



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

vom 6. September 2018 (650 18 1)

Abgaberecht – Strasse

Rechtlich dauerhaft gesicherte Zufahrt für die Erschliessung eines Grundstücks über einen subjektiv-dinglich verknüpften Miteigentumsanteil an einer Privatstrasse bejaht

Die Zufahrt zu einem Grundstück muss für die betreffende Nutzung sowohl in technischer als auch in rechtlicher Hinsicht hinreichend und dauerhaft gesichert sein. (E. 2.2.2)

Grundsätzlich kann eine Zufahrt über ein Gelände, das einer anderen Person als dem Grundeigentümer der zu erschliessenden Parzelle gehört, dann als dauerhaft gesichert gelten, wenn der Eigentümer garantieren kann, dass er über ein dauerhaftes Nutzungsrecht an der fraglichen Zufahrt verfügt. Ein Miteigentumsanteil an einer im Grundbuch eingetragenen Parzelle ist ein Grundstück im Sinne des schweizerischen Zivilgesetzbuches (vgl. Art. 655 Abs. 2 Ziff. 4 ZGB). Wird ein Miteigentumsanteil subjektiv-dinglich mit einem Grundstück verknüpft, führt dies dazu, dass der Miteigentumsanteil das rechtliche Schicksal des Hauptgrundstücks teilt (vgl. Art. 655a Abs. 1 ZGB). Bei einer subjektiv-dinglichen Verknüpfung zweier Grundstücke ist eine selbstständige Veräusserung des Anmerkungsgrundstücks ausgeschlossen, sodass eine Veräusserung nur gemeinsam mit dem Hauptgrundstück erfolgen kann. Betreffend Art. 655a Abs. 2 ZGB geht die Praxis heute davon aus, dass bereits dann ein dauernder Zweck vorliegt, wenn eine Verknüpfung zweier Grundstücke im Sinne von unselbstständigem Eigentum vorliegt. Diesfalls entfällt der Aufhebungsanspruch eines Miteigentümers nach Art. 650 Abs. 1 ZGB. Bei der vorliegend subjektiv-dinglich mit dem Hauptgrundstück verknüpften Miteigentumsanteil an der Privatstrassenparzelle handelt es sich um unselbstständiges Eigentum. Damit ist die Zufahrt über die Privatstrasse rechtlich hinreichend gesichert. (E. 2.2.2)



650 18 1

Urteil vom 6. September 2018

Besetzung	Abteilungspräsident Dr. Ivo Corvini-Mohn, Richter Arvind Jagtap, Richter Michael Angehrn, Richter Danilo Assolari, Richter Patrick Brügger, Gerichtsschreiberin Miriam Lüdi
Parteien	A. ____, Beschwerdeführer, vertreten durch René Borer, Rechtsanwalt, Vorstadt, Dels- bergstrasse 14, 4242 Laufen
	gegen
	Einwohnergemeinde B. ____, Beschwerdegegnerin
Gegenstand	Strassenbeitrag

A.

Für die Durchführung einer Baulandumlegung im Gebiet X.____ hat der Gemeinderat B.____ am 15. Januar 2007 den Umlegungsperimeter beschlossen.

B.

Die Planaufgabe des Abgrenzungsperrimeters für die Baulandumlegung im Gebiet X.____ erfolgte vom 25. Januar 2007 bis 26. Februar 2007.

C.

Am 30. Januar 2012 hat der Gemeinderat B.____ bzw. am 23. April 2012 hat die Gemeindeversammlung B.____ die Übernahme der bisherigen Privatstrasse X.____ als Erschliessungsstrasse durch die Gemeinde beschlossen. Des Weiteren wurden die sich daraus ergebenden Anpassungen des Bau- und Strassenlinienplans beschlossen.

D.

Die Planaufgabe folgender Mutationen erfolgte vom 16. Februar bis 15. März 2012:

- Mutation zum Zonenreglement B.____,
- Mutation Zonenplan Siedlung X.____,
- Mutation Strassennetzplan Siedlung X.____,
- Bau- und Strassenlinienplan X.____,
- Planungsbericht zur Mutation X.____.

E.

Die Einwohnergemeindeversammlung B.____ beschloss am 23. April 2012 insbesondere eine Strassenbaulinie im Gebiet X.____, welche die Mutation X.____ zum Zonenplan Siedlung, die Mutation X.____ zum Strassennetzplan Siedlung sowie den Bau- und Strassenlinienplan X.____ zur Folge hatte.

