



650 22 64 bis 69

Urteil vom 27. Juni 2024

Besetzung	Abteilungspräsident Dr. Ivo Corvini-Mohn, Richter Dr. Daniel Schaffner, Richter Patrick Brügger, Richter Danilo Assolari, Richter Michael Angehrn, Gerichtsschreiber Dr. Thomas Kürsteiner
Parteien	1. A.____, Beschwerdeführerin 2. B.____, Beschwerdeführerin, vertreten durch C.____, 3.1 D.____, Beschwerdeführer, 3.2 E.____, Beschwerdeführerin beide vertreten durch Dr. Michael Pletscher, Pfisterer Fretz Munz AG, Rechtsanwalt, Frey-Herosé-Strasse 25, Postfach, 5001 Aarau 1
	gegen
	Einwohnergemeinde F. ____, Beschwerdegegnerin
Gegenstand	Strassenbeitrag und Entschädigung aus formeller und materieller Enteignung

A.

Die Beschwerdeführerin 1 ist Alleineigentümerin der unbebauten Parzelle Nr. 163 des Grundbuchs (GB) der Einwohnergemeinde F.____. Die Beschwerdeführerin 2 ist Alleineigentümerin des Grundstücks Nr. 796 GB F.____, welches mit einem Einfamilienhaus bebaut ist. Die Beschwerdeführenden 3.1 und 3.2 (Geschwister) sind Gesamteigentümer der Liegenschaft Nr. 805 GB F.____, welche ebenfalls mit einem Einfamilienhaus bestellt ist. Die Parzellen der Beschwerdeführenden liegen in der Siedlungszone nordwestlich vom Dorfkern der Gemeinde F.____. Die Grundstücke Nrn. 163 und 805 GB F.____ grenzen an die X.____gasse. Die Liegenschaft Nr. 796 GB F.____ grenzt an die Y.____strasse. Am 29. März 2022 beschloss die Einwohnergemeindeversammlung F.____ die «Sondervorlage Erschliessung Neuerstellung Z.____weg» und bewilligte einen Kredit in der Höhe von CHF 850'000.00. Davon entfallen CHF 515'000.00 auf den Strassenbau. Gegen diesen Beschluss ergriffen in F.____ stimmberechtigte Personen am 26. April 2022 erfolgreich das Referendum. Eine Mehrheit der stimmberechtigten Personen lehnte in der am 25. September 2022 durchgeführten Volksabstimmung das Referendum ab und bestätigte damit den Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung F.____ vom 29. März 2022 betreffend die «Sondervorlage Erschliessung Neuerstellung Z.____weg». Mit eingeschriebenen Beitragsverfügungen orientierte die Beschwerdegegnerin die betroffenen Grundeigentümer/innen über das Bauprojekt «Erschliessung Neuanlage Z.____weg» sowie die diesbezügliche Planaufgabe vom 17. Oktober 2022 bis zum 18. November 2022.

B.

Die Beschwerdeführerin 1 wandte sich mit Beschwerde vom 4. November 2022 an das Steuer- und Enteignungsgericht, Abteilung Enteignungsgericht (fortan Enteignungsgericht), und beantragte sinngemäss die Aufhebung des sie betreffenden provisorischen Strassenbeitrags in der Höhe von CHF 36'496.00 sowie die Korrektur der auf CHF 63'000.00 festgesetzten Entschädigung für die formelle Enteignung des an die projektgegenständliche Strasse abzutretenden Landes im Halte von 252 m² durch die Festsetzung eines «gerechten» Quadratmeterpreises.

Mit wort- und inhaltsgleichen Eingaben vom 7. und vom 9. November 2022 erhob die Beschwerdeführerin 2 Beschwerde am Enteignungsgericht und verlangte sinngemäss die Aufhebung des sie treffenden provisorischen Strassenbeitrags in der Höhe von

CHF 29'347.00, eine Entschädigung für den durch die Erstellung des Z.____weges bewirkten Minderwert ihrer Parzelle Nr. 795 GB F.____ sowie die Verschiebung des Z.____wegs inklusive Einlenker in die Y.____strasse um ca. 1.5 m Richtung Westen. Da der Beschwerde die angefochtene Verfügung bzw. die angefochtene Kostenverteilungstabelle nicht in Kopie beilag, setzte das Enteignungsgericht der Beschwerdeführerin 2 eine kurze Nachfrist. Die Beschwerdeführerin 2 reichte die angefochtene Kostenverteilungstabelle fristgemäss nach.

Die Beschwerdeführenden 3.1 und 3.2 (fortan Beschwerdeführende 3), beide vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Michael Pletscher, erhoben am 17. November 2022 Beschwerde und beantragten, was folgt: «1. Es sei die provisorische Beitragsverfügung des Gemeinderats F.____ vom 17. Oktober 2022 sowie die provisorische Landerwerbs-/Kostenverteilungstabelle und der Perimeterplan, beides Stand 3. März 2022, aufzuheben. 2. Es sei die Beschwerdegegnerin für den Fall einer neuerlichen Festsetzung von provisorischen Erschliessungsbeiträge[n] anzuweisen, für die Liegenschaft Nr. 805 F.____ keinen Beitrag, eventualiter einen Beitrag in der Höhe von höchstens CHF 1'500.00, festzulegen. 3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdegegnerin.»

Mit Präsidialverfügung vom 15. Dezember 2022 vereinigte das Enteignungsgericht die Beschwerdeverfahren der Beschwerdeführenden 1 bis 3 und setzte der Beschwerdegegnerin eine Frist zu Einreichung einer Beschwerdeantwort sowie aller relevanten Pläne und Unterlagen sowie der einschlägigen Reglemente. Die Beschwerdegegnerin liess sich mit Beschwerdeantwort vom 17. Februar 2023 vernehmen und beantragte die Abweisung sämtlicher gegen die provisorischen Strassenbeiträge gerichteten Beschwerden sowie die gerichtliche Festsetzung des Quadratmeterpreises für das von der Beschwerdeführerin 1 an den Z.____weg abzutretende Land auf CHF 250.00.

Mit Präsidialverfügung vom 9. März 2023 ordnete das Enteignungsgericht eine Vorverhandlung an. Anlässlich der am 8. Juni 2023 durchgeführten Vorverhandlung kamen die Parteien überein, das Verfahren zur Aufnahme aussergerichtlicher Verhandlungen für vorerst drei Monate sistieren zu wollen. Gleichentags sistierte das Enteignungsgericht das Verfahren erstmals für drei Monate. Am 5. September 2023 wurde die Sistierung bis Mitte Oktober verlängert. Mit Eingabe vom 7. September 2023 erklärten die Beschwerdefüh-

renden 3, dass sie mit einer allfälligen weiteren Verfahrenssistierung nicht einverstanden seien. Da die Beschwerdegegnerin es unterlassen hatte, das Gericht innert der ihr angesetzten Frist über den Verfahrensstand zu orientieren, erhielt sie am 16. November 2023 eine kurze Nachfrist, um die säumige Handlung nachzuholen, verbunden mit der Androhung, im Unterlassungsfall die Sistierung des Verfahrens aufzuheben. Da keine Eingabe erfolgte, hob das Enteignungsgericht die Verfahrenssistierung mit Präsidialverfügung vom 7. Dezember 2023 auf und stellte weitere prozessleitende Massnahmen für ca. Mitte Januar 2024 in Aussicht. Am 25. Januar 2024 liess das Enteignungsgericht den Parteien Auszüge der drei streitbetroffenen Parzellen aus dem Leitungskataster zukommen, schloss den Schriftenwechsel, überwies den Fall der Fünferkammer zur Beurteilung und ordnete einen Augenschein sowie eine Parteiverhandlung an. Am 4. März 2024 lud die Kanzlei des Enteignungsgerichts die Parteien zum Augenschein und zu einer Hauptverhandlung. Am 6. Juni 2024 führte die Fünferkammer des Enteignungsgerichts im Beisein der Parteien einen Augenschein durch. Das im Anschluss daran schriftlich ausgefertigte Protokoll (fortan AS-Protokoll) liess das Enteignungsgericht den Parteien am 11. Juni 2024 zur Kenntnisnahme zukommen. Mit Eingabe vom 21. Juni 2024 liess der Rechtsvertreter der Beschwerdeführenden 3 dem Gericht seine Honorarnote zukommen.

C.

Anlässlich der heutigen Hauptverhandlung hielten die Parteien im Wesentlichen an ihren Begehren und Begründungen fest. Auf die Ausführungen der Parteien wird – soweit erforderlich – im Rahmen der Erwägungen eingegangen.

