Baulinie tiefer als das übrige Land bewertet, wenn die Abtretung dieses Landstreifens die bauliche Nutzung des Grundstücks nicht beeinträchtigt (vgl. BGE 1C\_339/2013 vom 27. August 2013 E. 2.4; VGE vom 18. Februar 1987, in: BLVGE 1987 [Nr. 13.2] E. 2; Urteil des Enteignungsgerichts vom 7. Februar 2013 [600 12 22] E. 4.2, [vom 29. März 2004 \[600 02 105\]](#) E. 5c, [vom 27. Juni 2003 \[600 03 21\]](#) E. 3c/aa; HESS/WEIBEL, a.a.O., N. 106 zu Art. 19 m.w.H.). Nach Praxis des Enteignungsgerichts entfallen bei der Berechnung des Verkehrswerts von Land vor der Baulinie in der Regel zwei Drittel auf die bauliche Nutzung und ein Drittel auf den Flächenwert (Urteil des Enteignungsgerichts vom 28. Februar 2002 [600 00 305] E. 3b, Urteil des Enteignungsgerichts vom 31. Januar 2002 [600 01 61] E. 8 jeweils m.w.H.; VGE vom 18. Februar 1987, in: BLVGE 1987 [Nr. 13.2] E. 2). Es gilt allerdings zu beachten, dass das Mass des Abzugs vom zu entschädigenden Verkehrswert nach pflichtgemässen Ermessen festzulegen ist (vgl. BGE 122 I 168 E. 4c, BGE 105 Ib 327 E. 1c). Die Festsetzung des Bodenwertes kann in der Regel nicht losgelöst von der Frage erfolgen, ob das Restgrundstück durch die Abtretung einen Minderwert erfahren hat, weshalb auch ein anderer als ein 2/3-Abzug bei der Festsetzung des Preises für Land vor der Baulinie gerechtfertigt sein kann (BGE 105 Ib 327 E. 1c). Aufgrund des Näherrückens der Q.\_\_\_\_strasse durch die Enteignung und somit der Wertminderung der Restparzelle ist im vorliegenden Fall eine Reduktion um ein Drittel anstelle einer Reduktion um zwei Drittel des Vergleichspreises ausreichend.

2.7 Die Landpreiserhebung des Statistischen Amtes Basel-Landschaft vom 12. Februar 2014 zeigt folgendes Bild bezüglich Handänderungen der letzten drei Jahre für Parzellen, welche sich in 500 m Distanz zur Parzelle Nr. 21 des Grundbuchs P.\_\_\_\_ und in der WG3 Zone befinden:

<b>Liste des Statistischen Amtes Basel-Landschaft (überbaute Parzellen, Verkauf von Wohn- und Geschäftsgebäuden)</b>		
<b>WG3</b>	<b>Lage</b>	<b>Fr./m<sup>2</sup></b>
1.	im Umkreis von 500m von der Parzelle Nr. 21	2'702.00
2.	im Umkreis von 500m von der Parzelle Nr. 21	2'541.00
3.	im Umkreis von 500m von der Parzelle Nr. 21	1'200.00

Aus diesen Handänderungen resultiert ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis von rund Fr. 2'148.00. Da es sich um eine Streifenenteignung handelt, ist im Sinne der vorangehenden Erwägung 2.6 ein um ein Drittel reduzierter Vergleichspreis von 1'503.60 Fr./m<sup>2</sup> massgebend.