F.

Die Planaufgabe folgender Mutationen erfolgte vom 31. Mai bis 30. Juni 2012:

- Mutation Zonenplan Siedlung X.____,
- Mutationen Strassennetzplan Siedlung X.____,

- Bau- und Strassenlinienplan X.____,
- Planungsbericht X._____.

G.

Mit Entscheid Nr. 0408 vom 12. März 2013 hat der Regierungsrat folgende Mutationen genehmigt:

- Mutation Zonenplan Siedlung X.____,
- Mutationen Strassennetzplan Siedlung X.____,
- Bau- und Strassenlinienplan X.____,
- Planungsbericht X._____.

H.

Die Planaufgabe des Neuzuteilungsplans des neuen Besitzstandes der Baulandumlegung X.____ (Mutationsplan und Mutationstabelle Nr. 1171, Bereinigung der Rechte und Lasten; alle Dokumente vom 11. November 2014), inklusive Grundbuchanweisung erfolgte vom 25. Juli bis 27. August 2013.

I.

Mit Entscheid Nr. 1996 vom 16. Dezember 2014 hat der Regierungsrat den Neuzuteilungsplan des neuen Besitzstandes der Baulandumlegung X.____ (Mutationsplan und Mutationstabelle Nr. 1171, Bereinigung der Rechte und Lasten; alle Dokumente vom 11. November 2014), inklusive Grundbuchanweisung genehmigt.

J.

Am 13. November 2017 fand in der Gemeinde B.____ eine Orientierungsversammlung zum geplanten Bauprojekt X.____ für die von der Beitragspflicht betroffenen Grundeigentümer statt.

K.

An der Gemeindeversammlung vom 27. November 2017 wurde der Baukredit von Fr. 317'000.00 (Anstösser Fr. 201'032.00 / Gemeinde Fr. 115'968.00) für das Strassenbauprojekt X.____ genehmigt.

L.

An der Gemeinderatssitzung vom 8. Januar 2018 wurde die provisorische Kostenverteilung für das Bauprojekt der Erschliessungsstrasse X.____ genehmigt.

M.

Die Gemeinde B.____ verfügte am 8. Januar 2018 einen provisorischen Strassenbeitrag in der Höhe von Fr. 18'493.70 inkl. Mehrwertsteuer (MWST) für die Parzelle Nr. 147 des Grundbuchs (GB) B.____, welche im Alleineigentum von A.____ steht.

N.

Mit Eingabe vom 22. Januar 2018 erhob A.____ Beschwerde beim Steuer- und Enteignungsgericht, Abteilung Enteignungsgericht (nachfolgend Enteignungsgericht) mit dem Antrag, die Strassenbeitragsverfügung vom 8. Januar 2018 sei aufzuheben.

O.

Die Beschwerdegegnerin nahm mit Eingabe vom 27. März 2018 Stellung zur Beschwerde und beantragte deren vollumfängliche Abweisung.

P.

Mit Präsidialverfügung vom 6. April 2018 schloss das Enteignungsgericht den Schriftenwechsel und überwies den Fall der Kammer zur Beurteilung. Mit Einschreiben vom 16. April 2018 wurden die Parteien zum Augenschein am 21. Juni 2018 und zur Hauptverhandlung am 5. Juli 2018 vorgeladen.

Q.

Mit Präsidialverfügung vom 3. Mai 2018 wurden verschiedene im Zusammenhang mit der Baulandumlegung im Gebiet X.____ in B.____ stehenden Auszüge aus dem Amtsblatt zu den Akten des Verfahrens genommen und den Parteien zur Kenntnisnahme zugestellt.

R.

Am 21. Juni 2018 führte das Enteignungsgericht (Fünferkammer) in Anwesenheit der Parteien einen Augenschein auf der Strasse X.____ durch.

S.

Mit Präsidialverfügung vom 29. Juni 2018 ging das Protokoll des Augenscheins vom 21. Juni 2018 zur Kenntnisnahme an die Parteien und wurden die Parteien auf die Möglichkeit der Einsichtnahme in die vom Gericht von Amtes wegen beim Staatsarchiv Basel-Landschaft eingeforderten Baupläne bzw. -akten betreffend Parzelle Nr. 147 GB B.____ hingewiesen.

