



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

vom 21. November 2024 (650 24 17)

Strassenbeitrag

Verletzung des Differenzierungsgebots: Die angefochtenen Strassenbeiträge gründen auf einem Kostenverteiler und einem Beitragsplan, welche ungleiche Sachverhalte zu Unrecht gleich behandeln.

Die Beschwerdegegnerin hat den angefochtenen Perimeterplan für alle vom Beitragsperimeter erfassten Grundstücksflächen identisch unter Anwendung der im Strassenreglement in § 33 Abs. 2 lit. a und b für «Normalfälle» statuierten Regeln gebildet. 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) 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.

Im Lichte des dem Strassenbeitragsrecht innewohnenden Ausgleichs- bzw. Vorteilsausgleichsprinzips handelt es sich vorliegend bei den erschlossenen Grundstücken und den 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. 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. 1729 und 1754 durch den Bau der Y.____strasse erfahren werden, im Vergleich zu den übrigen Parzellen deutlich grösser ausfallen, handelt es sich in ihrem Fall zudem um Parzellen mit «besonderem Vorteil» i.S.v. § 33 Abs. 2 lit. c SR.

Der angefochtene Kostenverteilerplan verletzt demnach das aus dem allgemeinen Gleichheitssatz nach Art. 8 Abs. 1 BV abgeleitete Differenzierungsgebot sowie Art. 30 Abs. 3 lit. c SR. Die dahingehende Rüge der Beschwerdeführenden erweist sich somit als begründet. (zum Ganzen E. 2.2.3.2.2)



650 24 17-18

Urteil **vom 21. November 2024**

Besetzung Abteilungspräsident Dr. Ivo Corvini-Mohn,
Richter Patrick Brügger, Richter Danilo Assolari,
Richter Heiko Steiner, Richter Arvind Jagtap,
Gerichtsschreiber Dr. Thomas Kürsteiner

Parteien 1. **A.**____, Beschwerdeführerin
2. **B.**____, Beschwerdeführer

gegen

Einwohnergemeinde C.____, Beschwerdegegnerin

Gegenstand Strassenbeitrag

A.

Die Beschwerdeführerin 1 ist Alleineigentümerin der unbebauten Parzelle Nr. 1728 des Grundbuchs (GB) der Einwohnergemeinde C.____. Der Beschwerdeführer 2 ist Alleineigentümer des Grundstücks Nr. 554 GB C.____, welches mit einem Mehrfamilienhaus (X.____) und einer Kleinbaute (X.____a) bebaut ist. Beide Parzellen grenzen im Norden an die Strasse «X.____».

Am 12. Dezember 2023 beschloss die Einwohnergemeindeversammlung C.____ das Bauprojekt (Strassenbau, Kanalisation) «Erschliessung X.____ Y.____strasse», stimmte dem Perimeterplan inklusive provisorischem Kostenverteiler zu und genehmigte den Kredit für den Bau der Y.____strasse in der Höhe von CHF 165'000.00. Der Gemeinderat C.____ informierte die Betroffenen mit eingeschriebenem Brief vom 8. Januar 2024 über die Planauflage vom 11. Januar 2024 bis 10. Februar 2024. In der provisorischen Kostenverteilungstabelle machte die Beschwerdegegnerin gegenüber der Beschwerdeführerin 1 (BFin 1) einen Strassenbeitrag in der Höhe von CHF 11'223.14 und gegenüber dem Beschwerdeführer 2 (BF 2) einen solchen in der Höhe von CHF 23'169.42 geltend (vgl. zur Berechnung die nachfolgende Tabelle).

Parzelle	Eigentümer	Fläche	Beitragspflichtige Fläche	Total	CHF/m ²	Strassenbeitrag
554	BF 2	2'079 m ²	625 m ² (100%) 352 m ² (50%)	801 m ²	28.93	CHF 23'169.42
1728	BFin 1	644 m ²	388 m ² (100%)	388 m ²		CHF 11'223.14

Den massgebenden Beitragssatz von CHF 28.93/m² ermittelte die Beschwerdegegnerin auf der Basis des Baukostentotals in der Höhe von CHF 150'000.00 abzüglich einer Beteiligung der Gemeinde von 30 %. Den Restbetrag in der Höhe von CHF 105'000.00 teilte sie durch das Total der gemäss Perimeterplan beitragspflichtigen Fläche von 3'630 m².

B.

Die Beschwerdeführerin 1 wandte sich mit Einsprache (recte: Beschwerde) vom 20. Januar 2024 (Poststempel 22. Januar 2024) an das Steuer- und Enteignungsgericht, Abteilung Enteignungsgericht (fortan Enteignungsgericht [EntGer]), und beantragte sinngemäss die Aufhebung des Beitragsplans und des Kostenvertailers sowie die Befreiung von der

Beitragspflicht mit der Begründung, dass ihr Grundstück bereits seit 1986 über die bestehende Strasse «X. ____» und den Z. ____weg erschlossen sei. Weiter führte sie an, dass sich ihre Parzelle Nr. 1728 bereits im Jahr 1986 an den Kosten der damaligen Erschliessung beteiligt habe. Mit Eingabe vom 21. Januar 2024 (Poststempel: 22. Januar 2024) erhob der Beschwerdeführer 2 Einsprache (recte: Beschwerde) beim Enteignungsgericht und beantragte sinngemäss, dass der Perimeterbeitragsplan und der Kostenverteiler aufzuheben seien und er bzw. sein Grundstück aus der Beitragspflicht zu entlassen seien, da die geplante Erschliessung mittels der «Y. ____strasse» für seine bereits erschlossene Parzelle Nr. 554 keinen Vorteil bewirke. Mit Präsidialverfügung vom 17. April 2024 vereinigte das Enteignungsgericht die Verfahren der Beschwerdeführerin 1 (650 24 17) und des Beschwerdeführers 2 (650 24 18) und setzte der Beschwerdegegnerin eine Frist zur Einreichung einer Beschwerdeantwort sowie aller relevanten Pläne und Unterlagen sowie der einschlägigen Reglemente.