Das Enteignungsgericht zieht

i n E r w ä g u n g :

1. Formelles

Gemäss § 96a Abs. 3 des Gesetzes über die Enteignung vom 19. Juni 1950 (EntG, SGS 410) sind die Bestimmungen des Gesetzes über die Verfassungs- und Verwaltungsprozessordnung (Verwaltungsprozessordnung, VPO) vom 16. Dezember 1993 (SGS 271) sinngemäss auf das Verfahren vor dem Enteignungsgericht anwendbar. Das Enteignungsgericht stellt demzufolge die für den Entscheid wesentlichen Tatsachen von Amtes wegen fest (§ 12 Abs. 1 Satz 1 VPO), wendet das Recht von Amtes wegen an (§ 16 Abs. 2 Satz 1) und prüft die Eintretensvoraussetzungen von Amtes wegen (§ 16 Abs. 2 Satz 2 VPO).

1.1 Zuständigkeit

Die vorliegende Streitsache hat provisorische Strassenbeiträge der Einwohnergemeinde F.____, d.h. sog. Erschliessungsbeiträge, im Sinne von § 90 Abs. 1 EntG, zum Gegenstand. Gemäss § 96a Abs. 1 EntG können die von Erschliessungsabgaben auf dem Gebiet des Kantons Basel-Landschaft Betroffenen beim Enteignungsgericht Beschwerde erheben (vgl. § 1 EntG). Die Einwohnergemeinde F.____ gehört zum Kanton Basel-Landschaft (§ 35 Abs. 1 lit. e des Gesetzes über die Organisation und die Verwaltung der Gemeinden [Gemeindegesetz, GemG] vom 28. Mai 1970 [SGS 180]). Die örtliche und sachliche Zuständigkeit des Enteignungsgerichts sind somit gegeben.

Nach § 98a Abs. 2 i.V.m. Abs. 1^{bis} EntG beurteilt die Fünferkammer des Enteignungsgerichts Streitigkeiten, deren Streitwert CHF 30'000.00 übersteigt. Vorliegend verlangen die Beschwerdeführenden sinngemäss die Aufhebung der sie betreffenden provisorischen Strassenbeiträge im Total von insgesamt CHF 114'680.00. Die Beurteilung der vorliegenden Angelegenheit fällt folglich in die funktionale Zuständigkeit der Fünferkammer des Enteignungsgerichts.

Werden Entschädigungen für die Abtretung von Land an ein Strassenbauwerk mittels Kostenverteilplänen und/oder Beitragsverfügungen festgesetzt, so stützt das Enteignungsgericht seine sachliche Zuständigkeit zur Beurteilung von Klagen betreffend die Höhe solcher Entschädigungen direkt auf § 47 Abs. 1 EntG (vgl. Urteile des Enteignungsgerichts [fortan EntGer] vom 21. Januar 2021 [650 19 58] E. 1.1 und vom 15. Dezember 2016 [600 16 26] E. 1.1.3). Dasselbe gilt mit Blick auf im Zusammenhang mit der Anfechtung eines Kostenverteilplans und/oder einer Strassenbeitragsverfügung vorgebrachten Begehren, wonach der betroffenen Eigentümerschaft für den ihrem Grundstück durch den geplanten oder ausgeführten Strassenbau verursachten Minderwert oder weitere Inkonvenienzen eine Entschädigung zuzusprechen sei. Die Zuständigkeit des Enteignungsgerichts zur Beurteilung solcherlei Vorbringen fusst diesfalls auf § 97 Abs. 1 EntG.

Anlässlich der Vorverhandlung vom 8. Juni 2023 ist deutlich geworden, dass die Beschwerdeführerin 1 nicht bloss den Entschädigungsansatz für das von ihr an den geplanten Z.____weg abzutretende Land beanstandet, sondern auch beantragt, dass sie weniger Land an den Z.____weg abzutreten habe, als in den Plänen vorgesehen ist. Die Beschwerdeführerin 2 beantragt unter anderem, es sei zu prüfen, ob der Verlauf des neuen Z.____wegs im Bereich ihrer Parzelle verschoben und um ein Trottoir ergänzt werden könne. Bei diesen beiden Rechtsbegehren handelt es sich inhaltlich um Fragen des Bauprojekts, für deren Beurteilung das Enteignungsgericht sachlich unzuständig ist. Wie in den provisorischen Beitragsverfügungen richtigerweise angeführt, sind Einsprachen gegen das Bauprojekt an den Gemeinderat F.____ zu richten. Auf die Begehren der Beschwerdeführerinnen 1 und 2 betreffend das Bauprojekt ist nach dem Ausgeführten nicht einzutreten.

1.2 Fristwahrung

Gegen Verfügungen können Betroffene beim Enteignungsgericht innert einer zehntägigen Frist nach Erhalt der Verfügung Beschwerde erheben (§ 96a Abs. 1 lit. a EntG). Wird die Beitragspflicht allein oder zusätzlich (hier: zusätzlich) im Planauflageverfahren in einem Kostenverteilplan festgestellt (vgl. zur Zulässigkeit § 96 Abs. 2 EntG), so kann die im Kostenverteilplan festgestellte Beitragspflicht während der Auflagefrist am Enteignungsgericht angefochten werden (§ 96a Abs. 1 lit. b EntG). Die betroffenen Grundeigentümer/innen sind diesfalls mit eingeschriebenem Brief auf die Auflage sowie auf die voraussichtliche

Höhe ihres Vorteilsbeitrags (d.h. Strassenbeitrags) aufmerksam zu machen (§ 96 Abs. 4 EntG). Die provisorischen Beitragsverfügungen datieren vom 17. Oktober 2022 und wurden den Beschwerdeführenden per Einschreiben eröffnet. Darin orientierte die Beschwerdegegnerin die betroffenen Grundeigentümer/innen über die Planaufgabe und den sie aller Voraussicht nach treffenden Strassenbeitrag. Der Kostenverteilplan lag vom 17. Oktober bis zum 18. November 2022 öffentlich auf. Mit Eingaben vom 4. November 2022 (Beschwerdeführerin 1), 7./9. November 2022 (Beschwerdeführerin 2) und 17. November 2022 (Beschwerdeführende 3) haben die Beschwerdeführenden folglich während der Planaufgabe und somit fristgerecht Beschwerde am Enteignungsgericht erhoben.

1.3 Übrige Eintretensvoraussetzungen

Die Beschwerdeführenden 1 bis 3 sind als Empfänger/innen der angefochtenen Verfügungen bzw. Adressaten der provisorischen Landerwerbs-/Kostenverteilungstabelle vom 3. März 2022 berührt und haben ein Interesse an deren Änderung oder Aufhebung. Sie sind demnach zur Erhebung der vorliegenden Beschwerde befugt (§ 47 Abs. 1 lit. a VPO). Da neben den erwähnten auch alle übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerden einzutreten.

2. Materielles

2.1 Gesetzesgrundlage

Die Erhebung von Vorteilsbeiträgen setzt das Vorhandensein einer formell-gesetzlichen Grundlage voraus (vgl. Art. 127 Abs. 1 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 [BV, SR 101], § 135 der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984 [KV BL, SGS 100] sowie § 90 Abs. 3 EntG; statt vieler BGE 123 I 248 E. 2 249). Nach § 90 Abs. 1 EntG können Grundeigentümer/innen, welchen durch ein öffentliches Erschliessungswerk besondere Vorteile erwachsen, zu einer angemessenen Beitragsleistung herangezogen werden. Voraussetzung jeder Beitragserhebung ist, dass der Kreis der abgabepflichtigen Personen, der Gegenstand der Abgabe sowie die Bemessungskriterien in einem Gesetz bzw. Reglement festgelegt sind (vgl. § 90 Abs. 3 EntG). Gemeinden sind nach § 36 Abs. 1 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 (SGS 400) dazu befugt, Erschliessungsreglemente zu erlassen, welche auch die Finanzierung der Erschliessungsanlagen regeln (vgl. dazu auch

§§ 31 ff. des Strassengesetzes vom 24. März 1986 [StrG, SGS 430]). Von dieser Kompetenz hat die Beschwerdegegnerin Gebrauch gemacht und das Strassenreglement der Gemeinde F.____ (SR) erlassen. Jenes enthält die für die vorliegend angefochtenen provisorischen Strassenbeiträge grundlegenden Bestimmungen in den Art. 27 ff. SR unter der Überschrift «6. Vorteilsausgleichung».

Art. 27 Abs. 1 und 2 SR mit der Marginalie «Kostentragung» bestimmen, dass sich die Gemeinde und diejenigen *Grundeigentümer/innen* (Abgabesubjekt), deren Grundstücke durch den Bau von Verkehrsflächen *Vorteile* (Abgabeobjekt) erhalten, die Ausbaurkosten von Verkehrsflächen (Landerwerbs- und Baukosten) teilen. Gemäss Art. 30 Abs. 1 SR wird der Beitrag im Verhältnis zur beitragspflichtigen Fläche berechnet (Bemessungsgrundlage). Getrennt nach Landerwerbs- und Baukosten bestimmen Art. 31 und 32 SR, welche Kostenanteile in die Berechnung der Gesamtkosten miteinfließen (Bemessungsgrundlage). Das Strassenreglement definiert den Kreis der abgabepflichtigen Personen (Subjekt), bestimmt den Gegenstand der Abgabe (Objekt) und regelt die Bemessung der Strassenbeiträge. Die Anforderungen an eine gesetzliche Grundlage für die strittigen provisorischen Strassenbeiträge sind deshalb erfüllt.

