



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

**vom 19. Dezember 2013 (650 12 167)**

---

**Abgaberecht – Strasse  
Enteignung – Formelle Enteignung**

**Ausbau einer bereits bestehenden Strasse / Entschädigung für Landabtretung**

*Sind Grundstücke bereits durch eine vorhandene Erschliessungsanlage erschlossen, bewirkt deren Ausbau in der Regel keine Wertsteigerung, es sei denn die bestehende Erschliessungssituation der einzelnen Grundstücke verbessert sich durch den Ausbau einer Anlage wesentlich. (E. 5)*

*Der Einbau einer korrekten Entwässerung führt regelmässig zur Entstehung neuer oder vermehrter Erschliessungsvorteile, sofern die Verkehrssicherheit der Strasse erhöht wird und verhindert wird, dass Wasser auf die angrenzenden Grundstücke fliesst. (E. 6.2)*

*Verbessern Randabschlüsse einerseits das Entwässerungssystem und andererseits die Abgrenzung des Strassenraums, wird die Sicherheit auf der Strasse erhöht. (E. 6.2)*

*Den Anwohnern erwächst ein Vorteil, wenn eine verhältnismässig schmale Strasse erheblich verbreitert wird. (E. 6.3)*

*Eine verbesserte Strassenbeleuchtung kann abschreckend gegen potentielle Einbrüche wirken, womit ein Grundstück auf dem Wohnungsmarkt attraktiver wird. (E. 6.4)*

*Machen die beitragsauslösenden Arbeiten – Entwässerung, Randabschlüsse, Strassenverbreiterung und Strassenbeleuchtung – einen wesentlichen Anteil am Gesamtbauprojekt aus, kann ein Strassenbeitrag erhoben werden. (E. 6.6).*

*Entstehen den angrenzenden Grundstücken durch die beitragsauslösenden Arbeiten jeweils neue Erschliessungsvorteile, die bis anhin nicht bestanden haben oder welche die alte Zufahrt nicht geboten hat, können Beiträge für eine Neuanlage erhoben werden. (E. 6.7)*

*Liegen genügend Vergleichsobjekte vor, kann der Verkehrswert anhand der statistischen Methode ermittelt werden. (E. 7)*

*Reduziert sich bei einer Teilenteignung die bebaubare Fläche der Parzelle und wird keine Nutzungsumlagerung gewährt, hat der Kläger Anspruch auf volle Entschädigung. (E. 7.7)*



## **Urteil vom 19. Dezember 2013**

**Besetzung** 

---

Abteilungspräsident Dr. Ivo Corvini-Mohn,  
Richter Peter Issler, Richter Danilo Assolari,  
Richter Dr. Pascal Leumann, Richter Dr. Peter Vetter,  
Gerichtsschreiberin i.V. Olivia Husi

**Parteien** 

---

**A.**\_\_\_\_, Beschwerdeführer / Kläger

gegen

**B.**\_\_\_\_, Beschwerdegegnerin / Beklagte

**Gegenstand** 

---

Strassenbeitrag / Entschädigung für Landabtretung

A.

Am 19. September 2012 beschloss die Einwohnergemeindeversammlung B.\_\_\_\_ das Projekt und den Kredit des Strassenbauprojekts „Erschliessung V.\_\_\_\_weg/W.\_\_\_\_strasse“. Vorgängig wurden die Anstösser anlässlich der Orientierungsversammlung vom 6. Juni 2012 über das geplante Projekt und ihre grundsätzliche Beitragspflicht informiert. Mit Verfügung vom 23. Oktober 2012 wurde dem Anstösser A.\_\_\_\_ für die Parzelle Nr. 1141 des Grundbuchs B.\_\_\_\_ ein provisorischer Beitrag in der Höhe von Fr. 24'105.00 in Rechnung gestellt. Laut der beigelegten Kostenverteilungstabelle errechnet sich dieser Betrag aus einem Anwenderbeitrag für den Strassenbau von Fr. 32'105.00 und einer in Abzug gebrachten Enteignungsentschädigung für abgetretenes Land von Fr. 8'000.00. Das abgetretene Land von 20 m<sup>2</sup> wurde dabei mit einer Entschädigung von Fr. 400.00/m<sup>2</sup> abgegolten.

B.

Mit Eingabe vom 19. November 2012 erhob A.\_\_\_\_ Beschwerde beim Steuer- und Enteignungsgerichts, Abteilung Enteignungsgericht, (nachfolgend Enteignungsgericht) mit dem Antrag, es seien keine Strassenbeiträge zu erheben, unter o/e Kostenfolge.

C.

Am 26. November 2012 erhob A.\_\_\_\_ betreffend die Enteignungsentschädigung für die enteignete Fläche von 20 m<sup>2</sup> Klage gegen die B.\_\_\_\_. Darin beantragt er eine Entschädigung für Landabtretung zwischen Fr. 500.00/m<sup>2</sup> und Fr. 600.00/m<sup>2</sup>. Die bei der B.\_\_\_\_ eingegangene Klage wurde inklusive der ergangenen Akten am 30. November 2012 zuständigkeitshalber an das Enteignungsgericht überwiesen.

D.

Mit Präsidialverfügung vom 6. Dezember 2012 vereinigte das Enteignungsgericht aus prozessökonomischen Gründen die Verfahren Nrn. 650 12 167 betreffend Strassenbeitrag und 600 12 172 betreffend formelle Enteignung.

E.

Mit Eingabe vom 24. Dezember 2012 reichte der Beschwerdeführer bzw. Kläger seine Beschwerde- bzw. Klagebegründung beim Gericht ein und führte im Wesentlichen aus, dass durch das Strassenbauprojekt keine Sondervorteile entstanden seien und eine Enteignungsentschädigung für das abgetretene Land in der Höhe von Fr. 400.00/m<sup>2</sup> nicht den marktüblichen Preisen entspreche. Zudem sei sein rechtliches Gehör verletzt worden, da die Verfügung nicht auf die angewendete Bestimmung des Strassenreglements verweise und nicht festlege, ob es sich beim Strassenbauprojekt um eine Neuanlage oder eine Korrektur handle.

F.

Die Beschwerdegegnerin bzw. Beklagte nahm mit Eingabe vom 14. Januar 2013 Stellung zur Beschwerde und zur Klage und stellte den Antrag, die Beschwerde und die Klage seien vollumfänglich abzuweisen, da es sich beim geplanten Strassenbauprojekt um eine beitragspflichtige Neuanlage handle und eine Enteignungsentschädigung für abgetretenes Land in der Höhe von Fr. 400.00/m<sup>2</sup> der gängigen Praxis entspreche.