Die Beschwerdegegnerin liess sich mit Beschwerdeantwort vom 16. Mai 2024 vernehmen und beantragte die Abweisung der Beschwerden der Beschwerdeführerin 1 sowie des Beschwerdeführers 2 unter Kostenfolge. Zur Begründung führte sie unter anderem aus, dass die zusätzliche Erschliessungsmöglichkeit über die Y. ____strasse den Grundstücken Nrn. 1728 und 554 einen wirtschaftlichen Sondervorteil bieten würde. Die Belastung mit Strassenbeiträgen im Jahr 1986 sei vom Gemeinderat durch eine Reduktion des Privatanteils sowie die Anwendung der Winkelhalbierenden und der Mittellinie berücksichtigt worden.

In ihren Repliken vom 24. Juni 2024 (BFin 1) und vom 25. Juni 2024 (BF 2) hielten die Beschwerdeführenden an ihren Anträgen fest. Mit Schreiben vom 11. Juli 2024 verzichtete die Beschwerdegegnerin auf eine Duplik. Mit Präsidialverfügung vom 31. Juli 2024 schloss das Enteignungsgericht den Schriftenwechsel, überwies den Fall der Fünferkammer zur Beurteilung und ordnete einen Augenschein sowie eine Parteiverhandlung an. Am 2. Oktober 2024 lud die Kanzlei des Enteignungsgerichts die Parteien zum Augenschein und zu einer Hauptverhandlung.

Am 7. November 2024 führte die Fünferkammer des Enteignungsgerichts im Beisein der Parteien einen Augenschein durch. Anlässlich des Augenscheins und im Nachgang dazu

reichten die Parteien weitere Unterlagen ein. Mit Präsidialverfügung vom 12. November 2024 liess das Enteignungsgericht den Parteien das schriftlich ausgefertigte Protokoll (fortan AS-Protokoll) inklusive den von der Beschwerdegegnerin mit E-Mail vom 10. November 2024 nachgereichten Unterlagen zur Kenntnisnahme zukommen. Mit Präsidialverfügung vom 14. November 2024 stellte das Enteignungsgericht den Parteien schliesslich die von der Beschwerdeführerin 1 mit Eingabe vom 10. November 2024 nachgereichten Unterlagen zur Kenntnisnahme zu.

C.

Anlässlich der heutigen Hauptverhandlung halten die Parteien an ihren bereits schriftlich gestellten Anträgen und den schriftlich vorgebrachten 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

Für das Verfahren vor dem Enteignungsgericht gelten gemäss § 96a Abs. 3 des Gesetzes über die Enteignung vom 19. Juni 1950 (EntG, SGS 410) sinngemäss die Bestimmungen des Gesetzes über die Verfassungs- und Verwaltungsprozessordnung (Verwaltungsprozessordnung, VPO) vom 16. Dezember 1993 (SGS 271). Das Enteignungsgericht hat demzufolge von Amtes wegen die Eintretensvoraussetzungen zu prüfen (§ 16 Abs. 2 Satz 2 VPO), den Sachverhalt von Amtes wegen festzustellen (§ 12 Abs. 1 Satz 1 VPO) und das Recht von Amtes wegen anzuwenden (§ 16 Abs. 2 Satz 1 VPO).

1.1 Zuständigkeit

1.1.1 Örtliche und sachliche Zuständigkeit

Die vorliegende Streitsache hat provisorische Strassenbeiträge der Einwohnergemeinde C.____, 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. Die Einwohnergemeinde C.____ liegt im Kanton Basel-Landschaft (§ 35 Abs. 1 lit. b des Gesetzes über die Organisation und die Verwaltung der Gemeinden [Gemeindegesetz, GemG] vom 28. Mai 1970 [SGS 180]). Das Enteignungsgericht ist nach § 96a Abs. 1 lit. b i.V.m. § 90 Abs. 1 EntG für Beschwerden gegen Kostenverteilpläne zuständig, welche Vorteilsbeiträge zum Gegenstand haben. Die vorliegenden Beschwerden richten sich gegen provisorische Strassenbeiträge, welche die Beschwerdegegnerin gegenüber den Beschwerdeführenden mit Auflage eines Kostenverteilplans vom 11. Januar 2024 bis zum 10. Februar 2024 geltend gemacht hat. Die örtliche und sachliche Zuständigkeit des Enteignungsgerichts sind somit gegeben.

1.1.2 Funktionelle Zuständigkeit

Die Fünferkammer des Enteignungsgerichts beurteilt nach § 98a Abs. 2 i.V.m. Abs. 1^{bis} EntG Streitigkeiten, deren Streitwert CHF 30'000.00 übersteigt. Vorliegend bestreiten die Beschwerdeführerin 1 (CHF 11'223.14) und der Beschwerdeführer 2 (CHF 23'169.42) ihre Beitragspflicht vollumfänglich. Der Streitwert der vereinigten Verfahren beläuft sich demnach auf CHF 34'392.56. Entsprechend ist die Fünferkammer des Enteignungsgerichts für die Beurteilung der vorliegenden Angelegenheit funktionell zuständig.

1.2 Beschwerdefrist

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: allein) im Planauflageverfahren in einem Kostenverteilplan festgestellt (vgl. zur Zulässigkeit § 96 Abs. 2 EntG), so können Betroffene die im Kostenverteilplan festgestellte Beitragspflicht während der Auflagefrist am Enteignungsgericht mit Beschwerde anfechten (§ 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. des Strassenbeitrags) aufmerksam zu machen

(§ 96 Abs. 4 EntG). Die Beschwerdegegnerin hat die Beschwerdeführerin 1 und den Beschwerdeführer 2 sowie weitere Beitragsbetroffene per Einschreiben vom 8. Januar 2024 darüber orientiert, dass die Planaufgabe betreffend die Erschliessung «X.____ Y.____strasse» vom 11. Januar 2024 bis 10. Februar 2024 stattfindet und sie gegen die Beitragspflicht während der Planaufgabefrist Beschwerde am Enteignungsgericht ergreifen können (vgl. die der Beschwerdeantwort beigelegten Einschreiben vom 8. Januar 2024). Der Kostenverteilplan zur Erschliessung «X.____ Y.____strasse» lag vom 11. Januar 2024 bis 10. Februar 2024 öffentlich auf. Die Beschwerdeführerin 1 und der Beschwerdeführer 2 haben ihre Beschwerden jeweils am 22. Januar 2024 der schweizerischen Post zur Übermittlung an das Enteignungsgericht übergeben (vgl. Poststempel). Sie haben ihre Beschwerden demnach während der Planaufgabe und somit fristgerecht erhoben.