2.2 Strassenbeitragspflicht

Strassenbeiträge sind Kausalabgaben. Letztere beruhen auf einem unmittelbaren Leistungsaustausch zwischen dem Gemeinwesen und dem Abgabesubjekt (sog. Individualäquivalenz). Kausalabgaben sind das Entgelt der rechtsunterworfenen Person für die ihr gegenüber erbrachte staatliche Leistung oder den ihr vom Staat – im Unterschied zu einem grossen Teil der Angehörigen des abgabeerhebenden Gemeinwesens – verschafften Sondervorteil. Die staatliche Hauptleistung bzw. der vom Staat verschaffte Sondervorteil stiftet den Rechtsgrund (d.h. die sog. «causa»), welcher die Erhebung einer Kausalabgabe erst rechtfertigt (vgl. zum Ganzen Urteil des BGer 2C_140/2021 vom 17. November 2022 E. 3.2 m.w.H. [betr. das Strassenbeitragssystem einer Baselbieter Gemeinde]).

In Bezug auf die Beweisführung und -würdigung gilt für das Verfahren vor dem Enteignungsgericht der Untersuchungsgrundsatz, nach welchem das Gericht die entscheidrelevanten Tatsachen von Amtes wegen feststellt (§ 96a Abs. 3 EntG i.V.m. § 12 Abs. 1 VPO). Die Beweisführungspflicht trifft somit das Gericht (vgl. RHINOW et al., Öffentliches

Prozessrecht, Grundlagen und Bundesrechtspflege, 4. Auflage, Basel 2021, Rz. 996). Dies ändert jedoch nichts daran, dass die Folgen der Beweislosigkeit im Falle eines Beweisfehlschlags analog Art. 8 des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs vom 10. Dezember 1907 (ZGB, SR 210) auch im enteignungsgerichtlichen Verfahren zu Lasten derjenigen Partei gehen, die aus einer unbewiesen gebliebenen Tatsache hätte Rechte ableiten können (vgl. RHINOW et al., a.a.O., Rz. 997; JUNGO, Kommentierung zu Art. 8 ZGB, in: Schmid [Hrsg.], Zürcher Kommentar, Zivilgesetzbuch, Art. 8 ZGB, Beweislast, 3. Auflage, Zürich/Basel/Genf 2018, Rz. 611 und 624). Vorliegend ist es die Beschwerdegegnerin, welche aus den vorteilsbegründenden Tatsachen (hier aus der geplanten «Neuanlage» des Z.____wegs) das Recht ableiten will, von den Beschwerdeführenden Strassenbeiträge zu erheben. Die objektive Beweislast für sondervorteilsstiftende bzw. beitrags erhöhende Tatsachen trifft somit die Beschwerdegegnerin. Die objektive Beweislast für beitragsmindernde Tatsachen trifft dagegen die beschwerdeführenden Parteien.

2.2.1 Erschliessungssituation

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Perimeterplan «Erschliessung Neuanlage Z.____weg» vom 3. März 2022.



Legende:

-  *Blauer Kreis* kennzeichnet die Nummer der Parzelle der Beschwerdeführerin 1 (Parz. Nr. 163).
-  *Roter Kreis* kennzeichnet die Nummer der Parzelle der Beschwerdeführerin 2 (Parz. Nr. 796).
-  *Oranger Kreis* kennzeichnet die Nummer der Parzelle der Beschwerdeführenden 3.1 und 3.2 (Parz. Nr. 805).
-  *Violette Kreise* kennzeichnen die Nummer von Parzellen, welche im Perimeter der Erschliessung «Neuanlage Z.____weg» liegen und an keine öffentliche Strasse grenzen, welche von motorisierten Verkehrsteilnehmern befahren werden darf (d.h. Parzellen Nrn. 793 und 162).
-  *Aquamarinfarbener Doppelpfeil* kennzeichnet die X.____gasse und *hellgrüner Doppelpfeil* die Y.____strasse.
-  *Grauer Stern* kennzeichnet den Knick der Winkelhalbierenden zwischen der Y.____strasse und dem Z.____weg auf dem Grundstück Nr. 796 der Beschwerdeführerin 2.

Mit dem streitgegenständlichen Erschliessungsprojekt beabsichtigt die Beschwerdegegnerin, die X.____gasse (*aquamarinfarbener Doppelpfeil in Abbildung 1*) und die Y.____strasse (*hellgrüner Doppelpfeil in Abbildung 1*) mit dem neuen Z.____weg (*hellblau gefärbte Fläche in Abbildung 1*) zu verbinden. Fraglich ist unter dem Titel «Erschliessungssi-

tuation», ob die beitragsbetroffenen Parzellen der Beschwerdeführenden bereits ohne den Z.____weg erschlossen sind, mithin ob sie erstmals durch den Z.____weg erschlossen werden sollen oder ob sie *zusätzlich* zu einer bestehenden Erschliessung auch noch durch den Z.____weg erschlossen werden sollen.

Gemäss dem für die Beurteilung der Frage, wann Land als erschlossen gelten kann, einschlägigen Art. 19 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979 (SR 700) ist Land «verkehrstechnisch» dann erschlossen, wenn eine für die betreffende Nutzung *hinreichende Zufahrt* besteht (vgl. den identischen § 83 RBG zur «Baureife» [namentlich Abs. 3 lit. a]). Das Grundstück Nr. 163 der Beschwerdeführerin 1 (blauer Kreis in Abbildung 1) grenzt an die X.____gasse. Anlässlich des Augenscheins vom 6. Juni 2024 hat sich das Enteignungsgericht ein Bild von der Erschliessungssituation dieser Parzelle gemacht und kommt gestützt darauf zum Schluss, dass ein Wohnbau auf der dannzumal unbebauten Parzelle Nr. 163 über die X.____gasse «strassenweise» hinreichend hätte erschlossen werden können (vgl. AS-Protokoll, Abbildung 2, S. 4). Daran ändert der anlässlich der Vorverhandlung vom 8. Juni 2023 Einwand der Beschwerdegegnerin, wonach das Grundstück der Beschwerdeführerin 1 kanalisationsweise nicht erschlossen sei, nichts (vgl. VV-Protokoll, S. 12 [Votum der Gemeindepräsidentin]). Zwar trifft es zu, dass zur vollwertigen baurechtlichen Erschliessung auch eine kanalisationsweise Erschliessung erforderlich ist. Gegenstand des vorliegenden Verfahrens sind jedoch Strassenbeiträge, welche einzig und allein am durch die «strassenweise» Erschliessung bewirkten (oder auch nicht bewirkten) Sondervorteil anknüpfen, weshalb es sich bei der Frage nach dem (Nicht-)Vorhandensein einer kanalisationsweisen Erschliessung um keine für den hier zu beurteilenden Streitgegenstand relevante Tatsache handelt. Die Liegenschaft Nr. 805 der Beschwerdeführenden 3 (oranger Kreis in Abbildung 1) ist mit einem Wohnhaus bebaut und grenzt ebenfalls an die X.____gasse. Anlässlich des Augenscheins vom 6. Juni 2024 hat sich das Enteignungsgericht auch ein Bild von der Erschliessungssituation dieser Parzelle gemacht und kommt gestützt darauf zum Schluss, dass das Wohnhaus auf Parzelle Nr. 805 über eine Zufahrt auf die X.____gasse erschlossen ist (vgl. AS-Protokoll, Abbildung 3, S. 5). Das Grundstück Nr. 796 der Beschwerdeführerin 2 (roter Kreis in Abbildung 1) ist ebenfalls mit einem Wohnhaus bebaut und grenzt an die Y.____strasse. Das Enteignungsgericht hat sich am erwähnten Augenschein auch ein Bild von der Erschliessungssituation dieser Parzelle

gemacht und kommt gestützt darauf zum Schluss, dass das Wohnhaus auf Parzelle Nr. 796 über eine Zufahrt auf die Y.____strasse erschlossen ist (vgl. AS-Protokoll, Abbildung 1, S. 3).

Fraglich und zu prüfen ist nachfolgend, ob der geplante Bau des Z.____wegs zu einem den Beschwerdeführenden individuell zurechenbaren konkreten Sondervorteil in der behaupteten Höhe führt.

2.2.2 Beitragstatbestand und -bemessung

Der Sondervorteil erfüllt im Beitragsrecht und speziell im Strassenbeitragsrecht eine *Doppelfunktion*: Zum einen ist er als Tatbestandselement (E. 2.2.2.1) Voraussetzung dafür, dass überhaupt erst eine Beitragsforderung des Gemeinwesens entsteht, und zum anderen dient er als Massstab für die Beitragsbemessung (E. 2.2.2.2) (KÜRSTEINER, Erschliessungsabgaberecht, Eine Analyse am Beispiel des Kantons Basel-Landschaft, Diss. Basel 2019, Liestal 2020, Rz. 448 m.w.H.; vgl. zu seiner Bedeutung als Rechtsgrund bzw. Tatbestandsvoraussetzung die einleitenden Ausführungen unter E. 2.2).