2.8 Aufgrund der räumlichen Nähe der V.\_\_\_\_gasse zur Parzelle Nr. 21 des Grundbuchs P.\_\_\_\_, sind die Preise der Landpreiserhebung des Hochbauamtes, welche Parzellen an dieser Strasse betreffen, als Vergleichspreise heranzuziehen:

<b>Liste des Hochbauamtes (unüberbaute Parzellen)</b>		
<b>WG2</b>	<b>Lage</b>	<b>Fr./m<sup>2</sup></b>
1.	V.____gasse	1'000.50
2.	V.____gasse	1'000.50
3.	V.____gasse	999.60

<b>Liste des Hochbauamtes (unüberbaute Parzellen)</b>		
<b>WG2C</b>	<b>Lage</b>	<b>Fr./m<sup>2</sup></b>
1.	V.____gasse	1'000.50
2.	V.____gasse	999.60

Aufgrund der rückwärtigen Lage dieser WG2 Parzellen an der V.\_\_\_\_gasse gegenüber der zentralen lukrativeren Lage der zu beurteilenden Fläche auf der Parzelle Nr. 21 des

Grundbuchs P.\_\_\_\_ an der Q.\_\_\_\_strasse muss ein Zuschlag von 200.00 Fr./m<sup>2</sup> vorgenommen werden. Damit resultiert ein Quadratmeterpreis von Fr. 1'200.00. Des Weiteren bedarf es einer Aufrechnung aufgrund der zulässigen Ausnutzung von lediglich 60 % in der WG2 Zone. Der Preis setzt sich aus einem Flächenanteil von 33 % und einem Nutzungsanteil von 67 % zusammen. Wird auf eine Nutzung von 100 % aufgerechnet, resultiert eine Zunahme der Nutzung auf 66.7 %. Für den Nutzungsanteil resultiert ein Preis von 1'340.00 Fr./m<sup>2</sup> und für den Landanteil ein Preis von 396.00 Fr./m<sup>2</sup>. Dies entspricht einem Landpreis bei 100 % Nutzung von 1'736.00 Fr./m<sup>2</sup> bzw. bei einer Reduktion aufgrund der vorliegenden Streifenenteignung resultiert ein Vergleichspreis von 1'215.00 Fr./m<sup>2</sup>.

2.9 Des Weiteren wurde dem Baurechtsvertrag vom 13. August 1987 für den Baurechtszins ein Landpreis von 900.00 Fr./m<sup>2</sup> zugrunde gelegt. Gemäss Art. 7.4 des Baurechtsvertrages vom 13. August 1987 wird der Baurechtszins alle 5 Jahre zu zwei Drittel dem Landesindex der Konsumentenpreise angepasst. Der Indexstand von 1987 betrug 109.8 Punkte und der Indexstand von 2013 beträgt 159.5 Punkte. Es liegt eine Teuerung von 45.3 % vor. Aufgrund der vorliegenden Streifenenteignung ist eine Reduktion um ein Drittel vorzunehmen. Die Teuerung beträgt daher 33.2%. Der massgebende Vergleichspreis liegt somit bei 1'172.00 Fr./m<sup>2</sup>.

2.10 Aus dem Regierungsratsbeschluss Nr. 185 vom 24. April 2012 ist ersichtlich, dass der Kanton zwecks Knotenneubau Z.\_\_\_\_-Q.\_\_\_\_strasse P.\_\_\_\_ eine Fläche von 28 m<sup>2</sup> der Parzelle Nr. 128 des Grundbuchs P.\_\_\_\_ zu einem Quadratmeterpreis von Fr. 567.00 erwarb. Diese Parzelle befindet sich ebenfalls an der Q.\_\_\_\_strasse der Gemeinde P.\_\_\_\_. Des Weiteren wurde eine Inkonvenienzentschädigung für das Näherrücken der Strasse von Fr. 40'000.00 vereinbart. Umgerechnet resultiert damit für die 28 m<sup>2</sup> ein Quadratmeterpreis von Fr. 1'995.60 unter Berücksichtigung der Inkonvenienzentschädigung. Allerdings sind Expropriationsverträge zwischen der öffentlichen Hand und privaten Eigentümern mit Vorsicht zu würdigen, denn um ein drohendes Enteignungsverfahren abzuwehren, bezahlt der Enteigner vielfach einen überdurchschnittlichen Preis, oder der Enteignete begnügt sich mit einem zu tiefen Angebot (vgl. PETER WIEDERKEHR, Die Expropriationsentschädigung, Zürich 1966, S. 36). Vorliegend wird deshalb bei der Ermitt-

lung des zu vergütenden Landpreises der vorerwähnte Expropriationsvertrag nicht berücksichtigt.

