



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

**vom 15. Mai 2014 (650 13 125)**

---

### **Enteignung – Formelle Enteignung**

#### **Entschädigung für Landabtretung / Minderwertentschädigung / Nachbarrechtliche Abwehrrechte**

*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. 2.3)*

*An die Voraussetzungen für Vergleichsobjekte dürfen nicht zu hohe Anforderungen gestellt werden. Die Vergleichbarkeit erfordert 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. 2.5)*

*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)*

*Eine Minderwertentschädigung im Sinne des § 19 Abs. 1 lit. b EntG ist geschuldet, wenn die Entwertung des verbleibenden Teils Folge der Enteignung ist. Ein Schaden liegt unter anderem dann vor, wenn Form, Dimension oder topografische Gestaltung des Restgrundstücks die Überbauung verunmöglichen oder ein mit erhöhter baulicher Nutzung ausgestattetes Grundstück durch die Teilabtretung diese Eigenschaften verliert. (E. 3.2)*

*Der Nachbar kann eine Enteignungsentschädigung gestützt auf Art. 684 ZGB (Immissionsverbot) und Art. 679 ZGB (nachbarrechtliche Klagen) beanspruchen, sofern die vom Strassenverkehr ausgehenden Immissionen als übermässig gelten, d.h. wenn sie – kumulativ – für den Grundeigentümer nicht voraussehbar waren, den Grundeigentümer in spezieller Weise treffen und dem Grundeigentümer einen schweren Schaden verursachen. (E. 3.3)*

*Der Zinsfuss wird nach ständiger Praxis des Enteignungsgerichts analog den für das Enteignungsverfahren des Bundes geltenden Ansätzen festgelegt. (E. 4)*



600 13 125  
600 13 126

## **Urteil vom 15. Mai 2014**

**Besetzung** Abteilungspräsident Dr. Ivo Corvini-Mohn,  
Richter Peter Issler, Richter Danilo Assolari,  
Richter Arvind Jagtap, Richter Thomas Waldmeier,  
Gerichtsschreiberin Miriam Lüdi

**Parteien** 1. **A.**\_\_\_\_, Kläger 1  
2. **B.**\_\_\_\_, Kläger 2,  
vertreten durch A.\_\_\_\_

gegen

**C.**\_\_\_\_, Beklagte

**Gegenstand** Enteignungsentschädigung

A.

Mit Regierungsratsbeschluss (RRB) Nr. 1467 vom 19. Mai 1970 wurde der „Generelle Bau- und Strassenlinienplan in den neuen Baugebieten“ der C.\_\_\_\_ genehmigt. Darin wurde ein Verbindungsweg zwischen den Parzellen Nrn. 219 und 361 mit einer Breite von 6.0 m und mit je 2.0 m breiten Trottoirs festgelegt.

B.

Mit RRB Nr. 1399 vom 6. September 2005 wurde der Strassennetzplan Siedlung und Landschaft der C.\_\_\_\_ beschlossen. Der erwähnte Verbindungsweg wurde als „Sammelstrasse, Quartierserschliessungsstrasse, Zufahrtsstrasse (im Sinne SB 640 045)“ bezeichnet.

C.

Mit RRB Nr. 1784 vom 28. November 2006 wurde der „Bau- und Strassenlinienplan mit Waldbaulinien innerhalb der Bauzone“ der C.\_\_\_\_ genehmigt. Der erwähnte Verbindungsweg wurde darin als Erschliessungsstrasse bezeichnet und verfügte über eine Breite von 5.0 m und über keine Trottoirs.

D.

Mit Beschluss vom 23. April 2009 hat die C.\_\_\_\_ zur Erschliessung P.\_\_\_\_ und zum erwähnten Verbindungsweg das Bauprojekt und den Kredit verabschiedet. Der geplante Verbindungsweg ist entsprechend des geltenden Bau- und Strassenlinienplans 5.0 m breit und verfügt über keine Trottoirs.