Wie das Bundesgericht für Gemeinden des Kantons Basel-Landschaft unlängst festgehalten hat, umfasst die Autonomie von Baselbieter Gemeinden auch die Kompetenz zur Erhebung von Strassenbeiträgen (vgl. Urteil des BGer 2C_140/2021 vom 17. November 2022 E. 3.2 f.). Allerdings gilt auch in diesem Autonomiebereich, dass Gemeinden das ihrem kommunalen Recht (d.h. hier dem Strassenreglement) übergeordnete kantonale Recht sowie das diesem wiederum übergeordnete Bundesrecht zu befolgen haben (vgl. zur Normenhierarchie Urteil des BGer 2C_140/2021 vom 17. November 2022 E. 3.3 m.w.H.). Das kantonale Gesetzesrecht, namentlich § 90 Abs. 1 EntG sowie § 153 Abs. 1 GemG, knüpft die Beitragspflicht unmissverständlich an das Vorhandensein von Vorteilen, die einerseits bloss einem kleinen Teil der Bevölkerung des abgabbeerhebenden Gemeinwesens bzw. nur einem bestimmten Personenkreis zukommen (sog. quantitatives Element) und die andererseits ein solches Ausmass erreichen, dass es sich bei ihnen um «besondere Vorteile» handelt (sog. qualitatives Element) (Urteil des BGer 2C_140/2021 vom 17. November 2022 E. 3.5.4). Dies bedeutet, dass eine Strassenbeitragspflicht in jedem Fall – und unabhängig von der in einem kommunalen Strassenreglement getroffenen Definition – nur dann entsteht und in ihrem Bestand zu schützen ist, wenn dem ein-

zelenen Pflichtigen ein individuell zurechenbarer, konkreter wirtschaftlicher Sondervorteil erwächst (vgl. BGE 132 II 371 E. 2.3 375 [betr. Sissach]; KGE VV vom 2. November 2011 [810 10 409] E. 3.2; Urteile des EntGer vom 19. Dezember 2013 [650 12 167] E. 5.3 und vom 16. November 2017 [650 16 33] E. 2.5.1).

Da es oft schwierig oder gar unmöglich ist, den Wertzuwachs, also den konkreten wirtschaftlichen Sondervorteil, in jedem einzelnen Fall etwa durch eine Liegenschaftsschätzung zu bestimmen, darf auf schematische, der Durchschnittserfahrung entsprechende Massstäbe abgestellt werden (statt vieler BGE 110 Ia 205 E. 4c 209). Die Grundstücke der Beschwerdeführerin 1 und der Beschwerdeführenden 3 sind strassenweise – wie bereits erwähnt – auch ohne den Bau des geplanten Z.____wegs hinreichend über die X.____gasse erschlossen (vgl. dazu E. 2.2.1 [insb. Abbildung 1]). Dasselbe gilt für die Liegenschaft der Beschwerdeführerin 2, welche über die Y.____strasse erschlossen ist (vgl. dazu E. 2.2.1 [insb. Abbildung 1]). Im Folgenden ist demnach aufgrund eines Vergleichs der Erschliessungssituationen der Parzellen der beschwerdeführenden Parteien 1-3 vor der geplanten Neuanlage des Z.____wegs mit derjenigen nach der Realisierung des Z.____wegs zu beurteilen, ob den Beschwerdeführenden 1-3 als Eigentümer/innen der beitragsbetroffenen Parzellen durch die zusätzliche Erschliessung über den Z.____weg ein Sondervorteil entsteht (E. 2.2.2.1), welcher eine Beitragserhebung in der in Aussicht gestellten (d.h. provisorischen) Höhe rechtfertigt (E. 2.2.2.2).

2.2.2.1 Sondervorteil als beitragsauslösendes Tatbestandselement

In Fällen, in denen wie vorliegend eine Zufahrt zu den beitragsbetroffenen Grundstücken bereits bestanden hat, bewirkt der Bau einer zusätzlichen Erschliessungsstrasse dann beitragsauslösende Sondervorteile für bereits zuvor erschlossene Liegenschaften wie diejenigen der Beschwerdeführenden, wenn letztere dadurch «rascher, bequemer oder sicherer» erreicht werden können und sich deren bauliche Nutzungsmöglichkeit verbessert (statt vieler Urteil des BGer 2C_775/2013 vom 2. April 2014 E. 3.3). Erforderlich ist mit anderen Worten, dass sich die Erschliessungssituation einer bereits durch eine vorbestandene Zufahrt erschlossenen Parzelle *wesentlich* verbessert (vgl. Urteil des BGer 2P.278/2001 vom 7. Februar 2002 E. 2.2 m.w.H.). Ob der Ausbau einer bestehenden Erschliessungsanlage die Erhebung von Strassenbeiträgen rechtfertigt, ist anhand einer *Gesamtwürdigung* aller relevanten Umstände, d.h. auf der Grundlage objektiver Kriterien,

im Einzelfall zu prüfen (vgl. statt vieler JEANNERAT, Kommentierung zu Art. 19 RPG, in: Aemisegger et al. [Hrsg.], Praxiskommentar RPG, Nutzungsplanung, Zürich/Basel/Genf 2016, N 29 m.w.H.). Der individuell zurechenbare wirtschaftliche Sondervorteil muss konkreter Natur und sowohl tatsächlich als auch rechtlich realisierbar sein (Urteil des BGer 2C_140/2021 vom 17. November 2022 E. 3.5.5). Ein theoretischer bzw. abstrakter Vorteil begründet keine Beitragspflicht (vgl. BGE 131 I 313 E. 3.3 317; zur Realisierbarkeit KÜRSTEINER, a.a.O., Rz. 542 m.w.H.).

Für die Parzellen Nrn. 163 (Beschwerdeführerin 1) und 805 (Beschwerdeführende 3) GB F.____ stellt sich zunächst die Frage, ob die Beitragserhebung an einer unzulässigen Doppelbelastung scheitert. Die Beschwerdegegnerin stellt sich diesbezüglich sinngemäss auf den Standpunkt, dass eine Doppelbelastung aufgrund der Ziehung der Winkelhalbierenden (vgl. Abbildung 1) zwischen der X.____gasse und dem geplanten Z.____weg ausgeschlossen sei. Die Beschwerdegegnerin verkennt mit dieser Argumentation, dass es trotz Ziehung der Winkelhalbierenden dann zu einer Doppelbelastung kommt, wenn im Rahmen der Realisierung der X.____gasse für die nunmehr in den Perimeter des Z.____wegs einbezogenen Teilflächen der fraglichen Grundstücke bereits Strassenbeiträge (an die X.____gasse) entrichtet worden sind bzw. wären. Da es sich bei der Behauptung, es handle sich um eine Doppelbelastung, um ein Argument handelt, das bejahendenfalls zur Minderung der angefochtenen Strassenbeiträge führen würde, tragen die Beschwerdeführenden die Folgen einer allfälligen Beweislosigkeit (vgl. das unter E. 2.2 zur Beweislastverteilung Ausgeführte). Unterlagen dazu, ob und – wenn ja – für welche Fläche der hier beitragsbetroffenen Grundstücke gegebenenfalls Strassenbeiträge an die X.____gasse bezahlt worden sind, haben weder die beschwerdeführenden Parteien noch die Beschwerdegegnerin beibringen können, sodass diese Frage beweislos geblieben ist. Anzumerken ist diesbezüglich, dass namentlich das Gemeinwesen (also die Beschwerdegegnerin) aufgrund der seit dem Bau der X.____gasse verstrichenen Zeit (d.h. mehrere Jahrzehnte) nicht in der Pflicht steht, solcherlei Unterlagen noch beibringen zu können, sofern derlei Unterlagen überhaupt je vorhanden gewesen sind (vgl. zum heute geltenden Recht § 4 Abs. 1 lit. c der Verordnung über die Rechnungslegung der Einwohnergemeinden [Gemeinderechnungsverordnung] vom 14. Februar 2012 [SGS 180.10], nach welcher «Belege» während 10 Jahren aufzubewahren sind). Festzuhalten ist demnach, dass der angefochtene Beitragsperimeterplan durch den Einbezug von Teilflächen der Eckgrund-

stücke der Beschwerdeführerin 1 und der Beschwerdeführenden 3 zu keiner Doppelbelastung ebendieser Grundstücke führt.