2.11 Massgebend sind vorliegend somit im Sinne der vorangehenden Erwägungen Vergleichspreise von 1'503.60 Fr./m<sup>2</sup> (vgl. Erw. 2.7), 1'215.00 Fr./m<sup>2</sup> (vgl. Erw. 2.8) und 1'172.00 Fr./m<sup>2</sup> (vgl. Erw. 2.9). Das Gericht erachtet deshalb vorliegend für die Festsetzung der formellen Entschädigung für die Landabtretung im Halte von 154 m<sup>2</sup> den durchschnittlichen Quadratmeterpreis der erwähnten Vergleichspreise als angemessen (Fr. 1'300.00). Für die formelle Enteignung von 154 m<sup>2</sup> resultiert eine Entschädigung von Fr. 200'200.00.

3.

3.1 Für die vorübergehende Nutzung der 200 m<sup>2</sup> macht der Kläger zusätzlich eine Entschädigung von Fr. 1'333.00 geltend (Fr. 17.00/m<sup>2</sup>). Der Beklagte hingegen beantragt, dass keine Entschädigung für die vorübergehende Nutzung geschuldet sei.

3.2 Erwirbt ein Gemeinwesen vorübergehend Rechte, die lediglich während des Baus eines auf Dauer angelegten Werkes benötigt werden, kann eine sogenannte "vorübergehende Enteignung" vorliegen (vgl. BGE 99 Ib 91 E. 3; HESS/WEIBEL, a.a.O., Art. 6 N 12). Entsprechend bestimmt § 8 EntG, dass eine Enteignung für eine zeitlich beschränkte Dauer angeordnet werden kann. Dem Betroffenen wird in diesen Fällen nicht das Land selbst entzogen, sondern die Nutzung daran (vgl. BGE 109 Ib 268 E. 3). In Lehre und Rechtsprechung ist diese Entschädigungspflicht als ein Sonderfall der in Art. 19 lit. c EntG umschriebenen Pflicht des Enteigners, "weitere Nachteile" zu vergüten, bezeichnet und der Enteignungsbann als vorübergehende Beschränkung der Rechte des Eigentümers im Sinne von Art. 5 Abs. 2 EntG Bund betrachtet worden (vgl. BGE 109 IB 268 E. 2a, 106 Ib 19 E. 7a, HESS/WEIBEL, a.a.O., Art. 44 N 1). Es stellt sich die Frage, ob der Kläger die Fläche, welche vorübergehend genutzt wurde, tatsächlich anderweitig nutzen hätte können. Ein Schaden wird vom Kläger weder behauptet noch bewiesen, weshalb ihm keine Entschädigung für die vorübergehende Nutzung der 200 m<sup>2</sup> zugesprochen wird.

4.

Der Kläger macht, wie bereits erwähnt, geltend, es sei für die drei Kastanienbäume, welche bei der Ausführung des Bauprojekts gefällt worden seien, eine Inkonvenienzentschädigung in der Höhe von je Fr. 1'000.00 auszurichten. Am Augenschein konnte festgestellt werden, dass lediglich zwei Kastanienbäume gefällt wurden. Diese befanden sich auf der enteigneten Fläche. Nur falls gefällte Bäume den Verkehrswert beeinflussen, ist eine Inkonvenienzentschädigung geschuldet (vgl. BGE 1C\_266/2011 vom 20. Oktober 2011 E. 6). Vorliegend befindet sich die Parzelle Nr. 21 des Grundbuchs P.\_\_\_\_ in der Wohn- und Gewerbezone. Potenzielle Käufer dürften nicht bereit sein, wegen der Bäume einen höheren Landwert zu bezahlen, da sie diese für die zonenkonforme Nutzung gar nicht benötigen würden. In der Regel werden die Bäume unter diesen Umständen daher von einem potentiellen Käufer nicht vergütet, weshalb diese auch vom Enteigner nicht zu entschädigen sind (HESS/WEIBEL, a.a.O., N 90 zu Art. 19). Somit ist für die gefällten Kastanienbäume keine Inkonvenienzentschädigung geschuldet.