1.3 Übrige Eintretensvoraussetzungen

Die Beschwerdeführerin 1 und der Beschwerdeführer 2 sind als Adressaten der provisorischen Landerwerbs-/Kostenverteilungstabelle vom 29. November 2023 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 und § 96a Abs. 1 lit. b EntG). Da neben den erwähnten auch alle übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten (vgl. § 16 Abs. 2 VPO).

2. Materielles

2.1 Gesetzliche Grundlage

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]). Der (Aus-)Bau und die Korrektur von Gemeindestrassen fallen somit, vorbehältlich besonderer Regelungen, in die Zuständigkeit der Gemeinden.

Die Gemeinde C._____ hat von dieser Kompetenz Gebrauch gemacht und die Finanzierung kommunaler Verkehrsanlagen in Form von Strassenbeiträgen im Strassenreglement der Gemeinde C._____ (SR) geregelt. Zu prüfen ist, ob das Strassenreglement die für die vorliegend angefochtenen Beitragserhebungen erforderlichen Bestimmungen enthält.

Das geltende Strassenreglement der Beschwerdegegnerin statuiert zur Erhebung von Strassenbeiträgen das sog. Perimetersystem. Das Strassenreglement bestimmt im Kapitel «F Finanzierung» in § 29 SR, dass sich die Gemeinde und diejenigen *Grundeigentümer* (Abgabesubjekt bzw. Kreis der Abgabepflichtigen), deren Grundstücke durch den Bau der Verkehrsanlage *Vorteile* (Abgabeobjekt bzw. Beitragsgegenstand) erhalten, die Ausbaukosten von kommunalen Verkehrsanlagen teilen. Gemäss § 33 SR wird im Beitragsperimeterplan die *beitragspflichtige Fläche* nach Massgabe des erwachsenen Vorteils definiert (Bemessungsgrundlage). §§ 35 und 36 SR bestimmen für die Landerwerbs- und die Baukosten, welcher Kostenanteile in die Berechnung der Gesamtkosten miteinfließen (Bemessungsgrundlage).

Wie gezeigt wurde, definiert das Strassenreglement den Kreis der abgabepflichtigen Personen (Beitragssubjekt), bestimmt den Gegenstand der Abgabe (Beitragsobjekt) und regelt die Bemessung der Strassenbeiträge. Die Anforderungen an eine gesetzliche Grundlage für die strittigen provisorischen Strassenbeiträge sind damit 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 abgabbeerhebenden 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]).

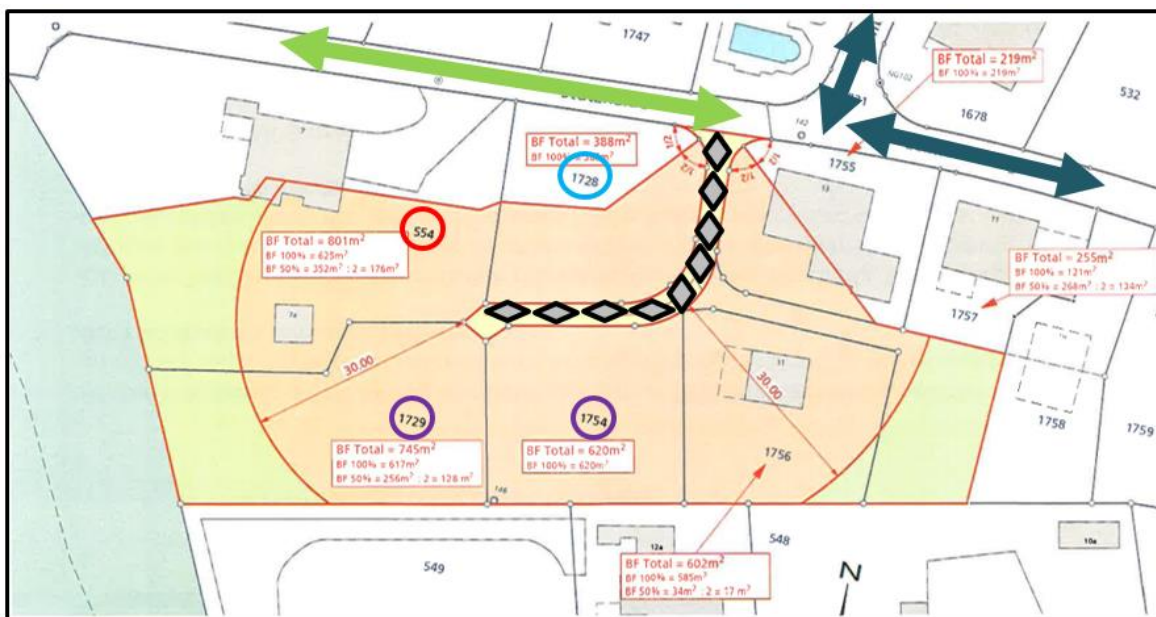
2.2.1 Beweislastverteilung

Für das Verfahren vor dem Enteignungsgericht gilt der Untersuchungsgrundsatz, wonach das Gericht die entscheiderelevanten Tatsachen von Amtes wegen feststellt (§ 96a Abs. 3 EntG i.V.m. § 12 Abs. 1 VPO). Die Beweisführungspflicht im enteignungsrechtlichen Verfahren trifft somit das Gericht (vgl. RHINOW/KOLLER/KISS/THURNHERR/BRÜHL-MOSER, 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 (ZGB) vom 10. Dezember 1907 (SR 210) auch im enteignungsgerichtlichen Verfahren zu Lasten derjenigen Partei gehen, die aus einer unbewiesenen gebliebenen Tatsache hätte Rechte ableiten können (vgl. RHINOW/KOLLER/KISS/THURNHERR/BRÜHL-MOSER, 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 Y.____strasse) das Recht ableiten will, von den Beschwerdeführenden Strassenbeiträge zu erheben. Die objektive Beweislast für Sondervorteilstiftende bzw. beitrags erhöhende Tatsachen trifft somit die Beschwerdegegnerin. Die objektive Beweislast für beitragsmindernde Tatsachen trifft dagegen die beschwerdeführenden Parteien.