G.

Mit Präsidialverfügung vom 19. April 2013 wurde die auf den 25. April 2013 angesetzte Vorverhandlung abgeboten, da der Beschwerdeführer bzw. Kläger wegen Krankheit arbeits- und vernehmungsunfähig war.

H.

Mit Präsidialverfügung vom 4. Juni 2013 wurde das Verfahren sistiert, da der Beschwerdeführer bzw. Kläger weiterhin arbeits- und vernehmungsunfähig war.

I.

Mit Eingabe vom 2. bzw. 5. August 2013 erteilte der Beschwerdeführer bzw. Kläger seinem Sohn C.\_\_\_\_ die Vollmacht, ihn an der Vorverhandlung und der allfälligen Hauptverhandlung zu vertreten.

J.

Mit Präsidialverfügung vom 6. August 2013 wurde die Sistierung des Verfahrens aufgehoben.

K.

Anlässlich der am 29. August 2013 vor dem Präsidenten des Enteignungsgerichts durchgeführten Vorverhandlung konnten die Parteien keine Einigung erzielen.

L.

Mit Eingabe vom 2. September 2013 teilte die B.\_\_\_\_ dem Gericht mit, dass mit den Strassenbauarbeiten am V.\_\_\_\_weg anfangs Oktober 2013 begonnen werden soll.

M.

Am 25. September 2013 erstellte das Enteignungsgericht von Amtes wegen eine Fotodokumentation des V.\_\_\_\_wegs, um dessen Zustand vor Beginn der Bauarbeiten festzuhalten.

N.

Seitens des Gerichts wurden im Hinblick auf die Hauptverhandlung ergänzende Unterlagen beim Hochbauamt, Abteilung Immobilienverkehr, bzw. beim Amt für Liegenschaftsverkehr betreffend „Landpreise nach Kaufdatum ab 1989“ für die Wohnzone W1 und W2 der B.\_\_\_\_ und bei der Beschwerdegegnerin bzw. Beklagten betreffend Nutzungsumlagerung der Parzelle Nr. 1411 des Grundbuchs der Gemeinde B.\_\_\_\_ einverlangt. Mit Präsidialverfügung vom 15. Oktober 2013 wurden den Parteien die anonymisierten „Landpreise nach Kaufdatum ab 1989“, die Fotodokumentation, sowie das Schreiben der Beschwerdegegnerin vom 23. September 2013 betreffend Nichtgewährung einer Nutzungsumlagerung zugestellt. Des Weiteren wurde der Schriftenwechsel geschlossen und der Fall der Kammer zur Beurteilung überwiesen.

O.

Mit Eingabe vom 5. Dezember 2013 beantragt die Beschwerdegegnerin bzw. Beklagte die Abbietung der angesetzten Hauptverhandlung. Zur Begründung führt sie aus, dass mit den Bauarbeiten erst im Frühjahr 2014 begonnen werden könne. Aus diesem Grund sei

eine Hauptverhandlung erst durchzuführen, wenn der Zustand der Strasse festgestellt werden könne.

P.

Seitens des Gerichts wurde im Hinblick auf die Hauptverhandlung eine weitere Liste betreffend „Landpreise nach Kaufdatum ab 1989“ für die Kernzone der B.\_\_\_\_ beim Hochbauamt, Abteilung Immobilienverkehr, bzw. beim Amt für Liegenschaftsverkehr einverlangt, welche mit Präsidialverfügung vom 10. Dezember 2013 den Parteien zur Kenntnisnahme zugestellt wurde. In der gleichen Verfügung wurde der Antrag der Beschwerdeführerin bzw. Beklagten auf Abbietung der angesetzten Hauptverhandlung abgelehnt.

Q.

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

Das Enteignungsgericht zieht

### **i n E r w ä g u n g :**

1.

1.1 Als Beschwerdeführer hat A.\_\_\_\_ mit seiner Eingabe vom 19. November 2012 Beschwerde gegen die provisorische Beitragsverfügung erhoben. Das Enteignungsgericht ist gemäss § 96a Abs. 1 lit. a i.V.m. § 90 Abs. 1 des Gesetzes über die Enteignung vom 19. Juni 1950 (EntG, SGS 410) zuständig für Beschwerden gegen Vorteilsbeitragsverfügungen. Vorteilsbeiträge sind öffentlich-rechtliche Abgaben, die eine beitragspflichtige Person für den ihr aus einer öffentlichen Einrichtung erwachsenden wirtschaftlichen Vorteil zu entrichten hat. Als Entgelt für den Mehrwert, der einem Grundstück durch den Neuzw. Ausbau einer Strasse erwächst, können Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zur Leistung eines Beitrags an die Kosten des Strassenbaus verpflichtet werden. Diese Strassenbeiträge stellen Vorteilsbeiträge dar (vgl. BGE 98 Ia 169 E. 2, 93 I 106

E. 5a). Die Zuständigkeit des Enteignungsgerichts ist demnach im vorliegenden Fall gegeben.

1.2 Als Kläger hat A.\_\_\_\_\_ mit seiner Eingabe vom 26. November 2012 Klage betreffend die Entschädigung für Landabtretung erhoben. Das Enteignungsgericht ist gemäss § 47 Abs. 1 EntG zuständig für die Festsetzung der Art und Höhe der Entschädigung.

2.

Vorliegend bestreitet der Beschwerdeführer die Strassenbeitragspflicht in der Höhe von Fr. 24'105.00 als solches. Der Streitwert betreffend den Strassenbeitrag beträgt somit Fr. 24'105.00. In Bezug auf die Entschädigung für Landabtretung seien nicht Fr. 8'000.00, basierend auf einem Quadratmeterpreis von Fr. 400.00, sondern Fr. 10'000.00 bis Fr. 12'000.00, basierend auf einem Quadratmeterpreis von Fr. 500.00 bis Fr. 600.00 geschuldet. Der Streitwert betreffend Entschädigung für Landabtretung beträgt somit die Differenz zwischen Fr. 8'000.00 und Fr. 10'000.00 bis Fr. 12'000.00, folglich mindestens Fr. 2'000.00. Gemäss § 98a Abs. 1 EntG behandelt die präsidierende Person der Abteilung Enteignungsgericht Streitigkeiten, deren Streitwert Fr. 8'000.00 nicht übersteigt. Die Fünferkammer behandelt Streitigkeiten mit höherem Streitwert (§ 98a Abs. 2 EntG). Die Verfahren Nr. 650 12 167 betreffend Strassenbeitrag und Nr. 600 12 172 betreffend Entschädigung für Landabtretung wurden im Sinne von Art. 7a des Gesetzes über die Verfassungs- und Verwaltungsprozessordnung vom 16. Dezember 1993 (VPO, SR 271) vereinigt. Gemäss der Rechtsprechung ergeht bei vereinigten Verfahren ein Urteil (vgl. BGE 4A\_530/2012 vom 17. Dezember 2012 E. 1; [Urteil des Enteignungsgerichts vom 5. September 2013 \[650 12 152\]](#) E. 1.2). Der Streitwert der vereinigten Verfahren beläuft sich somit mindestens auf Fr. 26'105.00, weshalb die Zuständigkeit der Kammer gegeben ist.