Was die Parzellen Nrn. 163 und 805 GB F.____ anbelangt, so könnten beide Grundstücke aufgrund ihrer Form und Grösse derart parzelliert werden, dass je eine über die X.____gasse und eine über den Z.____weg erschlossene Parzelle resultieren würde. Der Z.____weg eröffnet diesen beiden Grundstücken demnach neue Nutzungsmöglichkeiten, welche sich rechtlich (z.B. unter Einhaltung der Zonen- und Abstandsvorschriften) und tatsächlich (keine entgegenstehende Topographie) durch den Bau je eines Einfamilienhauses realisieren lassen. Dass das Grundstück Nr. 805 GB F.____ aktuell bereits mit einem Wohngebäude bebaut ist, ändert an der Realisierbarkeit der neu geschaffenen Nutzungsmöglichkeiten – objektiv betrachtet – nichts (vgl. dazu KGE 810 14 156 vom 1. April 2015 E. 6.2 m.w.H., wonach subjektive Bedürfnisse der Grundeigentümerschaft unbeachtlich sind). Hinzu kommt, dass beide Grundstücke insoweit vom Z.____weg profitieren, als sie gegenüber ihrer bisherigen Erschliessung deutlich direkter und somit rascher erschlossen sein werden.

Parzelle Nr. 796 GB F.____ hat im Unterschied zu den beiden vorerwähnten Grundstücken keine rechteckige Form; sie gleicht einem spitz zulaufenden Dreieck. Aufgrund dieser Form und ihrer Grösse scheint eine Parzellierung in zwei Grundstücke, von denen jedes mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaut werden könnte, als ausgeschlossen. Hingegen wäre eine Aufteilung der Parzelle in zwei Grundstücke in Kombination mit dem Bau eines Doppeleinfamilienhauses, dessen eine Hälfte von der Y.____strasse her und dessen andere Hälfte vom Z.____weg her erschlossen würde, als mögliche Nutzung des Grundstücks. Auch hier steht der Umstand, dass die Parzelle mit einem Wohnhaus bebaut ist, der Annahme eines Sondervorteils nicht entgegen.

Als Zwischenergebnis bleibt festzuhalten, dass der Neubau des Z.____wegs für alle drei Grundstücke der beschwerdeführenden Parteien entgegen deren Vorbringen zu einer wesentlichen Verbesserung ihrer Erschliessungssituation führt, indem er den Beschwerdeführenden neue Nutzungsmöglichkeiten ihrer Baugrundstücke eröffnet. Die sinngemässen Rügen der Beschwerdeführenden, wonach der Neubau des Z.____wegs für ihre

Grundstücke keine Vorteile bewirke, weshalb die angefochtenen Strassenbeiträge eines Rechtsgrundes entbehren würden, erweisen sich folglich als unbegründet.

Nach dem Ausgeführten steht auch fest, dass im Grundsatz nichts dagegen einzuwenden ist, dass die Beschwerdegegnerin die beschwerdeführenden Parteien als Eigentümer/innen der abgabebetroffenen Grundstücke mit provisorischen Strassenbeiträgen belastet hat. Fraglich und im Folgenden zu prüfen bleibt allerdings, ob die Beschwerdegegnerin die geltend gemachten Strassenbeiträge ihrer Höhe nach zutreffend festgesetzt hat.

2.2.2.2 Sondervorteil als limitierendes Element der Beitragsbemessung

Gemäss dem Strassenreglement der Einwohnergemeinde F.____ werden Strassenbeiträge projektbasiert, d.h. abhängig von den Gesamtkosten¹ eines Strassenbauprojekts, festgesetzt und nach Abzug derjenigen Kosten, welche dem Interessenanteil der Allgemeinheit am fraglichen Erschliessungsprojekt entsprechen (hier 20% der Baukosten [vgl. Art. 32 Abs. 1 lit. a SR]), nach Massgabe der im Beitragsperimeter erfassten Parzellenflächen bemessen (sog. Perimetersystem [vgl. Art. 30 SR]). Der Beitragsperimeter erfasst diejenigen Flächen von Grundstücken, deren Wert aufgrund eines Erschliessungsprojekts vermehrt wird (d.h. einen Sondervorteil erfahren [vgl. Art. 30 Abs. 1 Satz 1 SR]). Im Beitragsperimeterplan wird die Fläche parzellenscharf ausgeschieden, welche zur Bemessung der individuell-konkreten Strassenbeiträge heranzuziehen ist (vgl. Art. 30 Abs. 1 Satz 2 SR). Dabei gilt gemäss Art. 30 Abs. 3 lit. a SR, dass die Flächen von an eine Strasse anstossenden Grundstücken bis zu einer maximalen Tiefe von 30 Metern vollumfänglich und im 30 Meter übertreffenden Ausmass zur Hälfte in den Beitragsperimeter einzubeziehen sind. Die Fläche von hinterliegenden Grundstücken ist nach Art. 30 Abs. 3 lit. b SR hälftig und die Fläche von Grundstücken mit «besonderem Vorteil» gemäss Art. 30 Abs. 3 lit. c SR ist nach Massgabe dieses besonderen Vorteils in den Beitragsperimeter einzubeziehen. Im Falle von Grundstücken, welche an mehrere Verkehrsflächen angrenzen ist eine doppelte Belastung auszuschliessen (Art. 30 Abs. 4 Satz 1 SR). Kreuzen sich zwei Strassen, ist die beitragspflichtige Fläche der Eckgrundstücke durch Ziehung der Winkelhalbierenden abzugrenzen (Art. 30 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 1 SR). Verlaufen zwei Strassen parallel zueinander, ist die beitragspflichtige Fläche dazwischenliegen-

¹ Vgl. zu den Gesamtkosten in einem projektbasierten Beitragssystem KÜRSTEINER, a.a.O., Rz. 458-460 m.w.H.

der Grundstücke durch das Ziehen der Mittellinie abzugrenzen (Art. 30 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 2 SR). In begründeten Fällen kann der Gemeinderat die Beitragsfläche darüber hinaus «speziell» festlegen, wobei ausnahmsweise auch Grundstücke mit besonderem Vorteil miteinbezogen werden können, welche nicht an die Verkehrsanlage anstossen oder nicht in der Bauzone liegen (Art. 30 Abs. 6 SR).

Die Beschwerdegegnerin hat den angefochtenen Perimeterplan (vgl. Abbildung 1 unter E. 2.2.1) für alle vom Beitragsperimeter erfassten Grundstücksflächen identisch unter Anwendung der im Strassenreglement in Art. 30 Abs. 3 lit. a und b für «Normalfälle» statuierten Regeln gebildet und den Perimeter dort, wo der Z.____weg in eine andere Strasse mündet (d.h. in Kreuzungsbereichen), durch das Ziehen der Winkelhalbierenden nach Art. 30 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 1 SR abgegrenzt. Ein *Normalfall* liegt dann vor, wenn die von einem Strassenbeitragsperimeter erfassten Parzellenflächen sämtlich gleichermassen vom beitragsfinanzierten Strassenbauprojekt profitieren. Erfasst ein Beitragsperimeter dahingegen ungleichstark vom geplanten Strassenprojekt profitierende Flächen, so stellt sich die Frage, ob eine Gleichbehandlung beispielsweise aus Praktikabilitätsgründen (d.h. aus Gründen der Vollzugstauglichkeit und der Verwaltungsökonomie)² als gleichwohl zulässig erscheint, oder die aus dem geplanten Werk erwachsenen Vorteile graduell derart unterschiedlich hoch ausfallen, dass eine Gleichbehandlung zwangsläufig eine Verletzung des Differenzierungsgebots nach sich ziehen würde. Der allgemeine Gleichheitssatz nach Art. 8 Abs. 1 BV verlangt in seinen beiden Ausprägungen als Gleichbehandlungs- und Differenzierungsgebot, einerseits «Gleiches nach Massgabe seiner Gleichheit gleich zu behandeln» und andererseits «Ungleiches nach Massgabe seiner Ungleichheit ungleich zu behandeln» (statt vieler BGE 131 I 1 E. 4.2 6 f.).