2.2.2 Erschliessungssituation

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Perimeterplan zur Erschliessung «X. _____ Y. _____ strasse» vom 27. September 2023.



Legende:

-  *Blauer Kreis* kennzeichnet die Nummer der Parzelle der Beschwerdeführerin 1 (Parz. Nr. 1728).
-  *Roter Kreis* kennzeichnet die Nummer der Parzelle des Beschwerdeführers 2 (Parz. Nr. 554).
-  *Violette Kreise* kennzeichnen die Nummern von Parzellen, welche im Perimeter der Erschliessung «Y.____strasse» liegen und an keine öffentliche Strasse grenzen, welche von motorisierten Verkehrsteilnehmern befahren werden darf (d.h. Parzellen Nrn. 1729 und 1754).
-  *Rauten mit grauer Fläche* kennzeichnen den Verlauf der geplanten «Y.____strasse», welche im Plan *gelb* gefärbt ist.
-  *Aquamarinfarbene Doppelpfeile* kennzeichnen den Z.____weg und *hellgrüner Doppelpfeil* kennzeichnet die Strasse «X.____».

Mit dem streitgegenständlichen Erschliessungsprojekt beabsichtigt die Beschwerdegegnerin, namentlich die bisher *unerschlossenen* Parzellen Nrn. 1729 und 1754 über die projektierte Y.____strasse ab der bestehenden Strasse «X.____» zu erschliessen (vgl. Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderats zur Sitzung vom 24. Oktober 2023 [Beilage 3.2 zur Beschwerdeantwort] und Einladung zur Gemeindeversammlung vom 12. Dezember 2023, Traktandum 9 [Beilage 3.9 zur Beschwerdeantwort]).

Fraglich ist unter dem Titel «Erschliessungssituation», ob die beitragsbetroffenen Parzellen der Beschwerdeführenden bereits ohne die Y.____strasse erschlossen sind, mithin ob sie erstmals durch die Y.____strasse erschlossen werden oder ob sie *zusätzlich* zu einer bestehenden Erschliessung auch noch durch die Y.____strasse 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. 1728 der Beschwerdeführerin 1 (blauer Kreis in Abbildung 1) grenzt an die bestehende Strasse «X.____» und ist noch unbebaut. Anlässlich des Augenscheins vom 7. November 2024 hat sich das Enteignungsgericht ein Bild von der Erschliessungssituation dieser Parzelle gemacht und kommt gestützt darauf zum Schluss, dass eine Wohnbaute auf der *unbebauten* Parzelle Nr. 1728 über die Strasse «X.____» hinreichend erschlossen werden könnte (vgl. AS-Protokoll, Abbildungen 2 und 7). Die Liegenschaft Nr. 554 des Beschwerdeführers 2 (roter Kreis in Abbildung 1) grenzt ebenfalls an die bestehende Strasse «X.____» und ist mit einem Wohnhaus (vgl. AS-Protokoll, Abbildung 6) und einem «Schopf mit Garagentor» (vgl. AS-Protokoll, Abbildung 5) bebaut. Anlässlich des Augenscheins vom 7. November 2024 hat sich das Enteignungsgericht auch ein Bild von der Erschliessungssituation dieser Parzelle gemacht und kommt gestützt darauf zum Schluss, dass das Wohnhaus und der «Schopf mit Garagentor» auf Parzelle Nr. 554 über eine Zufahrt auf die Strasse «X.____» erschlossen sind (vgl. AS-Protokoll, Abbildungen 2, 3 und 6).

Nach dem Ausgeführten bleibt festzuhalten, dass die Grundstücke der Beschwerdeführenden bereits über die Strasse «X.____» hinreichend erschlossen sind. Es ist deshalb fraglich und nachfolgend zu prüfen, ob die zusätzliche Möglichkeit, ihre Grundstücke neu auch über die geplante Y.____strasse erschliessen zu können, für die Beschwerdeführenden bzw. deren Liegenschaften zu individuell zurechenbaren und konkreten Sondervorteilen führt, welche die angefochtenen Strassenbeiträge im Grundsatz und ihrer Höhe nach rechtfertigen.

2.2.3 Beitragstatbestand und -bemessung

Der Sondervorteil erfüllt im Beitragsrecht und speziell im Strassenbeitragsrecht eine *Doppelfunktion*: Zum einen ist er als Tatbestandselement (E. 2.2.3.1) Voraussetzung dafür, dass überhaupt erst eine Beitragsforderung des Gemeinwesens entsteht, und zum anderen dient er als Massstab für die Beitragsbemessung und wirkt diesbezüglich limitierend auf die Höhe von Beiträgen (E. 2.2.3.2) (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 einzelnen 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, vom 16. November 2017 [650 16 33] E. 2.5.1 und vom 27. Juni 2024 [650 22 64] E. 2.2.2.1).

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 des Beschwerdeführers 2 sind strassenweise – wie bereits erwähnt – auch ohne den Bau der geplanten Y.____strasse hinreichend über die Strasse «X.____» erschlossen (vgl. dazu E. 2.2.2 [insb. Abbildung 1]). Im Folgenden ist demnach aufgrund eines Vergleichs der Erschliessungssituationen der Parzellen der beschwerdeführenden Parteien vor der geplanten Neuanlage der Y.____strasse mit derjenigen nach der Realisierung der Y.____strasse zu beurteilen, ob der Beschwerdeführerin 1 als Eigentümerin bzw. dem Beschwerdeführer 2 als Eigentümer der beitragsbetroffenen Parzellen durch die zusätzliche Erschliessung über die Y.____strasse ein Sondervorteil entsteht (E. 2.2.3.1), welcher eine Beitragserhebung in der in Aussicht gestellten (d.h. provisorischen) Höhe rechtfertigt (E. 2.2.3.2).

2.2.3.1 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.).