3.

3.1 Die vorliegende Beschwerde richtet sich gegen die provisorische Strassenbeitragsverfügung. Gemäss § 96 Abs. 2 EntG kann die Beitragspflicht, sofern sie im Rahmen der Planaufgabe eröffnet wird, innert der Einsprachefrist des Planaufgabenverfahrens beim Enteignungsgericht angefochten werden. Die Planaufgabe "Erschliessung V.\_\_\_\_weg/W.\_\_\_\_strasse" fand vom 1. November 2012 bis 30. November 2012 statt. Der Beschwerdeführer hat mit Eingabe vom 19. November 2012 somit fristgerecht Beschwerde erhoben.

3.2 Die vorliegende Klage richtet sich gegen die Höhe der Entschädigung für Landabtretung. Gemäss § 40 Abs. 3 i.V.m. § 40 Abs. 4 EntG können die von einer Planung betroffenen Berechtigten ihre Entschädigungsforderung innert einer Frist von 30 Tagen nach Beginn der Planaufgabe erheben. Die Planaufgabe „Erschliessung V.\_\_\_\_weg/W.\_\_\_\_strasse“ begann am 1. November 2012. Der Kläger hat mit Eingabe vom 26. November 2012 somit fristgerecht seine Entschädigungsforderung beim Gemeinderat B.\_\_\_\_ geltend gemacht. Dieser überwies die Klage am 30. November 2012 zuständigkeithalber an das Enteignungsgericht.

3.3 Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, kann auf die Beschwerde und auf die Klage eingetreten werden.

4.

4.1 Der Beschwerdeführer rügt im Rahmen seiner Beschwerde eine Verletzung des rechtlichen Gehörs. Die Beschwerdegegnerin sei ihrer Begründungspflicht unzureichend nachgekommen, da die angefochtene Verfügung nicht auf die entsprechende Bestimmung des Strassenreglements der Gemeinde B.\_\_\_\_ vom 11. Dezember 1989 (SR) verweise und nicht festlege, ob es sich um eine Korrektur oder eine Neuanlage handle.

4.2 Der Anspruch auf rechtliches Gehör wird in Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV, SR 101) festgehalten. Im Zusammenhang mit Art. 18 Abs. 1 des Verwaltungsverfahrensgesetz Basel-Landschaft vom 13. Juni 1988 (VwVG BL, SGS 175) ergibt sich unter anderem die Pflicht, Verfügun-

gen zu begründen (vgl. analoge Regelung in Art. 35 des Bundesgesetzes über das Verwaltungsverfahren vom 20. Dezember 1969 [VwVG, SR 172.021] und dazu JÖRG PAUL MÜLLER/MARKUS SCHÄFER, Grundrechte in der Schweiz, 4. Auflage, Bern 2008, S. 885). Aus der Begründung muss der Betroffene die Gründe, die zum Entscheid geführt haben, und die Tragweite der Entscheidung ableiten können, um sie in voller Kenntnis der Umstände anzufechten (vgl. BGE 126 I 97 E. 2b; [Urteil des Enteignungsgerichts vom 5. September 2013 \[650 12 152\]](#) E. 5.3, vom 5. Mai 2006 [650 05 111] E. 5, vom 1. September 2005 [650 04 169] E. 4.1, [vom 9. August 2004 \[650 99 68\]](#) E. 2.4, vom 14. November 2002 [650 01 14] E. 4a).

4.3 Die strittige Verfügung beinhaltet eine Begründung, wie es zur Beitragspflicht gekommen ist, einen Verweis auf das kommunale Strassenreglement und eine Rechtsmittelbelehrung. Der Verfügung lag weiter eine Kostenverteilertabelle bei. Dieser konnte entnommen werden, dass dem Beschwerdeführer 80 % und der Gemeinde 20 % der Baukosten auferlegt werden. Diese prozentuale Aufteilung der Baukosten lässt gemäss § 36 Abs. 2 lit. a SR darauf schliessen, dass die Beschwerdegegnerin Beiträge für die Erstellung einer Neuanlage erhoben hat. Von einer mangelhaften Begründung der Verfügung kann somit nicht ausgegangen werden. Die Rüge, die Beschwerdegegnerin habe die Begründungspflicht und somit das rechtliche Gehör verletzt, erweist sich als unbegründet.

5.

5.1 Im Rahmen der Beschwerde macht der Beschwerdeführer ausserdem geltend, dass seiner Parzelle aus dem Strassenbauprojekt „Erschliessung V.\_\_\_\_weg/W.\_\_\_\_strasse“ keine Sondervorteile entstehen. Die geplanten Arbeiten am V.\_\_\_\_weg würden lediglich Unterhaltsarbeiten darstellen und wären somit von der Gemeinde zu tragen. Die Beschwerdegegnerin ist hingegen der Ansicht, dass der V.\_\_\_\_weg nach dem geplanten Strassenbauprojekt eine Neuanlage darstelle.

5.2 Der Einwohnergemeinde kommt die Kompetenz zu, Beiträge an die Erstellungskosten von den von der Erschliessung betroffenen und profitierenden Parzellen resp. von deren Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümern oder dinglich Berechtigten zu erheben (vgl. § 36 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 [RBG,

SGS 400]). Für die Erhebung von Vorteilsbeiträgen müssen gemäss der besonders strengen Ausgestaltung des Legalitätsprinzips der Kreis der Abgabepflichtigen, der Gegenstand der Abgabe und deren Bemessung den Grundzügen nach im Gesetz geregelt sein (MAX IMBODEN/RENÉ RHINOW, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung, 5. Auflage, Basel und Stuttgart 1976, Band 2, Nr. 113, B/IIa). In den § 29 ff. SR sind der Kreis der Abgabepflichtigen sowie der Gegenstand der Abgabe umschrieben, und die Bemessung des Beitrags ist in den Grundzügen geregelt. Das Vorliegen einer gesetzlichen Grundlage ist somit zu bejahen.