T.

Mit Präsidialverfügung vom 4. Juli 2018 wurde die für den 5. Juli 2018 geplante Hauptverhandlung aufgrund eines gesundheitlichen Notfalls eines Richters abgeboten und das Verfahren wurde bis auf Weiteres ausgestellt.

U.

Mit Schreiben vom 15. August 2018 erhielten die Parteien die Vorladung zur Hauptverhandlung. Die Parteien wurden informiert, dass ein Richter, welcher am Augenschein gewesen war, aus gesundheitlichen Gründen für längere Zeit ausfällt und der Spruchkörper durch Richter Michael Angehrn ergänzt wurde. Die Parteien erhielten Frist zur fakultativen Stellungnahme zur neuen Zusammensetzung des Spruchkörpers und zum Entscheid darüber, dass auf eine Wiederholung des Augenscheins verzichtet wird. Seitens der Parteien sind in der Folge keine Stellungnahmen zur neuen Zusammensetzung des Spruchkörpers und zum Verzicht auf eine Wiederholung des Augenscheins eingegangen.

V.

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

Das Enteignungsgericht zieht

in Erwägung:

1. Formelles

1.1 Örtliche und sachliche Zuständigkeit

Das Enteignungsgericht ist nach § 96a Abs. 1 lit. a i.V.m. § 90 Abs. 1 des Gesetzes über die Enteignung vom 19. Juni 1950 (EntG, SGS 410) für Beschwerden gegen Verfügungen zuständig, welche Vorteilsbeiträge zum Gegenstand haben. Die vorliegende Beschwerde richtet sich gegen den mit Verfügung vom 8. Januar 2018 geltend gemachten Strassenbeitrag, der seinerseits einen Vorteilsbeitrag darstellt (vgl. BGE 98 Ia 169 E. 2 171; BGE 102 Ia 46 E. 1 47; statt vieler [Urteil des Enteignungsgerichts vom 27. Mai 2010 \[650 09 1\]](#) E. 1). Das Enteignungsgericht ist demnach sachlich für die Beurteilung der vorliegenden Beschwerde zuständig.

Die Einwohnergemeinde B._____ liegt im Kanton Basel-Landschaft (§ 35 Abs. 1 lit. d des Gesetzes über die Organisation und die Verwaltung der Gemeinden vom 28. Mai 1970 [Gemeindegesezt, SGS 180]). Das Enteignungsgericht ist folglich auch örtlich zuständig (vgl. § 1 EntG).

1.2 Funktionelle Zuständigkeit

Der Präsident des Enteignungsgerichts beurteilt nach § 98a Abs. 1 EntG Streitigkeiten, deren Streitwert Fr. 8'000.00 nicht übersteigt. Vorliegend bestreitet die Beschwerdeführerin ihre Beitragspflicht vollumfänglich, indem sie die Aufhebung der Beitragsverfügung vom 8. Januar 2018 verlangt. Streitgegenstand bildet demnach der volle Strassenbeitrag

in der Höhe von Fr. 18'493.70 inkl. MWST. Entsprechend ist für die Beurteilung der Beschwerde in funktioneller Hinsicht die Fünferkammer des Enteignungsgerichts zuständig (§ 98a Abs. 2 EntG).

1.3 Übrige Sachurteilsvoraussetzungen

Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die vorliegende Beschwerde einzutreten (vgl. § 96a Abs. 3 EntG i.V.m. § 16 Abs. 2 des Gesetzes über die Verfassungs- und Verwaltungsprozessordnung vom 16. Dezember 1993 [Verwaltungsprozessordnung, VPO, SGS 271]).

2. Materielles

2.1 Vorbringen der Parteien

2.1.1 Beschwerdeführer

Mit Beschwerde vom 22. Januar 2018 beantragt der Beschwerdeführer die vollumfängliche Aufhebung der angefochtenen Beitragsverfügung. In seiner Beschwerdebegründung stellt sich der Beschwerdeführer auf den Standpunkt, die Parzelle Nr. 147 GB B.____ sei vollumfänglich über eine Privatstrasse zur Kantonsstrasse erschlossen. Aufgrund dieser Erschliessung bringe die neue Strasse X.____ dem Beschwerdeführer keine Vorteile. Ohnehin sei eine Einfahrt für LKW's und PW's über die Strasse X.____ nicht möglich.