2.2.3.1.1 Grundstück der Beschwerdeführerin 1

Was die unbebaute Parzelle Nr. 1728 der Beschwerdeführerin 1 mit einer Gesamtfläche von 664 m² anbelangt (vgl. zur Erschliessungssituation das unter E. 2.2.2 dazu Ausgeführte), so kann eine Baute nach der Realisierung der Y.____strasse nicht mehr einzig von Norden her ab der bereits bestehenden Strasse «X.____» erschlossen werden, sondern neu auch von Osten oder Süden her. Die Beschwerdeführerin 1 erhält durch den Bau der geplanten Y.____strasse demnach zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten für eine zukünftige Bebauung ihres Grundstücks, weshalb von einer erheblich verbesserten Erschliessungssituation dieser Parzelle auszugehen ist. Dem Umstand, dass es sich im Falle der Parzelle der Beschwerdeführerin 1 nach dem Bau der Y.____strasse um eine sog. «Mehrfacherschliessung» handelt (d.h. über die Strasse «X.____» und neu zusätzlich über die geplante Y.____strasse), hat die Beschwerdegegnerin durch die Ziehung der Winkelhalbierenden und der Mittellinie Rechnung getragen (vgl. diesbezüglich § 33 Abs. 3 SR). Dass die Beschwerdeführerin 1 vorbringt, aufgrund der Besonnung ihres Grundstücks eine allfällige Baute lediglich im nördlichen Teil ihrer Parzelle platzieren und folglich über die bestehende Strasse «X.____» erschliessen zu wollen, ändert am eben Ausgeführten nichts, da subjektive Absichten und/oder Bedürfnisse für die Beurteilung, ob ein Sondervorteil entsteht, unbeachtlich sind (vgl. dazu KGE 810 14 156 vom 1. April 2015 E. 6.2 m.w.H.). Dass durch den Bau der Y.____strasse ein Mehrverkehr entstehen werde, der – wie die Beschwerdeführerin 1 in ihrer Beschwerde argumentiert – zu einem Minderwert bzw. einem wirtschaftlichen Nachteil für ihr Grundstück führen würde, kann ausgeschlossen werden: Zum einen befindet sich das Grundstück der Beschwerdeführerin 1 in der Peripherie des Siedlungsgebiets, wo ohnehin lediglich mit Quartierverkehr zu rechnen ist, und zum andern handelt es sich bei der Y.____strasse um eine Sackgasse. Durchgangsverkehr ist demnach aufgrund der geplanten Y.____strasse von Vornherein nicht zu erwarten, weil er gar nicht möglich ist. Dass die Erheblichkeitsschwelle für die Annahme eines wirtschaftlichen Nachteils durch den Mehrverkehr, den die «Y.____strasse» mit sich bringen kann, überschritten werden soll, ist von der Beschwerdeführerin 1 weder substantiiert dargetan noch belegt worden und es liegen dafür auch keinerlei Anhaltspunkte vor. Gründe, die der Realisierbarkeit der durch den Bau der Y.____strasse vermehrten Nutzungsmöglichkeiten von Parzelle Nr. 1728 entgegenstehen würden, sind keine ersichtlich. Es bleibt deshalb dabei, dass Parzelle Nr. 1728 der Beschwerdeführerin 1 einen Sondervorteil erfährt, wie ihn § 90 Abs. 1 EntG und § 29

SR (und § 33 Abs. 1 SR) als Rechtsgrund für die Erhebung von Strassenbeiträgen voraussetzen.

2.2.3.1.2 Grundstück des Beschwerdeführers 2

Die Parzelle Nr. 554 des Beschwerdeführers 2 mit einer Gesamtfläche von 2'079 m² ist im Unterschied zu derjenigen der Beschwerdeführerin 1 mit einem Wohnhaus (vgl. AS-Protokoll, Abbildung 6) und einem «Schopf mit Garagentor» (vgl. AS-Protokoll, Abbildung 5) bebaut (vgl. zur Erschliessungssituation das unter E. 2.2.2 dazu Ausgeführte). Nach der Realisierung der Y.____strasse kann das Grundstück des Beschwerdeführers 2 nicht mehr einzig von Norden her ab der bereits bestehenden Strasse «X.____» erschlossen werden, sondern neu auch von Südosten her über die Y.____strasse. Dass das Grundstück Nr. 554 aktuell bereits mit einem Wohnhaus und der erwähnten Nebenbaute bebaut ist und der Beschwerdeführer 2 – wie er anführt – nicht beabsichtige, weitere Gebäude auf seiner Parzelle zu errichten, ändert an der Realisierbarkeit der neu geschaffenen Nutzungs- bzw. Erschliessungsmöglichkeit – 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). Aufgrund seiner flächenmässigen Grösse, anhand derer die maximal zulässige bauliche Nutzung des gänzlich in der Wohnbauzone gelegenen Grundstücks zu ermitteln ist, verfügt die Parzelle Nr. 554 über eine erhebliche Nutzungsreserve. Letztere liesse sich der Einschätzung des Gerichts zufolge beispielsweise durch eine horizontale Parzellierung des Grundstücks – gegebenenfalls unter Einräumung der notwendigen Näherbaurechte – in eine nördliche über die bestehende Strasse «X.____» und eine südliche über die hier gegenständliche Y.____strasse erschlossene Parzelle aufteilen. Eine im südlichen Teil des Grundstücks errichtete (zusätzliche) Wohnbaute würde im Übrigen auch ohne Parzellierung von der Erschliessungsmöglichkeit über die Y.____strasse profitieren. Gründe, die der Realisierbarkeit der durch den Bau der Y.____strasse vermehrten Nutzungsmöglichkeiten von Parzelle Nr. 554 entgegenstehen, sind keine ersichtlich. Es bleibt deshalb dabei, dass die Liegenschaft Nr. 554 des Beschwerdeführers 2 einen Sondervorteil erfährt, wie ihn § 90 Abs. 1 EntG und § 29 SR (und § 33 Abs. 1 SR) als Rechtsgrund für die Erhebung von Strassenbeiträgen voraussetzen.

Der Vollständigkeit halber sei auch hier angemerkt, dass die Beschwerdegegnerin dem Umstand, dass es sich auch im Falle des Grundstücks des Beschwerdeführers 2 nach dem

Bau der Y.____strasse um eine sog. «Mehrfacherschliessung» (d.h. über die Strasse «X.____» und neu zusätzlich über die geplante Y.____strasse) handelt, durch die Ziehung der Winkelhalbierenden und der Mittellinie Rechnung getragen hat (vgl. diesbezüglich § 33 Abs. 3 SR).