5.3 § 30 SR unterteilt den Strassenbau in drei Kategorien: Neuanlagen, Korrekturen und Unterhalt. Die Beschwerdegegnerin erhebt vorliegend Strassenbeiträge, welche nach den Bestimmungen für Neuanlagen berechnet worden sind. Als Neuanlage gilt gemäss § 30 Abs. 1 SR die erstmalige Erstellung von Verkehrsanlagen gemäss Strassennetzplan bzw. Bau- und Strassenlinienplan, der Ausbau von Fuss- und Feldwegen zu Fahrstrassen gemäss Strassennetzplan bzw. Bau- und Strassenlinienplan sowie der erstmalige Einbau von Randabschlüssen, Entwässerung, Beleuchtung, staubfreiem Belag usw.. Nach § 30 Abs. 2 SR gilt als Korrektur jede Änderung an bestehenden, nach Strassennetzplan bzw. Bau- und Strassenlinienplan erstellten Anlagen wie z.B. nachträgliche Verbreiterungen und durchfahrtserschwerende Gestaltungsmassnahmen sowie Durchfahrtsperren, Änderung der Linienführung, Neuanlagen von Trottoirs, Änderung der Beleuchtung usw.. Schliesslich gilt gemäss § 30 Abs. 3 SR als Unterhalt die Instandstellung einer Verkehrsanlage in den Zustand des letzten Ausbaugrades. Es gilt allerdings zu beachten, dass unabhängig von der im Reglement getroffenen Definition der Korrektur und der Neuanlage eine Beitragspflicht nur besteht, wenn ein individueller, dem einzelnen Pflichtigen zurechenbarer, konkreter Sondervorteil entsteht (vgl. Urteil des Kantonsgerichts, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, [KGE VV] vom 2. November 2011 [810 10 409] E. 3.2, vom 26. Oktober 2011 [810 11 17] E. 6.2; [Urteil des Enteignungsgerichts vom 30. Mai 2013 \[650 12 44\]](#) E. 4.3).

5.4 Nach § 90 Abs. 1 EntG können diejenigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, welchen durch ein öffentliches Erschliessungswerk besondere Vorteile erwachsen, zu einer angemessenen Beitragsleistung herangezogen werden. Die Rechtsprechung und Lehre bezeichnen diese Beitragsleistung, sog. Vorteilsbeiträge, als Abga-

ben, die als Beiträge an die Kosten einer öffentlichen Erschliessungseinrichtung jenen Personen auferlegt werden, deren Grundstücke durch die Errichtung im Wert zunehmen, so dass ein gewisser Ausgleich in Form eines Kostenbeitrags als gerechtfertigt erscheint (vgl. BGE 2P.278/2001 vom 7. Februar 2002 E. 2.2; Urteil des KGE VV vom 2. November 2011 [810 10 409] E. 2.1; ULRICH HÄFELIN/GEORG MÜLLER/FELIX UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. Auflage, Zürich 2010, N 2647). Die Höhe des Beitrags hängt vom Mehrwert ab (sog. Mehrwertprinzip; vgl. BGE 2P.278/2001 vom 7. Februar 2002 E. 2.2; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., N 2647 ff.; HERMANN BUCHER, Die Vorteilsbeiträge der Grundeigentümer an die Kosten öffentlicher Strassen, Kanalisations- und Wasserversorgungsanlagen nach Basellandschaftlichem Recht, Basel 1969, S. 9; ADRIAN HUNGERBÜHLER, Grundsätze des Kausalabgaberechts, ZBI 2003, S. 510 f.; IMBODEN/RHINOW, a.a.O., Nr. 111 B/I). Der erwachsene Vorteil muss somit wirtschaftlicher Art sein, d.h. er muss in Form von Geld realisiert werden können (vgl. BGE 2P.278/2001 vom 7. Februar 2002 E. 3.2.1; Urteil des KGE VV vom 2. November 2011 [810 10 409] E. 2.2; ALEXANDER RUCH, Die Bedeutung des Sondervorteils im Recht der Erschliessungsbeiträge, in: ZBI 1996, S. 532). Eine Wertsteigerung bzw. ein Sondervorteil liegt im Erschliessungsrecht regelmässig dann vor, wenn ein Grundstück durch den Bau von Zufahrtsstrassen, Kanalisation, Versorgungsnetzen und Werkleitungen erschlossen wird und es dadurch einen Vorteil in Form eines Vermögenszuwachses erfährt (vgl. BGE 2P.278/2001 vom 7. Februar 2002 E. 2.2; Urteil des KGE VV vom 2. November 2011 [810 10 409] E. 2.2).

5.5 Ist ein Grundstück wie im vorliegenden Fall bereits durch eine vorhandene Erschliessungsanlage erschlossen, bewirkt deren Ausbau in der Regel keine Wertsteigerung. Ein Sondervorteil kann hingegen entstehen, wenn sich die bestehende Erschliessungssituation des Grundstücks durch den Ausbau einer Anlage wesentlich verbessert oder die neue Strasse gänzlich neue Sondervorteile bietet (vgl. BGE 2P.278/2001 vom 7. Februar 2002 E. 2.2; [Urteil des Enteignungsgerichts vom 30. Mai 2013 \[650 12 44\]](#) E. 4.5, vom 17. November 2011 [650 10 16] E. 4.8; BERNHARD STAEHELIN, Erschliessungsbeiträge, Basel 1979, S. 137; PETER J. BLUMER, Abgaben für Erschliessungsanlagen nach dem Thurgauer Baugesetz, Zürich 1989, S. 33, 68 f.). Die Verbesserung darf nicht Folge eines ungenügenden Unterhalts, sondern muss Folge einer – zumindest nach heutigen Massstäben – ungenügenden Qualität der Strasse sein, damit eine Wertsteige-

nung bejaht werden kann (vgl. [Urteil des Enteignungsgerichts vom 30. Mai 2013 \[650 12 44\]](#) E. 4.5, vom 20. Dezember 2012 [650 11 118] E. 4.5; Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 29. September 2006 E. 3.6; BLUMER, a.a.O., S. 68 f.). Ein Sondervorteil entsteht, wenn die Strasse nicht nur erneuert, sondern grundlegend neu gestaltet und qualitativ erheblich verbessert wird, so dass sie den aktuellen Anforderungen genügt (vgl. [Urteil des Enteignungsgerichts vom 30. Mai 2013 \[650 12 44\]](#) E. 4.5; Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 29. September 2006 E. 3.6). Damit entsteht zufolge wesentlich verbesserter Erschliessung ein Sondervorteil, der im Rahmen von Grundeigentümerbeiträgen abzugelten ist.

