

BL_GERICHTE 650 13 125 vom 29. August 2014

BL Gerichte, 2014-08-29, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bl_gerichte_650_13_125

FR: BL_GERICHTE 650 13 125 du 29 août 2014

IT: BL_GERICHTE 650 13 125 del 29 agosto 2014

Regeste

Enteignungsentschädigung

Erwägungen

E. 2

der Parzelle Nr. 219 des Grundbuchs C. eine Entschädigung von Fr. 10'050.00 (150.00 Fr./m²) zu zahlen.

E. 2.1

Die Kläger rügen, es sei für die Entschädigungen betreffend Enteignungen der Teilfläche von 67 m

E. 2.2

Die Enteignungsentschädigung soll gemäss § 17 und § 19 EntG alle Nachteile abgelten, 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.

E. 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).

E. 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: Zone WG2 Flur-, Strassenname Fr./m²-Preis 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

E. 2.5

Die Preise liegen zwischen 231.10 Fr./m

E. 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 Bau-gesetzes 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 Enteignungsgerichts 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

E. 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.

E. 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.

E. 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.

E. 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.

E. 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. **D e m g e m ä s s w i r d e r k a n n t :**

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.