E.

Vom 1. Juni 2009 bis 30. Juni 2009 fand die Planaufgabe des Bauprojekts Erschliessung P.\_\_\_\_ inklusive Landerwerbstabelle statt. Darin wird festgelegt, dass 67 m<sup>2</sup> der Parzelle Nr. 219 und 13 m<sup>2</sup> der Parzelle Nr. 361 beansprucht werden, damit der Verbindungsweg zwischen den Parzellen Nrn. 219 und 361 des Grundbuchs C.\_\_\_\_ erstellt werden kann.

F.

Die Eigentümer der Parzellen Nrn. 219 und 361 des Grundbuchs C.\_\_\_\_, A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_, vertreten durch Roman Zeller, Rechtsanwalt in Basel, erhoben Einsprachen gegen das Bauprojekt Erschliessung P.\_\_\_\_ mit dem Antrag, der Beschluss vom 23. April 2009 betreffend Bauprojekt, insbesondere der Verbindungsweg zwischen den Parzellen Nrn. 219 und 361, sei aufzuheben, unter o/e Kostenfolge.

G.

Mit RRB Nr. 1628 vom 22. November 2011 wurden die Einsprachen von A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ abgewiesen.

H.

Am 18. März 2013 genehmigte die Einwohnergemeindeversammlung das Enteignungsrecht betreffend Projekt Erschliessung P.\_\_\_\_ Teilabschnitt „Verbindungsstrasse Q.\_\_\_\_weg/R.\_\_\_\_weg“.

I.

Mit Schreiben vom 21. August 2013 forderte die C.\_\_\_\_ A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ auf, ihre Enteignungsentschädigungsforderungen bei ihr geltend zu machen.

J.

Mit Eingabe vom 28. August 2013 beantragten A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ eine Entschädigung für eine formelle Enteignung im Umfang des durchschnittlichen Quadratmeterpreises, welcher im letzten Jahr in der C.\_\_\_\_ bezahlt wurde, und für jeden Kläger eine Entschädigung von Fr. 100'000.00 sinngemäss für eine Wertminderung ihrer Restparzellen bzw. für eine Enteignung nachbarrechtlicher Abwehrrechte.

K.

Mit Eingabe vom 25. September 2013 übermittelte die C.\_\_\_\_ die Akten betreffend Enteignungsentschädigung zuständigkeitshalber an das Steuer- und Enteignungsgericht, Abteilung Enteignungsgericht, (nachfolgend Enteignungsgericht).

L.

Mit Präsidialverfügung vom 1. Oktober 2013 wurden die Kläger zur Einreichung einer Klage (Rechtsbegehren und Begründung) aufgefordert.

M.

Mit Eingabe vom 28. Oktober 2013 beantragten die Kläger für die formelle Enteignung eine Entschädigung von 500.00 Fr./m<sup>2</sup>. Zudem sei für jeden Kläger eine Entschädigung von Fr. 100'000.00 geschuldet, da die enteigneten Parzellen eine Wertverminderung erführen.

N.

Mit Präsidialverfügung vom 7. November 2013 wurden die Verfahren Nrn. 600 13 125 und 600 13 126 vereinigt. Des Weiteren erhielten die Parteien die von Amtes wegen angeforderte Landpreiserhebung des Hochbauamts Basel-Landschaft, Abteilung Immobilienverkehr, betreffend Parzellen in der Wohn- und Geschäftszone (WG2) der C.\_\_\_\_ zugestellt.

O.

Anlässlich der am 28. November 2013 vor dem Präsidenten des Enteignungsgerichts durchgeführten Vorverhandlung konnten die Parteien keine Einigung erzielen.

P.

Mit Präsidialverfügung vom 3. Dezember 2013 erhielten die Kläger Frist zur schriftlichen Begründung ihrer Begehren betreffend Minderwertentschädigung. Die Beklagte erhielt Frist zur Einreichung ihrer Anträge und allfälliger Unterlagen betreffend Nutzungsumlagerung.