5.6 Zusammenfassend kann somit festgestellt werden, dass es sich bei den strittigen Strassenbeiträgen um Kausalabgaben handelt, die der Vorteilsausgleichung dienen und von der Beschwerdegegnerin grundsätzlich erhoben werden dürfen.

6.

6.1 In einem ersten Schritt muss geprüft werden, ob Sondervorteile durch die Umsetzung des Strassenbauprojekts – namentlich durch die Strassenentwässerung, die Randabschlüsse, die Strassenverbreiterung, die Strassenbeleuchtung und die Strassenkoffierung – entstehen. Bejahendenfalls muss in einem zweiten Schritt geprüft werden, ob die Beschwerdegegnerin das Strassenprojekt korrekterweise als Neuanlage qualifiziert und die Kosten in einem Verhältnis von 80:20 dem Beschwerdeführer und ihr selber überbindet.

6.2 Die Strassenentwässerung des V.\_\_\_\_wegs wird von der Beschwerdegegnerin als mangelhaft beschrieben, da der gesamte Weg über zu wenig Sammler und Schächte verfüge, um das Regenwasser aufzunehmen. Der Einbau einer korrekten Entwässerung führt regelmässig zur Entstehung neuer oder vermehrter Erschliessungsvorteile, indem die Verkehrssicherheit der Strasse erhöht und verhindert wird, dass sich nach Niederschlägen auf der Fahrbahn Wasserlachen bilden, welche insbesondere im Winter die Sicherheit der Strassenbenützer und -benützerinnen gefährden und die Benutzbarkeit der Strasse einschränken (vgl. Urteil des KGE VV vom 8. Mai 2013 [810 12 287] E. 7.3 f.; [Urteil des Enteignungsgerichts vom 30. Mai 2013 \[650 12 44\]](#) E. 5.2, vom 8. März 2012

[650 11 470] E. 5.7). Die Anzahl der Entwässerungsschächte wurde vorliegend von zwei auf vier erhöht. Die Erhöhung der Entwässerungsschächte führt zu einer erhöhten Sicherheit auf der Strasse. Das Wasser fliesst geordneter als früher ab, weshalb sich das neue Entwässerungssystem vorteilhaft auf die Benutzung der Strasse auswirkt. Aufgrund des verbesserten Entwässerungssystems kann ein Sondervorteil bejaht werden.

Auch Randabschlüsse können das Entwässerungssystem verbessern (vgl. Urteil des KGE VV vom 8. Mai 2013 [810 12 287] E. 7.3 f.; [Urteil des Enteignungsgerichts vom 30. Mai 2013 \[650 12 44\]](#) E. 5.2, vom 8. März 2012 [650 11 470] E. 5.7). Sie grenzen insbesondere den Strassenraum besser von den Parzellen ab und sorgen dafür, dass das Wasser nicht auf die angrenzenden Grundstücke fliesst (vgl. [Urteil des Enteignungsgerichts vom 30. Mai 2013 \[650 12 44\]](#) E. 5.2, vom 17. November 2011 [650 10 16] E. 4.9; Entscheid der Schätzungskommission des Kantons Aargau vom 27. März 2001, in: AG-VE 2001 S. 454 ff., E. 5.3.2.3). Anlässlich des Augenscheins konnte festgestellt werden, dass der V.\_\_\_\_weg nur teilweise über Randabschlüsse verfügt. Diese verlaufen zudem nicht durchgehend, sondern decken lediglich rund einen Viertel der gesamten Strassenlänge ab. Mit der Umsetzung des Strassenbauprojekts wird der gesamte V.\_\_\_\_weg mit Randabschlüssen versehen. Durch das Vorliegen von Randabschlüssen wird künftig der Strassenraum besser abgegrenzt, das Entwässerungssystem allgemein verbessert und die angrenzenden Parzellen vor dem Einlaufen von Wasser geschützt. Folglich entstehen für das Grundstück des Beschwerdeführers neue Vorteile.

6.3 Der Beschwerdeführer erachtet die Verbreiterung der Strasse als unnötig und fügt an, dass die Gemeinde damit einzig die Erschliessung des neu entstandenen Quartiers unterhalb der W.\_\_\_\_strasse beabsichtige. Die Beschwerdegegnerin entgegnet hierzu, dass der V.\_\_\_\_weg zu schmal und eine Verbreiterung deshalb notwendig sei. Den Anwohnern erwächst ein Vorteil, wenn eine verhältnismässig schmale Strasse erheblich verbreitert wird (vgl. BGE 98 Ia 169 E. 3). Sofern Verkehrsteilnehmer besser kreuzen können, wird die Verkehrssicherheit verbessert ([Urteil des Enteignungsgerichts vom 20. Dezember 2012 \[650 11 118\]](#) E. 4.9, [vom 8. März 2012 \[650 11 470\]](#) E. 5.7; BLUMER, a.a.O., S. 68). Der V.\_\_\_\_weg ist derzeit zwischen 3,5 m und 4 m breit und wird mit der Umsetzung des Strassenbauprojekts einheitlich auf 5 m verbreitert. Gemäss der geltenden Rechtsprechung gilt für eine Zufahrtsstrasse eine Breite von 4 m als unterstes Mass

(vgl. Entscheid der Schätzungskommission des Kantons Aargau vom 27. März 2001, in: AGVE 2001 E. 5.3.2.1). Da die bestehende Strasse teilweise nur 3,5 m breit ist, ist das Kreuzen bis anhin nicht möglich, ohne dabei Privatgelände in Anspruch zu nehmen. Die einheitliche Verbreiterung der Strasse auf 5 m ist folglich als Sondervorteil zu werten.