2.2.3.1.3 Zwischenfazit

Als Zwischenergebnis ist festzuhalten, dass der Neubau der Y.____strasse sowohl für das Grundstück der Beschwerdeführerin 1 als auch für dasjenige des Beschwerdeführers 2 zu einer wesentlichen Verbesserung ihrer Erschliessungssituation führt, indem die Y.____strasse den Beschwerdeführenden neue Nutzungsmöglichkeiten ihrer Baugrundstücke eröffnet. Die sinngemässen Rügen der Beschwerdeführenden, wonach der Neubau der Y.____strasse für ihre Grundstücke keine Vorteile bewirke, weshalb die angefochtenen Strassenbeiträge eines Rechtsgrundes entbehren würden, erweisen sich folglich als unbegründet (vgl. Beschwerdebegründung der Beschwerdeführerin 1 vom 20. Januar 2024, Ziffer 2 und Beschwerdebegründung des Beschwerdeführers 2 vom 21. Januar 2024, Ziffern 1 und 2).

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.

2.2.3.2 Sondervorteil als limitierendes Element der Beitragsbemessung

2.2.3.2.1 Differenzierungsgebot

Gemäss dem Strassenreglement der Einwohnergemeinde C.____ 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 (vgl. § 29 SR i.V.m. § 35 [Land-erwerbskosten] und § 36 [Baukosten] SR), nach Massgabe der im Beitragsperimeter

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

erfassten Parzellenflächen bemessen (sog. Perimetersystem [vgl. § 33 SR]). Der Beitragsperimeter erfasst diejenigen Flächen von Grundstücken, deren Wert aufgrund eines Erschliessungsprojekts vermehrt wird (d.h. einen Sondervorteil erfahren [vgl. § 29 i.V.m. § 33 Abs. 1 SR]). Im Beitragsperimeterplan wird diejenige Fläche parzellenscharf ausgeschieden, welche zur Bemessung der individuell-konkreten Strassenbeiträge heranzuziehen ist (vgl. § 33 Abs. 1 Sätze 1 und 2 i.V.m. § 34 Abs. 1 Halbsatz 2 SR). Dabei gilt gemäss § 33 Abs. 2 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 § 33 Abs. 2 lit. b SR hälftig und die Fläche von Grundstücken mit «besonderem Vorteil» gemäss § 33 Abs. 2 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 (§ 33 Abs. 3 Satz 1 SR), indem namentlich Beitragsperimeterpläne angrenzender Verkehrsanlagen zu berücksichtigen sind (§ 33 Abs. 3 Satz 3 SR). Berühren sich zwei Strassen, ist die beitragspflichtige Fläche der Eckgrundstücke durch Ziehung der Winkelhalbierenden abzugrenzen (vgl. § 33 Abs. 3 Satz 2 Halbsatz 1 SR). Verlaufen zwei Strassen parallel zueinander, ist die beitragspflichtige Fläche dazwischenliegender Grundstücke durch das Ziehen der Mittellinie abzugrenzen (vgl. § 33 Abs. 3 Satz 2 Halbsatz 2 SR). In begründeten Fällen kann der Gemeinderat die Beitragsfläche darüber hinaus «speziell» festlegen (§ 33 Abs. 4 SR).

Die Beschwerdegegnerin hat den angefochtenen Perimeterplan (vgl. Abbildung 1 unter E. 2.2.2) für alle vom Beitragsperimeter erfassten Grundstücksflächen identisch unter Anwendung der im Strassenreglement in § 33 Abs. 2 lit. a und b für «Normalfälle» statuierten Regeln gebildet und den Perimeter dort, wo die Y.____strasse in die Strasse «X.____» mündet (d.h. in Kreuzungsbereichen), durch das Ziehen der Winkelhalbierenden nach § 33 Abs. 3 Satz 2 Halbsatz 1 SR und dort, wo die Y.____strasse parallel zur Strasse «X.____» verläuft, durch das Ziehen der Mittellinie gemäss § 33 Abs. 3 Satz 2 Halbsatz 2 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 Beschwerdeführerin 1 und der Beschwerdeführer 2 zu Recht darauf hin, dass der angefochtene Beitragsperimeter neben Flächen von Parzellen, welche bereits durch die Strasse «X. ____» oder den Z. ____ weg erschlossen sind, auch Flächen von Grundstücken enthalte, welche durch die hier projektierte Y. ____ strasse erstmals strassenweise i.S.v. Art. 19 Abs. 1 RPG und § 83 Abs. 3 lit. a RBG erschlossen werden. Der angefochtene Perimeter umfasst demnach Flächen von Parzellen, die bereits strassenweise erschlossen sind (d.h. auch ohne die geplante Y. ____ strasse), und Flächen von Grundstücken, die als sog. Rohbau- bzw. Bauerwartungsland erst noch einer strassenweisen Erschliessung bedürfen. Im Lichte des dem Strassenbeitragsrecht innewohnenden Ausgleichs- bzw. Vorteilsausgleichsprinzips handelt es sich vorliegend bei den erschlossenen Grundstücken (hier z. B. den Grundstücken Nrn. 1728 und 554 der Beschwerdeführenden) und den 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. 1729 und 1754 deutlich stärker vom geplanten Neubau der Y. ____ strasse, weil sie dadurch erstmals strassenweise erschlossen werden und so einen ungleich höheren Mehrwert erhalten, als die Grundstücke der Beschwerdeführenden, welche auch ohne die Y. ____ strasse strassenweise erschlossen sind und deshalb zum Teil auch bereits vor längerer Zeit haben bebaut werden dürfen (vgl. Abbildung 1 unter E. 2.2.2). 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. 1729

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

und 1754 durch den Bau der Y.____strasse erfahren werden, im Vergleich zu den übrigen Parzellen deutlich grösser ausfallen, handelt es sich in ihrem Fall zudem um Parzellen mit «besonderem Vorteil» i.S.v. § 33 Abs. 2 lit. c SR.