Q.

Mit Eingabe vom 13. Dezember 2013 bringen die Kläger im Wesentlichen neu vor, der Verbindungsweg sei erst ab dem Jahr 2006 in die offizielle Planung der C.\_\_\_\_ aufgenommen worden.

R.

Mit Eingabe vom 17. Januar 2014 stellte sich die Beklagte auf den Standpunkt, sie schulde eine Entschädigung für die formellen Enteignungen basierend auf einem Quadratmeterpreis von Fr. 133.00. Bei der Ermittlung der Enteignungsentschädigung sei zu berücksichtigen, dass die auf die enteigneten Flächen entfallenden Nutzungen vollumfänglich auf die Parzellen Nrn. 219 bzw. 361 umgelagert würden (sog. Nutzungsumlagerung).

S.

Mit Präsidialverfügung vom 6. Februar 2014 erhielt die Beklagte Frist, um dem Gericht mitzuteilen, wann und in welchem Zusammenhang der ursprüngliche Verlauf der Baulinien gemäss Bau- und Strassenlinienplan vom 10. August 1962 bzw. vom 27. Mai 1964 in den aktuellen Verlauf der Baulinien gemäss Bau- und Strassenlinienplan vom 28. November 2006 abgeändert wurde.

T.

Mit Eingabe vom 26. Februar 2014 reichte die Beklagte beim Gericht diverse Pläne aus den Jahren 1962 bis ins Jahr 2006 zur Planung der Verbindungsstrasse zwischen den Parzellen Nrn. 219 und 361 des Grundbuchs C.\_\_\_\_ ein.

U.

Mit Präsidialverfügung vom 6. März 2014 wurden die Parteien darüber informiert, dass die Baugesuchsakten betreffend Parzellen Nrn. 219 und 361 des Grundbuchs C.\_\_\_\_ des Staatsarchivs und Bauinspektorats auf der Kanzlei des Enteignungsgerichts zur Einsicht aufliegen.

V.

Anlässlich der heutigen mit einem Augenschein verbundenen Hauptverhandlung 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 formellen Enteignungen zweier Teilflächen der Parzellen Nrn. 219 und 361 des Grundbuchs C.\_\_\_\_. Des Weiteren ist das Vorbringen betreffend Entschädigung von Fr. 100'000.00 zu beurteilen, welches der Kläger 2 für eine Wertverminderung seiner Restparzelle geltend macht bzw. welches die Kläger für nachbarrechtliche Abwehrrechte geltend machen. Die Beanspruchung des Landes erfolgt im Rahmen des Projekts Erschliessung P.\_\_\_\_ Teilabschnitt „Verbindungsstrasse Q.\_\_\_\_weg/R.\_\_\_\_weg“. Örtlich, sachlich und funktionell 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 Das Enteignungsgericht hat im Sinne des § 51 EntG mit Präsidialverfügung vom 1. Oktober 2013 den Klägern eine Frist gesetzt, um Entschädigungsforderungen anzumelden. Die Kläger haben am 28. Oktober 2013 fristgerecht ihre Forderungen geltend gemacht und beziffert. Als Eigentümer der Parzellen Nrn. 219 und 361 des Grundbuchs C.\_\_\_\_, von welchen im Rahmen des Strassenbaus je ein Streifen enteignet wird, sind die Kläger zur Erhebung von Forderungsklagen beim Enteignungsgericht legitimiert (vgl. § 52 Abs. 2 EntG). Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen vorliegen, ist auf die Klagen einzutreten.

2.