2.1.2 Beschwerdegegnerin

Die Beschwerdegegnerin beantragt mit Eingabe vom 27. März 2018 die Abweisung der Beschwerde. Die Beschwerdegegnerin bringt vor, dass dem Beschwerdeführer durch den Anschluss an die Erschliessungsstrasse ein Vorteil entstehe; Bis anhin sei die Parzelle Nr. 147 GB B.____ nicht selbstständig erschlossen gewesen, sondern über die Parzelle Nr. 1913 GB B.____. Diese Erschliessung sei nicht mittels Grunddienstbarkeiten im Grundbuch gesichert.

2.2 Erhebung des Strassenbeitrags

2.2.1 Gesetzliche Grundlage

Den Einwohnergemeinden kommt die Kompetenz zu, Beiträge an die Erstellungskosten von Strassen von den Grundeigentümern (oder Baurechtsnehmern) der von einer Erschliessung betroffenen und profitierenden Parzellen zu erheben (vgl. § 90 Abs. 1 EntG; § 36 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 [RBG, SGS 400]; § 2 Abs. 1 i.V.m. § 32 Abs. 3 des Strassengesetzes vom 24. März 1986 [Strassengesetz, SGS 430]). Die Einwohnergemeinde B.____ hat von dieser Kompetenz Gebrauch gemacht und die Finanzierung der kommunalen Verkehrsanlagen durch Strassenbeiträge im SR geregelt (vgl. § 21 ff. SR). Die Erhebung derartiger Strassenbeiträge bedarf einer Grundlage in einem formellen Gesetz, welches zumindest den Kreis der Abgabepflichtigen sowie den Gegenstand und die Bemessungsgrundlage der Abgabe festlegt (vgl. § 90 Abs. 3 EntG; BGE 142 II 182 E. 2.2.1 und 2.2.2 186 f., 141 II 169 E. 3.1 171). Im erwähnten Strassenreglement sind der Kreis der Abgabepflichtigen (§ 21 Abs. 2 und § 25 SR) und der Gegenstand der Abgabe umschrieben (vgl. § 21 Abs. 2 i.V.m. § 23 f. SR), ebenso die Bemessung des Beitrags in den Grundzügen (§ 26 und § 28 SR). Das Erfordernis der formell-gesetzlichen Grundlage für die strittige Beitragserhebung ist somit erfüllt.

2.2.2 Vorhandensein einer hinreichenden Zufahrt

Der Beschwerdeführer bringt vor, dass die Parzelle Nr. 147 GB B.____ über die Privatstrasse (Parzelle Nr. 1914 GB B.____) an die Kantonsstrasse hinreichend erschlossen sei, weshalb eine zusätzliche Erschliessung über die Strasse X.____ für die Parzelle des Beschwerdeführers nicht erforderlich sei.

Die Zufahrt zu einem Grundstück muss für die betreffende Nutzung sowohl in technischer als auch in rechtlicher Hinsicht hinreichend sein (JEANNERAT, in: Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Zürich/Basel/Genf 2016, N 23, 26 ff. und 30 ff. zu Art. 19 RPG). Am Vorliegen einer technisch hinreichenden Zufahrt werden keine Zweifel geäussert. Eine solche liegt vor, ist doch die besagte Parzelle in den vergangenen Jahren einzig und allein über die fragliche Privatstrasse erschlossen gewesen. Entscheidend ist, ob diese private Zufahrt auch in rechtlicher Hinsicht den Anforderungen an eine hinreichende Zufahrt genügt. Die Beschwerdegegnerin wies in der Eingabe vom 27. März 2018 darauf hin, dass

die Parzelle Nr. 147 GB B.____ nicht selbstständig erschlossen sei. Vor allem sei die Zufahrt nicht rechtlich mittels Grunddienstbarkeit im Grundbuch gesichert.