6.4 Des Weiteren ist die Beschwerdegegnerin der Ansicht, ein Vorteil sei aufgrund der geplanten Strassenbeleuchtung zu bejahen. Dem widerspricht der Beschwerdeführer, indem er festhält, dass sich schräg gegenüber seiner Parzelle bereits ein Kandelaber befindet, welcher sein Grundstück genügend beleuchte. Von der Rechtsprechung wird ein Sondervorteil aufgrund einer Strassenbeleuchtung generell bejaht, da diese abschreckend gegen potentielle Einbrecher wirkt, womit ein Grundstück auf dem Wohnungsmarkt attraktiver wird (vgl. BGE 131 I 313 E. 3.4; [Urteil der Enteignungsgerichts vom 30. Mai 2013 \[650 12 44\]](#) E. 5.5). Ein Vorteil wird namentlich dann bejaht, wenn durch ein Strassenbauprojekt die Abstände der Kandelaber verkürzt werden, sich die Anzahl der Kandelaber mindestens verdoppelt oder die Kandelaber leistungsfähiger werden (statt vieler: Urteil des Enteignungsgerichts vom 30. Mai 2013 [650 12 47] E. 5.5). Da sich mit Umsetzung des Strassenbauprojekts die Anzahl der Kandelaber verfünffacht, die Strasse und Einfahrten besser beleuchtet und die Kandelaber leistungsfähiger werden, kann nicht von einer blossen Reparatur oder von ordentlichen Unterhaltsarbeiten gesprochen werden. Die geplante Strassenbeleuchtung ist somit als Verbesserung der Erschliessungssituation zu werten. Dies führt zu einem Sondervorteil

6.5 Der Beschwerdeführer rügt, dass der V.\_\_\_\_weg bereits über eine Strassenkofferrung verfüge. Wie der Beschwerdeführer zudem unter Hinweis auf die Rechtsprechung (Urteil des KGE VV vom 2. November 2011 [810 10 409] E. 3.4) richtigerweise festhält, vermag eine neue Kofferrung für sich alleine keinen Sondervorteil zu begründen. Lediglich in Verknüpfung mit weiteren baulichen Massnahmen kann sie für die Gesamtbeurteilung der Frage, ob Abgaben zu leisten sind, ins Gewicht fallen. Vorliegend sind von der Beschwerdegegnerin keine Messungen der alten Kofferrung vorgenommen worden. Auch im öffentlichen Prozess ist die Folge einer allfälligen Beweislosigkeit von derjenigen Person zu tragen, die aus der unbewiesenen gebliebenen Tatsache hätte Rechte ableiten können (vgl. RENÉ RHINOW/BEAT KRÄHENMANN, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung, Ergänzungsband, Basel/ Frankfurt a. M. 1990, 6. Auflage, Nr. 88, B/I; RENÉ RHI-

NOW/HEINRICH KOLLER/CHRISTINA KISS/DANIELA THURNHERR/DENISE BRÜHL-MOSER, Öffentliches Prozessrecht, 2. Auflage, Basel 2010, N 997). Die Nachteile der Beweislosigkeit der Messungen der alten Kofferung trägt somit die Beschwerdegegnerin, weshalb vorliegend jedenfalls nicht festgestellt werden kann, ob die neue Kofferung zu einer verbesserten Erschliessungssituation führt.

6.6 Da gesamthaft betrachtet die beitragsauslösenden Arbeiten – namentlich die geplanten baulichen Veränderungen betreffend Entwässerung, Randabschlüsse, Strassenverbreiterung und Strassenbeleuchtung – einen wesentlichen Anteil am Gesamtbauprojekt ausmachen, kann vorliegend ein Strassenbeitrag erhoben werden. Das Gericht erkennt – aufgrund der Akten und der örtlichen Gegebenheiten – in den hauptsächlichen Bauarbeiten an der Strasse typische Bauarbeiten, welche die Erschliessung des betroffenen Grundstücks in beitragsrelevanter Weise zu verbessern vermögen. Die Anforderungen an die Begründung eines Sondervorteils im Sinne von § 90 Abs. 1 EntG, der die Auflegung eines Vorteilsbeitrags rechtfertigt, sind somit vorliegend gegeben.

6.7 Wie bereits erwähnt, muss in einem zweiten Schritt geprüft werden, ob das Strassenbauprojekt eine Neuanlage oder eine Korrektur darstellt. Bei einer Neuanlage trägt der Grundeigentümer bzw. die Grundeigentümerin 80 % und die Einwohnergemeinde 20 % der Baukosten (vgl. § 36 Abs. 2 lit. a SR). Bei einer Korrektur tragen hingegen der Grundeigentümer bzw. die Grundeigentümerin und die Einwohnergemeinde je 50 % der Baukosten (vgl. § 36 Abs. 3 lit. a SR). Durch eine Neuanlage entstehen den angrenzenden Grundstücken jeweils neue Erschliessungsvorteile, die bis anhin nicht bestanden haben oder welche die alte Zufahrt nicht geboten hat (vgl. [Urteil des Enteignungsgerichts vom 17. November 2011 \[650 10 16\]](#) E. 4.4, vom 13. Januar 2011 [650 09 118] E. 4.4, vom 18. November 2010 [650 09 82] E. 4.2). Wird jedoch ein bereits bestehender Vorteil wesentlich verbessert, indem ein Grundstück durch den Ausbau rascher, bequemer oder sicherer erreicht werden kann, handelt es sich um eine Korrektur (vgl. BGE 2P.278/2001 vom 7. Februar 2002 E. 2.2; BLUMER, a.a.O., S. 68). Da die Strassenentwässerung, die Randabschlüsse, die Strassenverbreiterung sowie die Strassenbeleuchtung und folglich die Mehrheit der projektierten Arbeiten gänzlich neue Vorteile generieren, stellt das Strassenbauprojekt „Erschliessung V. \_\_\_\_weg/W. \_\_\_\_strasse“ eine Neuanlage dar. Die Beschwerde ist somit abzuweisen.

7.

7.1 Betreffend die Klage gegen die Entschädigung für Landabtretung erachtet der Kläger den angesetzten Quadratmeterpreis von Fr. 400.00 für die Landabtretung von 20 m<sup>2</sup> als zu niedrig und fordert einen Quadratmeterpreis zwischen Fr. 500.00 und Fr. 600.00. Er rügt damit sinngemäss eine Verletzung der Eigentumsgarantie (vgl. Art. 26 Abs. 2 BV, § 17 EntG). Die Beklagte entgegnet, dass ein Preis von Fr. 400.00/m<sup>2</sup> der konstanten Praxis für Landabtretungen entspreche.