2.1 Die Kläger rügen, es sei für die Entschädigungen betreffend Enteignungen der Teilfläche von 67 m<sup>2</sup> der Parzelle Nr. 219 des Grundbuchs C.\_\_\_\_ und der Teilfläche von 13 m<sup>2</sup> der Parzelle Nr. 361 des Grundbuchs C.\_\_\_\_ ein Quadratmeterpreis von Fr. 500.00 festzusetzen. Die Beklagte hingegen beantragt, es sei unter Berücksichtigung der Gewährung einer Nutzungsumlagerung ein Quadratmeterpreis von Fr. 133.00 zuzusprechen.

2.2 Die Enteignungsentschädigung soll gemäss § 17 und § 19 EntG alle Nachteile abgelden, 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). Der Verkehrswert ist gemäss Bundesgericht primär anhand von Vergleichspreisen festzulegen (sog. statistische Methode oder Vergleichsmethode, BGE 113 Ib 39 E. 2a mit Hinweisen); nur wenn keine Vergleichspreise vorhanden 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 Enteignungen Vergleichspreise in genügender Anzahl vorhanden, weshalb die Entschädigungen für die formellen Enteignungen mittels statistischer Methode zu berechnen sind. 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).

2.4 Laut Zonenplan Siedlung vom 4. Dezember 2009 der C.\_\_\_\_ befinden sich die Parzellen Nrn. 219 und 361 in der Wohn- und Geschäftszone (WG2). Gemäss Auskunft des Hochbauamts Basel-Landschaft, Abteilung Immobilienverkehr, bewegen sich die bezahlten Landpreise der C.\_\_\_\_ in den Jahren ab 1996 bis heute in der Wohn- und Geschäftszone (WG2) wie folgt:

<b>Zone WG2</b>	
<b>Flur-, Strassenname</b>	<b>Fr./m<sup>2</sup>-Preis</b>
S.____	450.00
S.____	425.00
S.____	450.00
S.____	425.00
S.____	404.40
R.____weg	450.00
R.____weg	450.00
T.____	420.00
T.____	420.00
S.____	400.00
U.____	400.00
V.____	400.00
U.____	400.00
R.____weg	400.00
U.____	400.00
R.____weg	400.00
R.____weg	500.00
W.____	320.00
U.____	400.00
U.____	400.00
X.____	296.55
X.____	295.15
X.____	301.95
Y.____	231.10
U.____	290.00
Y.____	231.10

2.5 Die Preise liegen zwischen 231.10 Fr./m<sup>2</sup> und 500.00 Fr./m<sup>2</sup>. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis der Handänderungen liegt bei Fr. 383.00. Die Vergleichsgeschäfte betreffen grundsätzlich eine Zeitspanne von 18 Jahren. Die Heranziehung einer solchen relativ langen Zeitspanne ist der Rechtsprechung des Enteignungsgerichts nicht fremd und ermöglicht die Schaffung eines genügend grossen Vergleichssubstrats (vgl. [Urteil des Enteignungsgerichts vom 27. Juni 2003 \[600 03 21\]](#) E. 3b). Die Parzellen der Kläger befinden sich zwischen dem Q.\_\_\_\_weg und R.\_\_\_\_weg. Vergleichspreise für Parzellen am Q.\_\_\_\_weg liegen zwar nicht vor, gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung erfordert die Vergleichbarkeit von Preisen jedoch 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 (vgl. etwa BGE 1P.520/2003 vom 9. März 2004 E. 7.3, 122 I 168 E. 3a). Fünf Vergleichspreise von Parzellen am R.\_\_\_\_weg liegen jedenfalls vor: 450.00 Fr./m<sup>2</sup>, 450.00 Fr./m<sup>2</sup>, 400.00 Fr./m<sup>2</sup>, 400.00 Fr./m<sup>2</sup> und 500.00 Fr./m<sup>2</sup>. Es rechtfertigt sich, den durchschnittlichen Quadratmeterpreis von Fr. 383.00 aufgrund der Vergleichspreise des R.\_\_\_\_wegs und der Tatsache, dass das Bauland in C.\_\_\_\_ seit Fertigstellung der Z.\_\_\_\_umfahrung an Attraktivität erfahren hat, auf Fr. 450.00 zu erhöhen. Ein Preisabschlag aufgrund der Nähe der zu beurteilenden Parzellen zu den Bahngleisen ist nicht vorzunehmen, da am Augenschein festgestellt wurde, dass der ohnehin seltene Bahnverkehr sehr geringe Lärmimmissionen auf die Parzellen der Kläger verursacht. Ein Vergleichspreis von 450.00 Fr./m<sup>2</sup> ist vorliegend somit massgebend.