Grundsätzlich kann eine Zufahrt über ein Gelände, das einer anderen Person als dem Grundeigentümer der zu erschliessenden Parzelle gehört, dann als hinreichend betrachtet werden, wenn der Eigentümer garantieren kann, dass er über ein dauerhaftes Nutzungsrecht für die betreffende Zufahrt verfügt (JEANNERAT, in: Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Zürich/Basel/Genf 2016, N 35 zu Art. 19 RPG). Gemäss einer Anmerkung im Grundbuchauszug zur Parzelle Nr. 147 GB B.____ besteht ein subjektiv-dingliches Miteigentum am Grundstück Nr. 1914 GB B.____. Parzelle Nr. 1914 GB B.____ entspricht der besagten Zufahrt beziehungsweise Privatstrasse zur Kantonsstrasse. Entgegen der Auffassung der Beschwerdegegnerin ist die Eintragung einer Grunddienstbarkeit nicht die einzige Möglichkeit zur rechtlichen Sicherung einer Zufahrt. Der vorliegende Miteigentumsanteil ist ein Grundstück im Sinne des schweizerischen Zivilgesetzbuches (vgl. Art. 655 Abs. 2 Ziff. 4 ZGB). Die subjektiv-dingliche Verknüpfung führt dazu, dass das dazugehörige Grundstück das rechtliche Schicksal des Hauptgrundstücks teilt (vgl. Art. 655a Abs. 1 ZGB). Bei einer subjektiv-dinglichen Verknüpfung zweier Grundstücke ist eine selbstständige Veräusserung des Anmerkungsgrundstücks ausgeschlossen, denn eine Veräusserung des Hauptgrundstücks beinhaltet gleichzeitig automatisch auch die Veräusserung des Anmerkungsgrundstücks (PFÄFFLI, § 12 Kommentierter Mustervertrag/Erläuterungen, in: Der Grundstückkauf, 3. Aufl., Bern 2017, S. 579 f.; ebenso HRUBESCH-MILLAUER/GRAHAM-SIEGENTHALER/ROBERTO, Sachenrecht, 5. Aufl., Bern 2017, S. 181).

Das Nutzungsrecht muss überdies dauerhaft angelegt sein. Nach Art. 650 Abs. 1 ZGB kann jeder Miteigentümer die Aufhebung des Miteigentums verlangen, wenn die Teilung nicht durch Rechtsgeschäft, durch Aufteilung zu Stockwerkeigentum oder durch die Bestimmung der Sache für einen dauernden Zweck ausgeschlossen ist. Betreffend Art. 655a Abs. 2 ZGB geht die Praxis heute davon aus, dass bereits dann ein dauernder Zweck vorliegt, wenn eine Verknüpfung zweier Grundstücke im Sinne von unselbstständigem Eigentum vorliegt, sodass der Aufhebungsanspruch nach Art. 650 Abs. 1 ZGB dann nicht mehr geltend gemacht werden kann (PFÄFFLI, § 12 Kommentierter Mustervertrag/Erläuterungen, in: Der Grundstückkauf, 3. Aufl., Bern 2017, S. 580 m.w.H. Auch

HRUBESCH-MILLAUER/GRAHAM-SIEGENTHALER/ROBERTO Sachenrecht, 5. Aufl., Bern 2017, S. 181 N 04.224).

Da der Miteigentumsanteil vorliegend subjektiv-dinglich mit dem Grundstück verknüpft ist, handelt es sich um unselbstständiges Eigentum, das auf Dauer angelegt ist und das rechtliche Schicksal der Hauptsache selbst im Falle einer Veräusserung teilt. Daher ist die Zufahrt rechtlich hinreichend gesichert. Die Parzelle Nr. 147 GB B.____ ist demnach rechtsgenügend über die Privatstrasse (Parzelle Nr. 1914 GB B.____) an die Kantonsstrasse erschlossen.

2.2.3 Sondervorteil durch neue Erschliessungsmöglichkeit

Fraglich ist, ob ein wirtschaftlicher Sondervorteil aufgrund der zusätzlichen Erschliessungsmöglichkeit der Parzelle Nr. 147 GB B.____ vorliegt.