7.2 Gemäss der Eigentumsgarantie kann eine formelle Enteignung nur gegen volle Entschädigung erfolgen (Art. 26 Abs. 2 BV, § 17 EntG). Die Eigentumsgarantie schützt grundsätzlich im Sinne einer Wertgarantie die konkreten, individuellen Eigentumsrechte vor staatlichen Eingriffen. Die Enteigneten sollen demnach nach Vollzug einer Enteignung eine Entschädigung erhalten, mit welcher sie wirtschaftlich gleichgestellt werden wie ohne Landabtretung. Die Höhe der Entschädigung soll so gewählt werden, dass die Enteigneten durch die Enteignung keinen Verlust erleiden, aber auch keinen Gewinn erzielen (vgl. BGE 122 I 168 E. 4b/aa; Urteil des Enteignungsgerichts vom 8. November 2012 [600 12 18] E. 3.1).

7.3 Nach konstanter und gefestigter Praxis des Enteignungsgerichts ist für die Ermittlung der Entschädigung bei formeller Enteignung in der Regel auf den Verkehrswert im Zeitpunkt der Hauptverhandlung vor erster Instanz abzustellen (vgl. [Urteil des Enteignungsgerichts vom 8. November 2012 \[600 12 18\]](#) E. 3.3, [vom 29. März 2004 \[600 02 105\]](#) E. 4a, [vom 27. Juni 2003 \[600 03 21\]](#) E. 3b; Urteil des Verwaltungsgerichts [VGE] vom 16. November 1983, in: BLVGE 1983/1984, Nr. 14.2 E. 5b). Der Verkehrswert wird nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichts, der auch das Enteignungsgericht folgt, mit Hilfe der statistischen Methode oder Vergleichsmethode ermittelt (BGE 115 Ib 408 E. 2c; [Urteil des Enteignungsgerichts vom 8. November 2012 \[600 12 18\]](#) E. 3.3; RHINOW/KRÄHENMANN, a.a.O., Nr. 128 B IV d; MARTINA FIERZ, Der Verkehrswert von Liegenschaften aus rechtlicher Sicht, Zürich 2001, S. 143 ff.). Dieser Methode liegt der Gedanke zugrunde, dass sich der für die enteignete Parzelle im freien Handel erzielbare Preis in dem Rahmen bewegen wird, der sich auf dem Liegenschaftsmarkt durch das Spiel von Angebot und Nachfrage ohne äusseren Zwang unter sorgfältig ihre Interessen wahrenen Vertragspartnern gebildet hat (vgl. HEINZ HESS/HEINRICH WEIBEL, Das Enteig-

nungsrecht des Bundes, Band I, Bern 1986, N 80 zu Art. 19). Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass nur solche Grundstücke zu Vergleichszwecken herangezogen werden können, die in der nahen Umgebung liegen und eine der enteigneten Parzelle ähnliche Beschaffenheit aufweisen und daher als repräsentativ für die Preisbildung angesehen werden können. Die statistische Methode führt nur zu richtigen Resultaten, wenn Vergleichspreise in genügender Zahl für Objekte ähnlicher Beschaffenheit zur Verfügung stehen (vgl. BGE 115 Ib 408 E. 2c; RHINOW/KRÄHENMANN, a.a.O., Nr. 128 B IV d).

7.4 Die betroffene Parzelle Nr. 1141 des Grundbuchs B.\_\_\_\_ befindet sich gemäss Zonenplan Siedlung, Nachführungsplan 2010, vom 3. März 2010 grösstenteils in der Wohnzone W1/W1A und zu einem kleinen Teil in der Kernzone. Gemäss den vom Gericht beim Hochbauamt, Abteilung Immobilienverkehr, bzw. beim Amt für Liegenschaftsverkehr eingeforderten „Landpreise nach Kaufdatum ab 1989“ der Wohnzone W1/W1A und Kernzone der Gemeinde B.\_\_\_\_ vom 14. Oktober 2013 und 28. November 2013 liegen 208 Vergleichsobjekte vor. Der Verkehrswert kann vorliegend somit anhand der Vergleichsmethode berechnet werden. Die Landpreiserhebung zeigt folgendes Bild bezüglich der Preise von Handänderungen für Parzellen in der W1/W1A Zone der letzten Jahre, welche sich in der Umgebung der Parzelle Nr. 1141 befinden (X.\_\_\_\_stadt-Y.\_\_\_\_strasse-V.\_\_\_\_weg):

Nr.	Lage	Preis/m <sup>2</sup> in Fr.
1.	X.____stadt	400.00
2.	X.____stadt	400.00
3.	X.____stadt	400.00
4.	X.____stadt	400.00
5.	X.____stadt	400.00
6.	X.____stadt	400.00
7.	Y.____strasse	631.60
8.	Y.____strasse	400.00
9.	X.____stadt	700.00
10.	V.____weg	209.20
11.	V.____weg	209.20
12.	V.____weg	209.20
13.	Y.____strasse	600.00
14.	Y.____strasse	600.00
15.	V.____weg	600.00
16.	V.____weg	600.00

17.	V.____weg	600.00
18.	V.____weg	600.00
19.	Y.____strasse	599.25
20.	Y.____strasse	480.75
21.	Y.____strasse	480.75
22.	V.____weg	599.20
23.	Y.____strasse	566.45
24.	Y.____strasse	288.45
25.	Y.____strasse	481.40
26.	V.____weg	550.00
27.	V.____weg	550.00
28.	V.____weg	536.50
29.	V.____weg	482.15
30.	V.____weg	500.00
31.	V.____weg	600.00
32.	V.____weg	530.00
33.	V.____weg	530.00
34.	V.____weg	80.00
35.	V.____weg	159.75

Der vorangehenden Liste kann entnommen werden, dass seit 1989 insgesamt 35 Vergleichsobjekte vorliegen. Von diesen Objekten wurden jedoch sieben Objekte von der Gemeinde jeweils zu einem Quadratmeterpreis von Fr. 400.00 enteignet (vgl. Nrn. 1-6 und 8). Da dieser Preis nicht dem Preismechanismus des freien Marktes unterlag, sondern von der Gemeinde hoheitlich bestimmt wurde, finden diese Kaufpreiszahlungen vorliegend keine Beachtung. Weiter erweisen sich sechs Kaufpreiszahlungen für Objekte im Vergleich zu den anderen Preisen als unterdurchschnittlich tief (vgl. Nrn. 10, 11, 12, 24, 34 und 35). Demgegenüber erweist sich ein Kaufpreis als überdurchschnittlich hoch (vgl. Nr. 9). Diese sog. Ausreisser sind als nicht repräsentativ zu werten und werden für die Berechnung des durchschnittlichen Verkehrswertes ebenfalls nicht berücksichtigt. Abzüglich der nicht marktrelevanten Preise bleiben somit 21 Objekte übrig, welche mit der betroffenen Parzelle vergleichbar sind. Aus diesen Vergleichsobjekten resultiert ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis von Fr. 557.99.