2.6 Des Weiteren gilt zu beachten, dass sich die enteigneten Flächen vor der Baulinie befinden und der Gemeinderat beschlossen hat, dass die auf die enteigneten Flächen entfallenden Nutzungen vollumfänglich auf die Parzellen Nrn. 219 und 361 des Grundbuchs C.\_\_\_\_ übertragen werden (sog. Nutzungsumlagerung, vgl. Protokollauszug des Gemeinderats vom 16. Januar 2014, vgl. auch: § 89 Abs. 2 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 [SGS 400, RBG] und Ziff. 4.1.1 Abs. 2 des Zonenreglements Siedlung der C.\_\_\_\_ vom 6. Juni 2005). 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. 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; HEINZ HESS/ HEINRICH WEIBEL, Das Enteignungsrecht des Bundes, Bd. I, Bern 1986, N. 106 zu Art. 19 m.w.H.). Die Praxis des Enteignungsgerichts geht davon aus, dass vom Verkehrswert für das Land vor der Baulinie in der Regel zwei Drittel auf die bauliche Nutzung und ein Drittel auf den Flächenwert entfallen (vgl. VGE vom 18. Februar 1987, in: BLVGE 1987 [Nr. 13.2] E. 2; Urteil des Enteignungsgerichts vom 28. Februar 2002 [600 00 305] E. 3b, vom 31. Januar 2002 [600 01 61] E. 8 jeweils m.w.H.). Da vorliegend die enteigneten Flächen vor den Baulinien liegen und die Gemeinde eine Nutzungsumlagerung für die enteigneten Flächen beschlossen hat, reduziert sich die bauliche Nutzungsmöglichkeit der Parzellen der Kläger nicht, und es rechtfertigt sich im Sinne der erwähnten Praxis des Enteignungsgericht eine

Reduktion des ermittelten durchschnittlichen Quadratmeterpreises um zwei Drittel. Daraus resultiert ein Quadratmeterpreis von Fr. 150.00 (1/3 von Fr. 450.00). Dem Kläger 1 ist für die Abtretung von 13 m<sup>2</sup> der Parzelle Nr. 361 des Grundbuchs C.\_\_\_\_\_ eine Entschädigung von Fr. 1'950.00 (150.00 Fr./m<sup>2</sup>) und dem Kläger 2 ist für die Abtretung von 67 m<sup>2</sup> der Parzelle Nr. 219 des Grundbuchs C.\_\_\_\_\_ eine Entschädigung von Fr. 10'050.00 (150.00 Fr./m<sup>2</sup>) zu zahlen.

3.

3.1 Des Weiteren ist der Kläger 2 der Ansicht, seine Parzelle Nr. 219 des Grundbuchs C.\_\_\_\_\_ würde aufgrund der formellen Enteignung einen Minderwert erfahren, bzw. sind beide Kläger der Ansicht, ihnen stehe aufgrund des Lärms durch die neue Verbindungsstrasse eine Entschädigung aufgrund Enteignung nachbarrechtlicher Abwehrrechte zu. Die Entschädigung betrage für jeden Kläger Fr. 100'000.00.