Unabhängig von der in einem Strassenreglement getroffenen Definition entsteht eine Beitragspflicht in jedem Fall nur dann, wenn ein dem einzelnen Pflichtigen individuell zurechenbarer, konkreter wirtschaftlicher Sondervorteil entsteht (vgl. E. 2.3; § 90 Abs. 1 EntG; Urteil des Kantonsgerichts, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht [nachfolgend: KGE VV] vom 2. November 2011 [810 10 409] E. 3.2; [Urteil des Enteignungsgerichts vom 19. Dezember 2013 \[650 12 167\]](#) E. 5.3; ferner auch Urteil des Bundesgerichts 2P.278/2001 vom 7. Februar 2002 E. 2.2). Für die Bejahung eines wirtschaftlichen Sondervorteils muss ein besonderer Nutzen für das fragliche Grundstück im Bereich der neuen Strasse entstehen (WEDER, in: G. Germann [Hrsg.], Kurzkommentar zum st. gallischen Strassengesetz vom 12. Juni 1988, St. Gallen 1989, N 3 zu Art. 78 mit Hinweis). Der wirtschaftliche Sondervorteil muss so geartet sein, dass er nicht jedem Strassenbenützer zukommt. Er entsteht nur für jenen beschränkten Kreis von Grundstücken, deren Lage durch die fragliche Massnahme eine Verbesserung erfährt bzw. deren Werte und Nutzungsmöglichkeiten dadurch eine Steigerung erfahren (IMBODEN/RHINOW, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung, Band II, Basel/Stuttgart 1976, S. 785).

Ein Sondervorteil kann darin liegen, dass sich die Zugänglichkeit eines Grundstückes für Personen und/oder Fahrzeuge durch den Bau einer Strasse verbessert. Die verbesserte strassenmässige Erschliessung gestattet eine verbesserte wirtschaftliche Nutzung. Dies

kann zu einer Zunahme des Grundstückwertes führen, da dieser primär vom Ausmass der vorhandenen Nutzungsmöglichkeiten abhängt (Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons St. Gallen vom 20. März 2012, E. 2.4.1. [B 2011/130]; LENGWILER, in: Praxis des Strassenperimeters, St. Gallen 1981, S. 43; WEDER, in: G. Germann [Hrsg.], Kurzkomentar zum st. gallischen Strassengesetz vom 12. Juni 1988, St. Gallen 1989, N 3 zu Art. 78). Entscheidend ist bei der Beurteilung der Steigerung der Nutzungsmöglichkeiten, dass der Wertzuwachs nach objektiven, sachlichen Gesichtspunkten wie Lage und Beschaffenheit des Grundstückes messbar erscheint. Die subjektiven Verhältnisse des Eigentümers sind nicht zu berücksichtigen (IMBODEN/RHINOW, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung, Band II, Basel/Stuttgart 1976, S. 786; LENGWILER, in: Praxis des Strassenperimeters, St. Gallen 1981, S. 40).

Ein wirtschaftlicher Sondervorteil könnte vorliegend dann bejaht werden, wenn die strassenmässige Erschliessung durch die Strasse X.____ die wirtschaftliche Nutzung resp. Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks des Beschwerdeführers steigert. Die Strasse X.____ diene vor Umsetzung des Strassenbauprojekts nicht der Erschliessung der Parzelle Nr. 147 GB B.____. Letztere war und ist über private Zufahrt (Parzelle Nr. 1914 GB B.____) erschlossen. Durch die Umsetzung des Strassenbauprojekts werden sich die Erschliessungsverhältnisse für die Parzelle Nr. 147 GB B.____ nach einer objektiven Betrachtungsweise nicht ändern. Die Zufahrt über die Strasse X.____ verbessert die Zugänglichkeit der Parzelle Nr. 147 GB B.____ nicht, da man nicht direkter auf das Grundstück zufahren kann. Die Zufahrt über die Strasse X.____ stellt im Gegensatz zur Zufahrt über die Privatstrasse (Parzelle Nr. 1914 GB B.____) ein Umweg dar. Alle Verkehrsteilnehmer werden weiterhin den kürzesten und zugleich schnellsten Weg auf die Parzelle des Beschwerdeführers über die Privatstrasse (Parzelle Nr. 1914 GB B.____) und nicht über die Strasse X.____ wählen.

Darüberhinaus gilt es dem Umstand Rechnung zu tragen, dass die Parzelle Nr. 147 GB B.____ in der Wohn- und Geschäftszone liegt, und es daher unter objektiven Gesichtspunkten nicht als sachfremd erscheint, dass die Zufahrt von Lastwagen auf dem Grundstück genutzt werden könnte. Sowohl der aktuelle Zustand als auch derjenige nach Umsetzung des Bauprojekts der Strasse X.____ ermöglichen es Lastwagen nicht, auf die Parzelle des Beschwerdeführers zu fahren. Nebst der Tatsache, dass die Zufahrt über die

Strasse X.____ auf die Parzelle des Beschwerdeführers keinen praktischen Nutzen bringt, wäre sie für Lastwagen nicht befahrbar.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Strasse X.____ nach Umsetzung des Strassenbauprojekts nicht dazu führt, dass das Grundstück des Beschwerdeführers einen grösseren wirtschaftlichen Nutzen aufweist. Die zusätzliche Erschliessungsmöglichkeit von Parzelle Nr. 147 GB B.____ über die Strasse X.____ hat demnach zu keinem beitragsbegründenden Sondervorteil geführt.