Der angefochtene Kostenverteilplan verletzt demnach das aus dem allgemeinen Gleichheitssatz nach Art. 8 Abs. 1 BV abgeleitete Differenzierungsgebot sowie Art. 30 Abs. 3 lit. c SR. Die dahingehende Rüge der Beschwerdeführenden erweist sich somit als begründet. Die Angelegenheit ist deshalb zur neuen Beurteilung an die Beschwerdegegnerin zurückzuweisen. Im Rahmen der Neufestsetzung der angefochtenen Strassenbeiträge der Beschwerdeführenden hat die Beschwerdegegnerin den Beitragssatz um *mindestens zwei Drittel* zu reduzieren.

2.2.3.2.2 Kostenteiler zwischen Gemeinwesen und Grundeigentümerschaft

Die Beschwerdeführenden monieren sinngemäss und im Wesentlichen, vorliegend handle es sich in ihren Fällen unter anderem deshalb um eine unzulässige Doppelbelastung, weil sie bereits im Jahr 1972 eine Privaterschliessung ihrer Grundstücke finanziert und im Rahmen eines Beitragsverfahrens im Jahr 1986 bereits einmal Strassenbeiträge geleistet hätten. Die Beschwerdegegnerin entgegnet auf dieses Vorbringen im Wesentlichen und sinngemäss, im Beitragsverfahren aus dem Jahr 1986, das noch nach bernischem Recht durchgeführt worden sei, hätten die damaligen Eigentümer/innen aller vom hier angefochtenen Beitragsperimeter erfassten Parzellenflächen sowie die Grundeigentümer/innen weiterer Parzellen zu den dannzumal projektierten Strassenbauten beigetragen. Der Gemeinderat habe aufgrund dieses Hergangs den Kostenanteil des Gemeinwesens von eigentlich 20 % für einen Erschliessungsweg auf 30%, d.h. um 10%, angehoben.

Gemäss dem Strassennetzplan C.____ handelt es sich bei der geplanten Y.____strasse um einen Erschliessungsweg. Gemäss § 35 SR tragen die an einen Erschliessungsweg beitragspflichtigen Grundeigentümer/innen 100% der Landerwerbskosten und im Falle einer Neuanlage eines Erschliessungswegs 80 % der Baukosten nach § 36 Abs. 1 SR. Der Gemeindeanteil an die Baukosten der Y.____strasse würde sich – wie die Beschwerdegegnerin zutreffend dargetan hat – somit grundsätzlich auf 20% der Baukosten belaufen. Von der in § 36 Abs. 1 SR festgelegten Kostenteilung zwischen Grundeigentümerschaft und Gemeinde kann gemäss § 36 Abs. 2 SR in ausserordentlichen und begründeten Fällen

abgewichen und der Kostenverteiler «speziell» festgelegt werden, was die Beschwerdegegnerin vorliegend – wie erwähnt – durch Anhebung des Kostenanteils der Gemeinde auf 30 % auch getan hat. Fraglich bleibt mithin, ob die Beschwerdegegnerin den Gemeindeanteil noch höher als auf 30 % hätte anheben bzw. den Anteil der beitragspflichtigen Grundeigentümer/innen noch weiter als auf 70 % hätte senken müssen.

Was die Privaterschliessung im Jahr 1972 anbelangt, so liegt einzig ein Plan, auf welchem das Wegrecht für den Strassenbau eingezeichnet ist, im Recht (vgl. Eingabe der Beschwerdeführerin 1 vom 10. November 2024). Unterlagen, welche Aufschluss über die Kostentragung, den Ausbaustandard und weitere sachdienliche Aspekte hätten geben können, konnten die Beschwerdeführenden auf gerichtliche Nachfrage anlässlich des Augenscheins vom 7. November 2024 hin nicht beibringen. Den Beschwerdeführenden gelingt es deshalb nicht, den Nachweis dafür zu erbringen, ob und – wenn ja – vor allem in welcher Höhe sie bereits 1972 Kosten für die Erschliessung ihrer Grundstücke übernommen haben sollen, welche sie im Rahmen des heute strittigen Strassenbeitragsverfahrens zu einem Abzug berechtigen würden (vgl. zur Beweislastverteilung das unter E. 2.2.1 dazu Ausgeführte). Ihre diesbezüglichen Rügen erweisen sich nach dem Ausgeführten als unbegründet.

Was das Strassenbeitragsverfahren aus dem Jahr 1986 anbelangt, hat die Beschwerdegegnerin auf entsprechende Nachfrage des Gerichts anlässlich des Augenscheins vom 7. November 2024 hin mit E-Mail vom 10. November 2024 diverse Unterlagen eingereicht (darunter die Strassenbeitragspläne «Basiserschliessung Z.____weg» und «Detailerschliessung W.____weg, X.____, V.____weg», das Reglement über die Erhebung von Beiträgen der Grundeigentümer an die Strassenbaukosten der Gemeinde C.____ vom 21. Juni 1974 sowie die Strassenbeitragsliste zur Erschliessung Z.____ vom 16. Juni 1986). Gemäss dem Strassenbeitragsplan zur Erschliessung Z.____ vom 16. Juni 1986 war die Parzelle Nr. 554 für die Basiserschliessung mit 90 % und für die Detailerschliessung mit 92 % ihrer Fläche mit einem Strassenbeitrag von dannzumal CHF 12'915.00 belastet worden, was heute teuerungsbereinigt CHF 20'172.00 entspricht. Bei der Parzelle Nr. 1728 waren es 97 % und 80 % der Fläche und der Strassenbeitrag betrug CHF 5'355, was heute teuerungsbereinigt CHF 8'364.00 entspricht.³ Somit ist erstellt, dass die Beschwerdeführerin 1

³ Vgl. zur Teuerung den Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) mit Stand im Juni 1986 bei 108.2 Punkten und im November 2024 bei 169.0 Punkten (Indexbasis: Dezember 1982 = 100).