3.2 Zunächst ist zu prüfen, ob dem Kläger 2 eine Minderwertentschädigung zusteht. Er ist der Ansicht, er würde durch die formelle Enteignung einen zweiten Bauplatz auf seiner Parzelle Nr. 219 des Grundbuchs C.\_\_\_\_\_ verlieren. Gemäss Rechtsprechung ist eine Minderwertentschädigung im Sinne des § 19 Abs. 1 lit. b EntG geschuldet, wenn die Entwertung des verbleibenden Teils Folge der Enteignung ist. Zwischen Minderwert und Teil-expropriation muss ein adäquater Kausalzusammenhang bestehen (vgl. BGE 108 Ib 242 E. 2c, 106 Ib 386 E. 3a). Ein Schaden liegt unter anderem dann vor, wenn Form, Dimension oder topografische Gestaltung des Restgrundstücks die Überbauung verunmöglichen oder ein mit erhöhter baulicher Nutzung ausgestattetes Grundstück durch die Teilabtretung diese Eigenschaften verliert (HESS/WEIBEL, a.a.O., N 192 zu Art. 19). Es kann festgestellt werden, dass sich die Baulinien durch die vorliegende Enteignung nicht verändern und zudem eine Nutzungsumlagerung gewährt wird, weshalb sich die Überbaumöglichkeit durch die formelle Enteignung entgegen dem Vorbringen des Klägers 2 auf seiner Parzelle nicht verändert. Ein Bauplatz geht somit aufgrund Umsetzung des Verbindungswegs nicht verloren. Die Rüge ist demnach abzuweisen. Eine Rüge betreffend die Verschiebung der Baulinien hätte zudem bereits früher geltend gemacht werden müssen, da die geltenden Baulinien mit dem Bau- und Strassenlinienplan vom 28. November 2006 (RRB Nr. 1784) rechtskräftig geworden waren. Schliesslich ist darauf hinzuweisen, dass

die Baulinien auf der Parzelle des Klägers 2 seit dem Bau- und Strassenlinienplan vom 19. Mai 1970 (RRB. Nr. 1467) zu seinen Gunsten verändert wurden.

3.3 Es stellt sich ferner die Frage, ob den Klägern aufgrund des Verkehrslärms des Verbindungswegs eine Entschädigung aufgrund Enteignung nachbarrechtlicher Abwehrrechte zusteht. Die Kläger bringen diesbezüglich vor, dass aufgrund der 15 %-Steigung des zu erstellenden Verbindungswegs mit Verkehrslärm zu rechnen sei. Gehen von einem im öffentlichen Interesse liegenden Werk unvermeidbare übermässige Einwirkungen aus, werden die aus dem Nachbarrecht fliessenden Abwehrrechte des Betroffenen enteignet. Der Nachbar kann eine Enteignungsentschädigung gestützt auf Art. 684 ZGB (Immissionsverbot) und Art. 679 ZGB (nachbarrechtliche Klagen) beanspruchen (vgl. BGE 123 II 481 E. 7; 121 II 317 E. 4 und 5; 119 Ib 348 E. 4b; 116 Ib 11 E. 2a und 2b/aa). Die vom Strassenverkehr ausgehenden Immissionen gelten als übermässig, wenn sie – kumulativ – für den Grundeigentümer nicht voraussehbar waren, den Grundeigentümer in spezieller Weise treffen und dem Grundeigentümer einen schweren Schaden verursachen (vgl. BGE 121 II 318 E. 4d, 110 Ib 43 E. 4). Vorliegend fehlt es für die Bejahung der übermässigen Immission aufgrund des Strassenverkehrs bereits an der Voraussetzung der Unvorhersehbarkeit des Lärms des Strassenverkehrs. Ein Eigentümer eines Wohnhauses im Zentrum einer Ortschaft muss damit rechnen, dass Strassen in unmittelbarer Nähe verlegt, verbessert oder vergrössert werden und sich dadurch der Strassenlärm erhöht. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn beim Erwerb der Liegenschaft mit der Erstellung der Strasse zu rechnen war (vgl. BGE 110 Ib 43 E. 4, 102 Ib 271 E. 2a; KARL LUDWIG FAHRLÄNDER, Die Rechtsprechung zur Enteignung von Immissionen aus dem Betrieb öffentlicher Werke, Gutachten vom 20. Juli 2007, in: VPB 2008 S. 221 ff., S. 237). Da sich die Liegenschaften der Kläger zentrumsnah in der Wohn- und Geschäftszone der C.\_\_\_\_ befinden, und da die Kläger beim Erwerb der Liegenschaften in den Jahren 1994 bzw. 1995 mit der Erstellung des Verbindungswegs und somit einer möglichen Erhöhung des Strassenlärms haben rechnen müssen, fehlt es an der Vorhersehbarkeit. Eine weitere Prüfung der Voraussetzungen für eine Entschädigung für die Enteignung nachbarrechtlicher Abwehransprüche erübrigt sich daher. Den Klägern steht somit nebst der Entschädigung für die formellen Enteignungen keine weitere Entschädigung zu.