7.5 Wie bereits erwähnt, befindet sich die betroffene Parzelle Nr. 1141 zu einem kleinen Teil auch in der Kernzone. Gemäss der Landpreiserhebung „Landpreise nach Kaufdatum ab 1989“ für die Kernzone der Gemeinde B.\_\_\_\_ liegen 11 Vergleichsobjekte für

die vorgenannte Parzelle vor. Somit kann auch der Verkehrswert der Kernzone mit Hilfe der Vergleichsmethode berechnet werden.

Nr.	Lage	Preis/m <sup>2</sup> in Fr.
1.	Z.____strasse	450.00
2.	Z.____strasse	450.00
3.	Z.____strasse	450.00
4.	Z.____strasse	450.00
5.	Z.____strasse	450.00
6.	Z.____strasse	450.00
7.	Z.____strasse	450.00
8.	Z.____strasse	450.00
9.	Z.____strasse	450.00
10.	Z.____strasse	450.00
11.	Z.____strasse	500.00

Der vorangehenden Liste kann entnommen werden, dass in der Kernzone seit 1989 insgesamt 11 Objekte veräussert wurden, welche mit der Parzelle Nr. 1141 vergleichbar sind. Aus diesen resultiert ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis von Fr. 454.45.

7.6 Dem Enteigneten ist folglich eine Entschädigung in der Höhe des Verkehrswertes, wie er auf dem Markt für Land in der Wohnzone und der Kernzone entstanden ist, zuzusprechen. Unter Berücksichtigung aller Umstände und namentlich der Tatsache, dass sich die Parzelle Nr. 1141 grösstenteils in der Wohnzone und nur zu einem kleinen Teil in der Kernzone befindet, erachtet das Gericht einen durchschnittlichen Verkehrswert von Fr. 550.00/m<sup>2</sup> als angemessen.

7.7 Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Teilenteignung bzw. Streifenenteignungen. Als Streifenenteignung wird die Enteignung des Landstreifens zwischen Strasse und Baulinie bezeichnet. Nach Lehre und Rechtsprechung weist dieser mit einem Bauverbot belegte Landstreifen einen tieferen Verkehrswert auf als das übrige Land (vgl. BGE 122 I 168 E. 4b; Urteil des VGE vom 18. Februar 1987, in: BLVGE 1987 Nr. 13.2 E. 2; HESS/WEIBEL, a.a.O., N. 106 zu Art. 19). Im Allgemeinen bewirkt jedoch auch die Enteignung eines solchen Landstreifens, dass sich die bauliche Nutzung der gesamten Parzelle verkleinert. Dieser Umstand erlaubt es, das Land vor der Baulinie zum selben Verkehrswert zu entschädigen wie das Bauland. Beeinträchtigt der Verlust des unbebaubaren

Landes vor der Baulinie dagegen die bauliche Ausnutzung nicht, z.B. bei Gewährung einer Nutzungsumlagerung, ist eine Abgeltung mit Baulandpreisen unangebracht (vgl. Urteil des Enteignungsgerichts vom 29. März 2004 [600 02 105] E. 5c). Da sich vorliegend die bebaubare Fläche der Parzelle des Klägers durch die Enteignung reduziert und die Beklagte dem Kläger keine Nutzungsumlagerung gewährt, hat der Kläger einen Anspruch auf volle Entschädigung. Das Gericht erachtet deshalb vorliegend für die Festsetzung der Entschädigung für Landabtretung den durchschnittlichen Verkehrswert für Baulandpreise in der Höhe von Fr. 550.00/m<sup>2</sup>, insgesamt Fr. 11'000.00, als angemessen. Die Klage ist somit gutzuheissen.

8.

8.1 Für das Verfahren vor dem Enteignungsgericht gelten nach § 96a Abs. 3 EntG sinngemäss die Bestimmungen der VPO. Nach § 20 Abs. 3 VPO sind die ordentlichen Kosten in der Regel der unterliegenden Partei aufzuerlegen. Der gerichtsübliche Tarif bei Standardfällen mit Augenschein, die durch die Kammer zu beurteilen sind, beträgt Fr. 1'600.00. Da der Beschwerdeführer mit seiner Beschwerde nicht durchgedrungen ist – dies im Gegensatz als Kläger im Klageverfahren – und der Beschwerdeführer bzw. Kläger somit grösstenteils als unterliegende Partei zu bezeichnen ist, erachtet es das Gericht als angemessen, dass dem Beschwerdeführer bzw. Kläger reduzierte Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 1'200.00 auferlegt werden.

8.2 Weiter sieht § 21 Abs. 1 VPO vor, dass der ganz oder teilweise obsiegenden Partei für den Beizug eines Anwalts bzw. einer Anwältin eine angemessene Parteientschädigung zulasten der Gegenpartei zugesprochen werden kann. Da die Parteien nicht anwaltlich vertreten sind, besteht von vornherein kein Anspruch auf eine Parteientschädigung. Die ausserordentlichen Kosten sind somit wettzuschlagen.

**Demgemäss wird erkannt:**

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Klage wird gutgeheissen und die Beklagte hat dem Kläger für die Abtretung von 20 m<sup>2</sup> eine Entschädigung in der Höhe von Fr. 11'000.00 zu bezahlen.

3.

Dem Beschwerdeführer bzw. Kläger werden reduzierte Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 1'200.00 auferlegt.

4.

Die ausserordentlichen Kosten werden wettgeschlagen.

5.

Dieses Urteil wird dem Beschwerdeführer bzw. Kläger (1) sowie der Beschwerdegegnerin bzw. Beklagten (1) schriftlich mitgeteilt.

Liestal, 17. März 2014

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

Abteilungspräsident:

Gerichtsschreiberin i.V.:

Dr. Ivo Corvini-Mohn

Olivia Husi

**Rechtsmittelbelehrung**

Gegen Entscheide des Steuer- und Enteignungsgerichts können die Betroffenen sowie bei kommunalen Erschliessungswerken die Gemeinden gestützt auf § 96a Abs. 4 EntG in Verbindung mit §§ 43 Abs. 2 und 48 VPO innert 10 Tagen, vom Empfang des Entscheids an gerechnet, beim Kantonsgericht (Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht), Bahnhofplatz 16, 4410 Liestal, schriftlich Beschwerde erheben. 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.