Vorliegend weisen die Beschwerdeführenden 3 zu Recht darauf hin, dass der angefochtene Beitragsperimeter neben Flächen von Parzellen, welche bereits durch die X.____gasse und die Y.____strasse erschlossen sind, auch Flächen von Grundstücken enthalte, welche durch den Bau des Z.____wegs erstmals strassenweise erschlossen werden. Der angefochtene Perimeter umfasst demnach Flächen von Parzellen, die bereits strassenweise erschlossen sind (ohne den geplanten Z.____weg), und Flächen von Grundstücken, die als sog. Rohbau- bzw. Bauerwartungsland erst noch einer strassen-

² Vgl. KÜRSTEINER, a.a.O., Rz. 169 (insb. Fn. 403-405) m.w.H.

weisen Erschliessung bedürfen. Im Lichte des dem Strassenbeitragsrecht innewohnenden Ausgleichs- bzw. Vorteilsausgleichsprinzips handelt es sich vorliegend bei erschlossenen Grundstücken (hier z.B. die Grundstücke Nrn. 163, 796 und 805 der Beschwerdeführenden) und noch unerschlossenen Parzellen um zwei in wichtigen Aspekten derart unterschiedliche Sachverhalte, dass sich in Bezug auf ihre Belastung mit Strassenbeiträgen eine unterschiedliche Behandlung geradezu aufdrängt. Mit anderen Worten profitieren die vom angefochtenen Perimeter vollständig erfassten Parzellen Nrn. 162 und 793 deutlich stärker vom geplanten Neubau des Z.____wegs, weil sie dadurch erstmals strassenweise erschlossen werden und so einen ungleich höheren Mehrwert erhalten, als die Grundstücke der Beschwerdeführenden, welche auch ohne den Z.____weg strassenweise erschlossen und deshalb zum Teil auch bereits vor längerer Zeit mit Wohnhäusern haben bebaut werden dürfen (vgl. Abbildung 1 unter E. 2.2.1). Indem die Beschwerdegegnerin für die Ermittlung der provisorischen Strassenbeiträge für die Flächen aller vom Perimeter erfassten Parzellen denselben Beitragssatz (d.h. CHF/m²) zur Anwendung gebracht hat, hat sie ungleiche Sachverhalte zu Unrecht gleichbehandelt: Da die Sondervorteile, welche die Parzellen Nrn. 162 und 793 durch den Bau des Z.____wegs erfahren werden, im Vergleich zu den übrigen Parzellen deutlich grösser sind, handelt es sich in ihrem Fall um Parzellen mit «besonderem Vorteil» im Sinne von Art. 30 Abs. 3 lit. c SR. Der angefochtene Beitragsperimeter und die angefochtene Kostenverteilungstabelle verletzen demnach das aus dem allgemeinen Gleichheitssatz nach Art. 8 Abs. 1 BV abgeleitete Differenzierungsgebot und Art. 30 Abs. 3 lit. c SR. Die dahingehende Rüge der Beschwerdeführenden 3 erweist sich somit als begründet.

Was die Ziehung der Winkelhalbierenden auf den Eckgrundstücken der Beschwerdeführenden 2 anbelangt, erhellt namentlich mit Blick auf das Grundstück der Beschwerdeführerin 2 nicht, weshalb die Winkelhalbierende zu Lasten der Beschwerdeführerin 2 einen Knick enthält (vgl. den *grauen Stern* in Abbildung 1 unter E. 2.2.1). Die Summe aller einen Winkel halbierender Punkte bildet definitionsgemäss eine Gerade. Weshalb im Falle des Grundstücks der Beschwerdeführerin 2 davon abzuweichen sein soll, erschliesst sich weder aufgrund der Erschliessungssituation (tatsächlich) noch auf der Grundlage des Strassenreglements oder diesem übergeordneten Rechtsvorschriften (rechtlich). Die dahingehende Rüge der Beschwerdeführerin 2 erweist sich somit als begründet. Im Unterschied zur Situation der Winkelhalbierenden auf dem Grundstück der Beschwerdeführerin 2 er-

achtet das Gericht die konkrete Ziehung der Winkelhalbierenden auf den Liegenschaften der Beschwerdeführerin 1 und der Beschwerdeführenden 3 als rechts- und reglements-konform. Die diesbezüglichen Rügen der Beschwerdeführerin 1 und der Beschwerdeführenden 3 erweisen sich deshalb als unbegründet.

2.2.2.3 Zwischenfazit

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die angefochtenen provisorischen Strassenbeitragsverfügungen auf einem mit Rechtsmängeln behafteten Perimeterplan gründen. Die Beschwerden betreffend die provisorische Strassenbeitragspflicht sind demzufolge gutzuheissen und die Angelegenheit ist zur Neubeurteilung im Sinne der Erwägungen an die Beschwerdegegnerin zurückzuweisen.

Die Beschwerdegegnerin wird im Rahmen der Neubeurteilung die Strassenbeiträge für die Parzellen Nrn. 163, 805 und 796 reduzieren müssen, weil der ihnen vom geplanten Z.____weg verschaffte Sondervorteil (pro Quadratmeter der vom Perimeter erfassten Parzellenfläche) weniger gross ausfällt als derjenige der Parzellen Nrn. 162 und 793. Darüber hinaus wird die Beschwerdegegnerin die Winkelhalbierende zwischen der Y.____strasse und der X.____gasse auf dem Grundstück Nr. 796 ohne Knick ziehen müssen.

2.3 Entschädigungsfragen

2.3.1 Rüge betreffend Landerwerbspreis (Beschwerdeführerin 1)

Die Beschwerdeführerin 1 rügt sinngemäss, das von ihrem Grundstück Nr. 163 an den Z.____weg abzutretende Land sei zu einem höheren Preis als dem von der Beschwerdegegnerin im Kostenverteiler eingesetzten Quadratmeterpreis in der Höhe von CHF 250/m² zu entschädigen. Die Beschwerdegegnerin hält sinngemäss dagegen, dass bei einer «Streifenabtretung» an eine Strasse bloss das Land ohne die Nutzung abgetreten werde, sodass es zu keinem Nutzungsverlust auf dem Grundstück der abtretenden Eigentümerschaft komme. Da zwei Drittel des Verkehrswertes auf die bauliche Nutzung und lediglich ein Drittel auf den Boden entfallen würden, sei der im Kostenverteilerplan für den Landerwerb berücksichtigte Preis von CHF 250.00/m² nicht zu beanstanden.

Nach konstanter und gefestigter Praxis des Enteignungsgerichts ist für die Ermittlung der Entschädigung bei einer formellen Enteignung in der Regel auf den Verkehrswert im Zeitpunkt der Hauptverhandlung vor der ersten Instanz abzustellen (vgl. Urteile des EntGer vom 4. Oktober 2016 [600 16 26] E. 2.2, vom 8. November 2012 [600 12 18] E. 3.3, vom 13. September 2010 [600 08 78] E. 4.2). Der Verkehrswert wird nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichts mit Hilfe der statistischen Methode oder Vergleichsmethode ermittelt (BGE 122 I 168 E. 3a 173 und 115 Ib 408 E. 2c 410; Urteile des EntGer vom 15. Dezember 2016 [600 16 26] E. 2.2.2.2 sowie vom 8. November 2012 [600 12 18] E. 3.3; FIERZ, Der Verkehrswert von Liegenschaften aus rechtlicher Sicht, Diss. Zürich 2001, S. 143 ff.). Nach der Praxis des Enteignungsgerichtes entfallen vom Verkehrswert zwei Drittel auf die bauliche Nutzung und ein Drittel auf die Fläche (vgl. VGE vom 18. Februar 1987, in: BLVGE 1987 [Nr. 13.2] E. 2; Urteile des EntGer vom 29. März 2004 [600 02 105] E. 5c, vom 28. Februar 2002 [600 00 305] E. 3b sowie vom 31. Januar 2002 [600 01 61] E. 8 jeweils m.w.H.). Gemeinden können eine Nutzungsumlagerung gestatten und dabei von der Bebauungsziffer abweichen, sofern eine Bebauungs- und Nutzungsziffer vorgesehen sind (§ 89 Abs. 1 i.V.m § 91 RBG). Durch die Gewährung einer Nutzungsumlagerung tritt der Verlust der baulichen Nutzung nicht ein, weil die zugelassene bauliche Nutzung trotz Reduktion der überbaubaren Fläche insgesamt nicht geschmälert wird. Die Gemeinden regeln die Voraussetzungen für die Nutzungsumlagerung in den kommunalen Zonenvorschriften (§ 92 Abs. 2 RBG).

Gemäss Perimeterplan soll vorliegend ein Landstreifen von Parz. 163 enteignet und neu der Strassenparzelle des Z.____wegs zugeschlagen werden. Dabei handelt es sich um eine Streifenenteignung. In der Regel verkleinert die Streifenenteignung die bauliche Nutzung der gesamten Parzelle, was zu einer vollen Entschädigungspflicht führen würde, wenn diesem Umstand nicht, beispielsweise mit einer Nutzungsumlagerung, Rechnung getragen wird bzw. werden kann (vgl. Urteil des EntGer vom 19. Dezember 2013 [650 12 167] E. 7.7). Vorliegend ist in Art. 3 Abs. 4 ZRS festgehalten, dass der Gemeinderat den Einbezug von für Strassen und Anlagen abgetretenem Land bei der Nutzungsbeurteilung gestattet, sofern dies bei der Festlegung der Höhe der Landentschädigung berücksichtigt wurde. Somit kann eine allfällige Nutzungsumlagerung an den als Entschädigung zu bezahlenden Betrag für die Enteignung angerechnet und in Abzug gebracht werden. Art. 3 Abs. 4 des Zonenreglements Siedlung der Gemeinde F.____ (ZRS) gestattet

die Nutzungsumlagerung im Falle der Landabtretung an Strassen, sofern dies bei der Festlegung der Entschädigung berücksichtigt wurde. Das Statistische Amt des Kantons Basel-Landschaft beziffert den durchschnittlichen Quadratmeterpreis von Wohnbauland für die Gemeinde F.____ für das Jahr 2016 mit CHF 311.00, für 2017 mit CHF 319.00, für 2020 mit CHF 308.00 und für 2021 mit CHF 283.00. Für die fehlenden Jahre sind mangels genügender Anzahl Handänderungen keine Preise ausgewiesen. Den für Bauland in F.____ bis 2023 höchsten Quadratmeterpreis gibt das Statistische Amt mit CHF 351.00 an.