4.

Die Entschädigung ist nach den üblichen Regeln gemäss § 26 EntG ab dem 20. Tag nach Rechtskraft des vorliegenden Urteils zu verzinsen. 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 beträgt seit dem 3. September 2013 2 %. Ein Zinssatz von 2 % ist somit derzeit massgebend.

5.

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. Der Gemeinde als Beklagte können gestützt auf § 20 Abs. 4 des Gesetzes über die Verfassungs- und Verwaltungsprozessordnung vom 16. Dezember 1993 (VPO, SGS 271) keine Kosten auferlegt werden. Parteientschädigungen wurden vorliegend nicht geltend gemacht. Die ausserordentlichen Kosten sind demgemäss wettzuschlagen.

**Demgemäss wird erkannt:**

1.

Die Beklagte hat dem Kläger 1 für die Abtretung von 13 m<sup>2</sup> der Parzelle Nr. 361 des Grundbuchs C.\_\_\_\_ eine Entschädigung von Fr. 1'950.00 (Fr. 150.00 pro m<sup>2</sup>) und dem Kläger 2 für die Abtretung von 67 m<sup>2</sup> der Parzelle Nr. 219 des Grundbuchs C.\_\_\_\_ eine Entschädigung von Fr. 10'050.00 (Fr. 150.00 pro m<sup>2</sup>) zu zahlen.

2.

Die Entschädigung ist ab dem 20. Tag nach Rechtskraft des Urteils zum aktuellen Zinssatz von derzeit 2 % zu verzinsen.

3.

Die übrigen Enteignungsentschädigungsforderungen der Kläger werden abgewiesen.

4.

Die Verfahrenskosten gehen zu Lasten des Staates.

5.

Die ausserordentlichen Kosten werden wettgeschlagen.

6.

Das Grundbuchamt Basel-Landschaft wird angewiesen, nach erfolgtem Eigentumsübergang den Rechtserwerb der Beklagten an der Fläche der Parzelle Nr. 219 des Grundbuchs C.\_\_\_\_ und an der Fläche der Parzelle Nr. 361 des Grundbuchs C.\_\_\_\_ gemäss Landerwerbsplan Nr. 041.06.0173 - 60/B vom 22. April 2009 einzutragen. Zudem sind die auf die enteigneten Flächen entfallenden Nutzungen vollumfänglich auf die Parzellen Nrn. 219 und 361 umzulagern und diese Nutzungsumlagerungen sind im Grundbuch einzutragen.

7.

Dieses Urteil wird den Klägern (2) sowie der Beklagten (1) schriftlich mitgeteilt. Nach Rechtskraft wird das Urteil zudem dem Grundbuchamt Basel-Landschaft schriftlich mitgeteilt.

Liestal, 29. August 2014

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

Abteilungspräsident:

Gerichtsschreiberin:

Dr. Ivo Corvini-Mohn

Miriam Lüdi