2.3 Fazit

Die Rüge des Beschwerdeführers, das streitgegenständliche Strassenbauprojekt X.____ führe für seine Parzelle Nr. 147 GB B.____ zu keinem beitragsrelevanten Sondervorteil, erweist sich nach dem Ausgeführten als begründet. Die angefochtene Beitragsverfügung vom 8. Januar 2018 ist deshalb in Gutheissung der Beschwerde aufzuheben.

3. Kosten

3.1 Verfahrenskosten

Für das Verfahren vor dem Enteignungsgericht gelten nach § 96a Abs. 3 EntG sinngemäss die Bestimmungen des Gesetzes über die Verfassungs- und Verwaltungsprozessordnung vom 16. Dezember 1993 (Verwaltungsprozessordnung, VPO, SGS 271). Nach § 20 Abs. 3 2. Satz VPO sind die ordentlichen Kosten in der Regel der unterliegenden Partei aufzuerlegen. Der Beschwerdeführer ist mit seiner Beschwerde vollumfänglich durchgedrungen, weshalb die Beschwerdegegnerin als unterliegend gilt.

Der gerichtsbliche Tarif für eine Hauptverhandlung vor der Fünferkammer beträgt Fr. 1'500.00 (§ 3 Abs. 1 i.V.m. § 17 Abs. 1 lit. c der Verordnung über die Gebühren der Gericht [Gebührentarif, GebT]). Hinzu kommen Fr. 700.00 für den Augenschein (zu den Beweiskosten vgl. § 20 Abs. 3 1. Satz VPO sowie § 3 Abs. 4 GebT). Der Einwohnergemeinde B.____ als Beschwerdegegnerin können allerdings nach § 20 Abs. 4 VPO keine Kosten auferlegt werden. Die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 2'200.00 gehen deshalb zu Lasten des Staates.

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. Der Vertreter des Beschwerdeführers weist in seinem Deservitenblatt vom 27. Juni 2018 für das vorliegende Verfahren einen Zeitaufwand von 18 Stunden und 10 Minuten sowie Auslagen in der Höhe von Fr. 40.00 aus. Dieser Zeitaufwand sowie die Auslagen erweisen sich umfangmässig in Anbetracht der sich stellenden Sachverhalts- und Rechtsfragen als angemessen. Ein Stundenansatz von Fr. 250.00 für die Berechnung der Parteientschädigung vor dem Enteignungsgericht entspricht dem praxisgemäss anwendbaren Tarif für Erschliessungsabgabefälle (vgl. § 3 Abs. 1 der Tarifordnung für die Anwältinnen und Anwälte vom 17. November 2003 [Tarifordnung, SGS 178.112]; statt vieler [Urteil des Enteignungsgerichts vom 11. April 2013 \[650 12 93\]](#) E. 5). Das Honorar beläuft sich demnach auf Fr. 4'938.00 (4 1/3 Stunden à Fr. 250.00 zuzüglich 8 % MWST, 13 5/6 Stunden à Fr. 250.00 sowie Auslagen à Fr. 40.00 zuzüglich 7.7 % MWST). Die Beschwerdegegnerin ist demnach zu verpflichten, dem Beschwerdeführer eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 4'938.00 (inkl. MWST) zu bezahlen.

Demgemäss wird erkannt:

1.

Die Beitragsverfügung vom 8. Januar 2018 wird in Gutheissung der Beschwerde aufgehoben.

2.

Die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 2'200.00 gehen zu Lasten des Staates.

3.

Die Beschwerdegegnerin hat dem Beschwerdeführer eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 4'938.00 (inkl. MWST) zu bezahlen.

4.

Dieses Urteil wird dem Vertreter des Beschwerdeführers (2) sowie der Beschwerdegegnerin (1) schriftlich mitgeteilt.

Liestal, 13. Dezember 2018

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

Abteilungspräsident:

Gerichtsschreiberin:

Dr. Ivo Corvini-Mohn

Miriam Lüdi, MLaw

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.