Die von der Beschwerdegegnerin auf CHF 250.00 festgesetzte Quadratmeterentschädigung wäre dann zu tief und damit unrechtmässig, wenn für die Parzelle der Beschwerdeführerin ein Verkehrswert von über CHF 750.00/m² anzunehmen wäre, da die Beschwerdegegnerin die zufolge der Gestattung einer Nutzungsumlagerung anwendbare Drittelsregelung bei der Festsetzung der Entschädigung berücksichtigt bzw. bewusst ein «grosszügiges» Angebot gemacht hat. Wie die Daten zum Preisniveau für Wohnbauland in F.____ zeigen, ist selbiges weit davon entfernt, Quadratmeterpreise in ebendieser Höhe zu erreichen. Die Rüge der Beschwerdeführerin 1, wonach sie für die Landabtretung an den Z.____weg mit mehr als CHF 250.00 zu entschädigen sei, erweist sich mithin als unbegründet, sodass ihre Klage abzuweisen ist.

2.3.2 Rügen der Beschwerdeführerin 2 und der Beschwerdeführenden 3 betreffend diverser Nachteile

Die Beschwerdeführerin 2 moniert sinngemäss, dass der Bau des Z.____wegs ihr Grundstück stark belaste, wodurch ebendieses an Wert verliere. Das Gericht hat die Situation von Parzelle Nr. 796 am 6. Juni 2024 in Augenschein genommen und erkennt im Bau des geplanten Z.____wegs keine Anhaltspunkte dafür, dass der Beschwerdeführerin als Eigentümerin des Grundstücks aus dem Eigentumsrecht fliessende Befugnisse daran entzogen würden noch Anhaltspunkte, die einen enteignungsrechtlichen Anspruch durch den Entzug nachbarrechtlicher Abwehransprüche begründen könnten. Die Rüge der Beschwerdeführerin 2 erweist sich somit als unbegründet, sodass ihre Entschädigungsklage abzuweisen ist.

Die Beschwerdeführenden 3 rügen eine Vielzahl von «beträchtlichen Nachteilen» durch den Bau des Z.____wegs. Auf die wesentlichsten ist nachfolgend kurz einzugehen. Die Beschwerdeführenden 3 befürchten, der Z.____weg würde für ihr Grundstück Nr. 805 zu erheblich mehr Lärm- und Abgasimmissionen führen. Aufgrund des Gefälles des Z.____wegs komme es im Einmündungsbereich des Z.____wegs in die X.____gasse zu Beschleunigungs- bzw. Anfahrmanövern, was wiederum Lärm- und Abgasimmissionen für ihre Liegenschaft nach sich ziehe. Nachteile der soeben beschriebenen Art – so die Beschwerdeführenden 3 – würden sich negativ auf den Wert ihres Grundstücks auswirken. Illustrativ dazu verweisen sie auf das Urteil des EntGer vom 1. Juli 2021 [650 20 72] (dort E. 2.2.1.3 [Abs. 4]). Wo vorher – wie hier – keine Strasse war, führt der Neubau einer Strasse zwangsläufig zu einer Zunahme des Verkehrs (vorher gab es keinen). Allein deshalb ist noch keine derartige Einwirkung von Lärm und Abgasen anzunehmen, wie es die Beschwerdeführenden 3 tun. F.____ ist eine ländlich gelegene und verhältnismässig kleine Gemeinde mit wenigen hundert Einwohnerinnen und Einwohnern. Eine Verkehrszunahme, die sich lärm- und/oder abgasbedingt negativ auf den Liegenschaftswert von Parzelle Nr. 805 auswirken könnte, ist daher zum jetzigen Zeitpunkt ausgeschlossen. In Bezug auf das von den Beschwerdeführenden 3 als «illustrativ» herangezogene Urteil verkennen erstere, dass die Erschliessungssituation ihrer Parzelle entscheidend von derjenigen der im fraglichen Urteil gegenständlichen Parzelle abweicht. Während es dort um eine Situation ging, in welcher eine neue Strasse in bloss drei Metern Entfernung von den hangseitigen Fenstern des Gebäudes des Beschwerdeführers geplant wurde, sodass Fenster und Auspuff eines auf der geplanten Strasse fahrenden Fahrzeugs in etwa auf gleicher Höhe zu liegen kamen, soll der Z.____weg deutlich unterhalb des Niveaus des Wohnhauses und weit mehr als in nur drei Metern Entfernung erstellt werden. Das Gericht hat auch die Situation von Parzelle Nr. 805 am 6. Juni 2024 in Augenschein genommen und erkennt im Bau des geplanten Z.____wegs keine Anhaltspunkte dafür, dass den Beschwerdeführenden 3 als Eigentümer des Grundstücks aus dem Eigentumsrecht fliessende Befugnisse daran entzogen würden noch Anhaltspunkte, die einen enteignungsrechtlichen Anspruch durch den Entzug nachbarrechtlicher Abwehransprüche begründen könnten. Auch Nachteile, die im Rahmen des unter E. 2.2.2.1 zur Frage nach der Entstehung eines Sondervorteils Erwogenen negativ hätten veranschlagt werden müssen, erkennt das Gericht hier keine. Die Rügen der Beschwerdeführenden 3, wonach der Z.____weg

beträchtliche Nachteile für ihr Grundstück bewirke, erweist sich demzufolge als unbegründet.

2.4 Verletzung des rechtlichen Gehörsanspruchs

Die Beschwerdeführenden 3 rügen, dass ihnen die Beschwerdegegnerin die Einsicht in die Akten ohne Angabe von Gründen nicht gewährt und damit das Akteneinsichtsrecht verletzt habe. Weiter fehle von Seiten der Beschwerdegegnerin eine Begründung betreffend das Vorliegen eines Sondervorteils und weiteren nach Ansicht der Beschwerdeführenden 3 relevanten Aspekten.

Die Beschwerdegegnerin bringt dagegen vor, dass die zur Einsicht verlangten Akten zu jenem Zeitpunkt nicht greifbar gewesen seien und erst eine nachträgliche, intensive Archivrecherche ein Ergebnis zu Tage gefördert habe.

Der in Art. 29 Abs. 2 BV statuierte Anspruch auf Gewährung des rechtlichen Gehörs umfasst als Teilgehalte sowohl einen Anspruch gegenüber dem Gemeinwesen auf vollständige Akteneinsicht als auch eine Pflicht des Gemeinwesens, Verfügungen und Entscheide zu begründen (vgl. BGE 129 I 232 E. 3.2 236 f., 126 I 97 E. 2 102 f.; ferner auch § 9 Abs. 3 KV; KIENER/RÜTSCHKE/KUHN, Öffentliches Verfahrensrecht, 3. Auflage, Zürich 2021, N 229). In Nachachtung dieser verfassungsrechtlich garantierten Mindestanforderungen hält denn auch das Verwaltungsverfahrensgesetz Basel-Landschaft (VwVG BL) vom 13. Juni 1988 (SGS 175) fest, dass Verfügungen ausdrücklich als solche zu bezeichnen, zu begründen und mit einer Rechtsmittelbelehrung zu versehen sind (§ 18 Abs. 1 VwVG BL). Die Begründungsdichte genügt den verfassungsrechtlichen Standards dann, wenn sie einer adressierten Person über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft gibt, sodass letztere die Verfügung in voller Kenntnis der Sachlage anfechten kann (BGE 136 I 229 E. 5.2 236, 134 I 83 E. 4.1 88 f. und 133 III 439 E. 3.3 445 f.).

Ob die Beschwerdegegnerin, wie von den Beschwerdeführenden 3 vorgebracht, sich aus Art. 29 Abs. 2 BV (rechtliches Gehör) ergebende Ansprüche verletzt hat, kann vorliegend offenbleiben, da die Beschwerde der Beschwerdeführenden 3 – wie bereits dargelegt – ohnehin gutzuheissen ist (vgl. E. 2.2 *in fine*). Dessen ungeachtet ist die Beschwerdegegnerin darauf hinzuweisen, dass die Gewährung der Einsicht in die Verfahrensakten gerade auch zum Zweck hat, dass Rechtsunterworfenen sich in Kenntnis aller für sie relevanten

Fakten für oder gegen das Ergreifen einer Beschwerde (oder das Festhalten daran) entscheiden können. Es ist deshalb von entscheidender Bedeutung, dass das Einsichtsrecht rasch innert nützlicher Frist gewährt wird.

3. Kosten

3.1 Verfahrenskosten

Für ein Verfahren vor dem Enteignungsgericht werden Kosten erhoben (§ 96a Abs. 3 EntG i.V.m. § 20 Abs. 1 VPO). Sie umfassen die Gerichtsgebühren sowie die Beweiskosten und sind in angemessenem Ausmass der unterliegenden Partei aufzuerlegen (§ 20 Abs. 3 VPO).