5.

5.1 Der Kläger beantragt für die geltend gemachten Entschädigungen einen Zins zu 5 % seit dem 12. April 2013. Der Beklagte hingegen erachtet diesen Zinssatz als zu hoch. Es sei der Zinssatz nach dem hypothekarischen Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen massgebend.

5.2 Gemäss § 28 Abs. 4 EntG ist die Enteignungsentschädigung im Falle einer vorzeitigen Besitzeinweisung vom Tage der Besitzergreifung durch den Enteigner oder die Enteignerin zu verzinsen. Im vorliegenden Fall wurde die enteignete Fläche der Parzelle Nr. 21 des Grundbuchs P.\_\_\_\_ per 12. April 2013 durch den B.\_\_\_\_ in Besitz genommen. Der Zinsfuss wird nach ständiger Praxis des Enteignungsgerichts analog den für das Enteignungsverfahren des Bundes geltenden Ansätzen festgelegt (vgl. [Urteil des Enteignungsgerichts vom 29. März 2004 \[600 02 105\]](#) E. 6, vom 31. Januar 2002 [600 01 61] E. 10). Seit dem 1. Januar 2010 richtet sich der Zinsfuss im bundesrechtlichen Enteignungsverfahren nach dem hypothekarischen Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen (vgl. Beschluss der 1. Kammer der Abteilung I des Bundesverwaltungsgerichts vom 9. November 2009). Dieser betrug am 2. Juni 2012 2.25 % und beträgt seit 3. September

2013 2 %. Ein Zinssatz von 2.25 % ist folglich vom 12. April 2013 bis 2. September 2013 und ein Zinssatz von 2 % ist ab dem 3. September 2013 massgebend.

6.

6.1 Bezüglich der Kosten statuiert § 71 Abs. 1 EntG, dass im Enteignungsverfahren die Verfahrenskosten des erstinstanzlichen Verfahrens vom Enteigner bzw. von der Enteignerin zu tragen sind. Im vorliegenden Fall ist der Enteigner der B.\_\_\_\_, vertreten durch die Bau- und Umweltschutzdirektion, so dass gestützt auf § 20 Abs. 4 des Gesetzes über die Verfassungs- und Verwaltungsprozessordnung vom 16. Dezember 1993 (SGS 271, VPO) und i.V.m. § 2 Abs. 3 lit. a des Verwaltungsverfahrensgesetzes Basel-Landschaft vom 13. Juni 1988 (SGS 175, VwVG BL) keine Verfahrenskosten erhoben werden.

6.2 Nach § 71 Abs. 2 EntG trägt der Enteigner die Parteientschädigung für den Beizug einer Anwältin oder eines Anwalts. Von der Zusprechung einer Parteientschädigung kann ausnahmsweise ganz oder teilweise abgesehen werden, wenn die enteignete Partei nicht oder nur teilweise obsiegt (§ 71 Abs. 2 Satz 2 EntG). Mit dieser Bestimmung räumt der Gesetzgeber dem Enteignungsgericht ein Ermessen ein, im Einzelfall vom Grundsatz der Tragung der Parteikosten durch die Enteignerin oder den Enteigner abzuweichen (vgl. Vorlage des Regierungsrats an den Landrat vom 31. Oktober 2006 [2006/262] betreffend effizientes Verfahren vor Steuer- und Enteignungsgericht, S. 4). Voraussetzung ist, dass die enteignete Partei nicht oder nur teilweise obsiegt hat, wobei auch in diesen Fällen nur ausnahmsweise ganz oder teilweise von einer Parteientschädigung abgesehen werden kann. Vorliegend sind keinerlei Gründe für eine Ausnahme ersichtlich, welche ein Abweichen vom Grundsatz der Parteientschädigung zulasten der Enteignerin rechtfertigen würden. Der Anspruch des Klägers auf eine Parteientschädigung nach § 71 Abs. 2 EntG ist dementsprechend zu bejahen. Der Vertreter des Klägers weist in seiner Honorarnote vom 26. März 2014 einen Zeitaufwand von 39,5 Stunden à Fr. 300.00 auf, Auslagen von Fr. 557.00, zuzüglich Mehrwertsteuer von 8 %. Der vor dem Enteignungsgericht für Beitragsfälle im üblichen Rahmen praxisgemäss anwendbare Tarif beträgt Fr. 250.00 pro Stunde (vgl. [Urteil des Enteignungsgerichts vom 20. Dezember 2012 \[650 11 118\]](#) E. 7, vom 18. November 2010 [650 09 88] E. 5.2). Zudem gilt für Massenkopien gemäss § 15 Abs. 2 der Tarifordnung für die Anwältinnen und Anwälte vom 17. November 2003