Bezüglich der Kosten für die Beurteilung der Entschädigungsfragen (E. 2.3) statuiert § 71 Abs. 1 EntG, dass im Enteignungsverfahren die Verfahrenskosten des erstinstanzlichen Verfahrens vom Enteigner zu tragen sind (vgl. ferner § 47 Abs. 3 EntG; Urteile des EntGer vom 4. Juni 2020 [600 20 15] E. 3.1 sowie vom 15. Dezember 2016 [600 16 26] E. 3.1.). Die Verfahrenskosten sind demnach ungeachtet ihres diesbezüglichen Obsiegens von der Beschwerdegegnerin zu tragen.

Gemäss § 17 Abs. 1 lit. c der Verordnung über die Gebühren der Gerichte (Gebührentarif, GebT) vom 15. November 2010 (SGS 170.31) erhebt das Enteignungsgericht für einen Endentscheid der Fünferkammer Verfahrenskosten in der Höhe von CHF 500.00 bis CHF 5'000.00. Innerhalb dieses Gebührenrahmens setzt das Gericht die Gebühr nach dem Streitwert und der Bedeutung der konkreten Streitsache sowie unter Berücksichtigung der Schwierigkeit und des Arbeits- bzw. Zeitaufwands fest (§ 3 Abs. 1 GebT).

Im vorliegenden Verfahren mit einem Streitwert von CHF 114'680.00 (vgl. E. 1.1) sind ein einfacher Schriftenwechsel, eine Vorverhandlung, ein Augenschein und eine Hauptverhandlung durchgeführt worden. Die Gerichtsgebühr beträgt praxisgemäss ca. CHF 3'500.00 für einen einzelnen Fall. Vorliegend sind in einem vereinigten Verfahren drei Fallkomplexe mit je beitrags- *und* enteignungsrechtlichen Rügepunkten beurteilt worden. Es rechtfertigt sich deshalb die Verfahrenskosten für die vereinigten Verfahren gestützt auf § 3 Abs. 2 GebT auf CHF 6'000.00 festzusetzen.

Die Verfahrenskosten in der Höhe von CHF 6'000.00 sind der Beschwerdegegnerin als in Bezug auf das Strassenbeitragsverfahren unterlegene Partei (vgl. § 20 Abs. 1 VPO) sowie aufgrund von § 71 Abs. 1 EntG auch im Hinblick auf das enteignungsgerichtliche Verfahren in voller Höhe aufzuerlegen.

3.2 Parteientschädigung

Gemäss § 21 Abs. 1 VPO kann der ganz oder teilweise obsiegenden Partei für den Beizug eines Anwalts eine angemessene Parteientschädigung zu Lasten der Gegenpartei zugesprochen werden.

Bezüglich das Enteignungsverfahren (E. 2.3) statuiert § 71 Abs. 2 EntG, dass der Enteigner der enteigneten Partei für den Beizug einer Anwältin oder eines Anwalts eine Parteientschädigung zu bezahlen hat, wobei von der Zusprechung einer Parteientschädigung ausnahmsweise ganz oder teilweise abgesehen werden kann, wenn die enteignete Partei nicht oder nur teilweise obsiegt.

Die Beschwerdeführerinnen 1 und 2 sind nicht anwaltlich vertreten, weshalb sie keinen Anspruch auf Zusprechung einer Parteientschädigung haben. Ihre ausserordentlichen Kosten sind demzufolge wettzuschlagen.

Die Beschwerdeführenden 3 sind anwaltlich vertreten und haben in ihrer Beschwerdeeingabe die Zusprechung einer Parteientschädigung beantragt. Ihr Vertreter weist in seiner Honorarnote vom 21. Juni 2024 einen Gesamtaufwand von 39.6 Stunden aus (ohne Teilnahme an der heutigen Verhandlung) und macht dafür einen Ansatz von CHF 300.00 geltend. Für die heutige Hauptverhandlung sind dem Rechtsvertreter zusätzlich 3.5 Stunden zu vergüten (darin enthalten: Weg und eine kurze Nachbesprechung). Der Vertreter hat weiter Ersatz in der Höhe von CHF 356.40 vor Mehrwertsteuern für ihm entstandene Auslagen geltend gemacht. Der vom Enteignungsgericht für Erschliessungsabgabefälle im üblichen Rahmen praxisgemäss zugesprochene Stundenansatz entspricht CHF 250.00 (vgl. § 3 Abs. 1 der Tarifordnung für die Anwältinnen und Anwälte vom 17. November 2003 [AnwT, SGS 178.112]; statt vieler Urteil des EntGer vom 11. April 2013 [650 12 93] E. 5). Die Parteientschädigung ist anhand dieses Ansatzes zu berechnen. Nach § 16

Abs. 1 und 2 AnwT sind Auslagen (Telefon, Porti, Reisekosten) nach dem tatsächlichen Aufwand in Rechnung zu stellen. Der Vertreter der Beschwerdeführenden 3 hat seinen Auslagenersatz dahingegen als Prozentsatz seines Honorars geltend gemacht. Das Gericht erachtet die geltend gemachten Auslagen in der Höhe von CHF 356.40 (exkl. MWST) angesichts der Eingaben (Kopiaturen, Frankatur) und den mit dem Augenschein sowie der Vor- und Hauptverhandlung verbundenen Fahrt- bzw. Reiseauslagen als angemessen und setzt die Entschädigung für die dem Vertreter der Beschwerdeführenden 3 entstandenen Auslagen in analoger Anwendung von § 18 Abs. 1 AnwT (Festsetzung der Entschädigung von Amtes wegen) deshalb in ebendieser Höhe fest.

Angesichts dessen, dass der Mehrwertsteuer-Normalsatz für das Steuerjahr 2023 7.7% betragen hat, seit dem 1. Januar 2024 jedoch auf 8.1% angehoben worden ist, sind die Aufwandentschädigung und die Entschädigung für die Auslagen periodengerecht mit dem jeweiligen Steuersatz zu berechnen. Da die Auslagen nach Ermessen des Gerichts haben festgesetzt werden müssen, ist das Auslagentotal im Verhältnis des zu entschädigenden Honorars (inkl. MWST) auf die MWST-Perioden 2023 und 2024 aufzuteilen, also CHF 216.35 (exkl. MWST) der Steuerperiode 2023 und CHF 140.05 der Steuerperiode 2024.

Für das Jahr 2023 macht der Vertreter der Beschwerdeführenden 3 einen Aufwand von 26.2 Stunden geltend. Hinzuzurechnen sind nach dem eben Ausgeführten Auslagen in der Höhe von CHF 216.35. Dafür ist er mit CHF 6'766.35 zuzüglich 7.7% MWST, entsprechend CHF 7'287.36, zu entschädigen. Für den Zeitraum vom 1. Januar 2024 bis heute sind ein Aufwand von 16.9 Stunden sowie Auslagen im Betrag von CHF 140.05 zu entschädigen, d.h. CHF 4'365.05 zuzüglich 8.1% MWST, entsprechend CHF 4'718.62. Die Beschwerdegegnerin hat den Beschwerdeführenden 3 schliesslich eine Parteientschädigung in der Höhe von CHF 12'005.98 (inkl. MWST) zu bezahlen.

Demgemäss wird erkannt:

1.

1.1. Die Beschwerden der Beschwerdeführerin 1, der Beschwerdeführerin 2 und der Beschwerdeführenden 3 werden gutgeheissen und die Angelegenheit, soweit sie die Festsetzung der provisorischen Strassenbeiträge anbelangt, zur Neubeurteilung im Sinne der Erwägungen an die Beschwerdegegnerin zurückgewiesen.

1.2 Die Klagen der Beschwerdeführerin 1, der Beschwerdeführerin 2 und der Beschwerdeführenden 3 auf Zusprechung von Enteignungsentschädigungen werden abgewiesen.

1.3 Soweit die Beschwerden der Beschwerdeführerin 1 und 2 auch das Bauprojekt betreffen, wird darauf nicht eingetreten.

2.

Die Verfahrenskosten in der Höhe von CHF 6'000.00 werden der Beschwerdegegnerin auferlegt.

3.

3.1 Die ausserordentlichen Kosten der Beschwerdeführerinnen 1 und 2 werden wettgeschlagen.

3.2 Die Beschwerdegegnerin wird verpflichtet, den Beschwerdeführenden 3 eine Parteientschädigung in der Höhe von CHF 12'005.98 (inklusive Mehrwertsteuer) zu bezahlen.

4.

Dieses Urteil wird den Beschwerdeführerinnen 1 und 2 (je 1), Rechtsanwalt Dr. Michael Pletscher für sich und die Beschwerdeführenden 3 (3) sowie der Beschwerdegegnerin (1) schriftlich mitgeteilt.

Liestal, 8. November 2024

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

Abteilungspräsident:

Gerichtsschreiber:

Dr. Ivo Corvini-Mohn

Dr. Thomas Kürsteiner

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.