(SGS 178.112) ein Tarif von Fr. 0.50 pro Kopie. Dem Vertreter des Klägers wird mithin eine auf einem Zeitaufwand von 39,5 Stunden à Fr. 250.00 basierende Parteientschädigung in der Höhe von insgesamt Fr. 9'875.00 sowie Auslagen von Fr. 303.50, zuzüglich Fr. 814.30 Mehrwertsteuer, insgesamt somit Fr. 10'992.80 zugesprochen.

**Demgemäss wird erkannt:**

1.

Der Beklagte hat dem Kläger für die Abtretung von 154 m<sup>2</sup> der Parzelle Nr. 21 des Grundbuchs P.\_\_\_\_ eine Entschädigung von Fr. 200'200.00 (Fr. 1'300.00 pro m<sup>2</sup>) zu bezahlen, zuzüglich des seit dem 12. April 2013 (Datum der vorzeitigen Besitzeinweisung) anfallenden Zinses in der Höhe von 2.25 % bis 2. September 2013 bzw. des seit dem 3. September 2013 geltenden Zinses in der Höhe von 2 %.

2.

Auf die Mehrforderungen und übrigen Entschädigungsforderungen des Klägers wird nicht eingetreten, bzw. die entsprechenden Begehren werden abgewiesen.

3.

Die Verfahrenskosten gehen zu Lasten des Staates.

4.

Der Beklagte hat dem Vertreter des Klägers eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 10'992.80 (inklusive Auslagen und Mehrwertsteuer) zu entrichten.

5.

Das Grundbuchamt Basel-Landschaft wird angewiesen, nach erfolgtem Eigentumsübergang den Rechtserwerb des Beklagten an der Fläche der Parzelle Nr. 21 des Grundbuchs P.\_\_\_\_ gemäss Landerwerbsplan vom 26. November 2010 zum Plan Nr. 201 611 020 – 119 b einzutragen.

6.

Dieses Urteil wird dem Vertreter des Klägers (2) sowie dem Beklagten (1) schriftlich mitgeteilt. Nach Rechtskraft wird das Urteil zudem dem Grundbuchamt Basel-Landschaft schriftlich mitgeteilt.

Liestal, 21. August 2014

Im Namen der Abteilung Enteignungsgericht  
des Steuer- und Enteignungsgerichts Basel-Landschaft

Abteilungspräsident:

Gerichtsschreiberin:

Dr. Ivo Corvini-Mohn

Miriam Lüdi

#### **Rechtsmittelbelehrung**

Gegen Entscheide des Enteignungsgerichts kann innert 10 Tagen, vom Empfang des Entscheids an gerechnet, beim Kantonsgericht (Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht), Bahnhofplatz 16, 4410 Liestal, schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde muss ein klar umschriebenes Begehren sowie die Unterschrift der Beschwerdeführenden oder der sie vertretenden Person enthalten. Dieser Entscheid ist der Beschwerde in Kopie beizulegen.