sowie der Beschwerdeführer 2 für die *nahezu vollumfänglichen Flächen* ihrer Grundstücke Nrn. 554 und 1728 bereits im Jahr 1986 mit Strassenbeiträgen belastet worden sind. Aufgrund der eben erwähnten Höhe der 1986 bezahlten Strassenbeiträge, welche indexbereinigt und anteilmässig auf die im angefochtenen Kostenverteilplan als beitragspflichtig ausgeschiedenen Teilflächen der Parzellen Nrn. 554 und 1728 ungefähr *einem Viertel* der angefochtenen Strassenbeiträge entsprechen, kommt das Gerichte zum Schluss, dass die Beschwerdegegnerin den Anteil des Gemeinwesens an den Baukosten um mindestens 20 % hätte anheben müssen. Indem die Beschwerdegegnerin den Kostenanteil bloss um 10 % angehoben hat, hat sie das ihr von § 36 Abs. 2 SR eingeräumte Ermessen unterschritten (vgl. bezüglich der gerichtlichen Kognition im Kontext einer Ermessensunterschreitung § 45 Abs. 1 lit. a VPO). Dass sich das Beitragsverfahren im Jahr 1986 noch nach den Bestimmungen des Reglements über die Erhebung von Beiträgen der Grundeigentümer an die Strassenbaukosten der Gemeinde C. ____ vom 21. Juni 1974 richtete, welches vom heute geltenden Strassenbeitragssystem abweichende Regelungen kannte, ändert am eben Ausgeführten nichts. Vielmehr bleibt es dabei, dass das geltende Strassenreglement Doppelbelastungen untersagt (§ 33 Abs. 3 Satz 1 SR) und bereits vorhandene Beitragsperimeterpläne angrenzender Verkehrsanlagen zu berücksichtigen sind (§ 33 Abs. 3 Satz 3 SR).

Die Angelegenheit ist somit auch aus diesem Grund zur Neubeurteilung an die Beschwerdegegnerin zurückzuweisen. Im Rahmen der Neufestsetzung der angefochtenen Strassenbeiträge wird die Beschwerdegegnerin den Gemeindeanteil an den Baukosten gemäss § 36 Abs. 2 SR «speziell» festzulegen haben, und zwar mindestens auf 40% der Baukosten.

2.2.3.2.3 Beitragsbefreiung einer Fläche von Parzelle Nr. 554 (Waldbaulinie)

Der Beschwerdeführer 2 beantragt sinngemäss, die vom Beitragsperimeter erfasste Fläche seines Grundstücks, welche zwischen der statischen Waldgrenze und der Waldbaulinie liege, sei – weil es sich um eine mit einem Bauverbot belegte Fläche handle – aus dem Beitragsperimeter und damit auch aus der Beitragspflicht zu entlassen. Die Beschwerdegegnerin hält diesem Vorbringen dem Sinn nach entgegen, dass auch die vom Beschwerdeführer erwähnte Fläche beitragspflichtig sei, da sie für die Nutzungsberechnung seines Grundstücks mitzähle.

Das Grundstück Nr. 554 des Beschwerdeführers 2 liegt gemäss Zonenplan Siedlung der Einwohnergemeinde C._____ in der Wohnzone «W2» und grenzt westlich an den vom Zonenplan Landschaft erfassten Wald. Entlang der westlichen Parzellengrenze seines Grundstücks (d.h. deckungsgleich) verläuft die sog. «statische Waldgrenze» und im Abstand von 17 m zur statischen Waldgrenze verläuft eine sog. «Waldbaulinie» über das Grundstück des Beschwerdeführers 2. Baulinien begrenzen die Bebauung und gehen den Vorschriften über den Abstand von Bauten von Verkehrswegen, *Wäldern*, Gewässern und Friedhöfen vor (vgl. § 96 Abs. 1 RBG und § 96 Abs. 2 RBG i.V.m. § 95 Abs. 1 lit. e RBG). Eine Waldbaulinie legt gemäss § 97 Abs. 1 lit. e RBG den Mindestabstand einer Baute entlang von Waldrändern fest. Nach dem bis hierher Ausgeführten trifft es zu, dass zwischen einer statischen Waldgrenze und einer Waldbaulinie keine Bauten errichtet werden dürfen. Mit anderen Worten handelt es sich bei dem zwischen den beiden Linien liegenden Bereich um einen Bauverbotsbereich.

Fraglich ist, ob dies – wie der Beschwerdeführer 2 vorbringt – beitragsrechtlich zur Folge hat, dass diese Fläche vom beitrags erhebenden Gemeinwesen nicht in die Bemessung der Beitragshöhe einbezogen werden darf. Wie bereits mehrfach erwähnt, gründet das Beitragsrecht auf dem Gedanken, dass der einem Grundeigentümer erwachsene wirtschaftliche Mehrwert seines Grundstücks mittels Beiträgen ausgeglichen werden soll (sog. Ausgleichsprinzip). Im hier relevanten Kontext rühren rechtsgrundstiftende Grundstücksmehrwerte daher, dass Bauland zufolge seiner erstmaligen Erschliessung oder aufgrund seiner nachträglich wesentlich verbesserten Erschliessungssituation entweder überhaupt baureif wird oder seine (baulichen) Nutzungsmöglichkeiten quantitativ oder qualitativ erhöht werden. Für die vorliegend zu beurteilende Fragestellung ist zunächst entscheidend, dass auch

auf den vom Bauverbot betroffenen Bereich zwischen der statischen Waldgrenze und der Waldbaulinie eine bauliche Nutzung entfällt (vgl. Ziffer 5.2 des Zonenreglements Siedlung der Gemeinde C._____ [ZRS] i.V.m. Ziffer 6.4 ZRS), weil vorliegend auch dieser Bereich in der Wohnzone «W2» liegt. Grundsätzlich partizipiert demnach auch diese Fläche am Mehrwert, der eine Parzelle zufolge einer vorteilhafteren Erschliessungssituation erfährt. Weiter ist entscheidend, dass derjenige Bereich von Parzelle Nr. 554, der nicht von einem Bauverbot betroffen ist, hinreichend gross ist, um die zugelassene Maximalnutzung auch effektiv realisieren zu können (d.h. beispielsweise ein oder mehrere Wohnhäuser planungsrechtskonform Platz finden). Da auch diese Voraussetzung im Falle der Parzelle des Beschwerdeführers erfüllt ist, erweist sich seine Rüge als unbegründet. Dass die Beschwerdegegnerin auch diejenige Fläche seiner Parzelle, welche zwischen der statischen Waldgrenze und der Waldbaulinie liegt, in den Beitragsperimeter und die Beitragsberechnung aufgenommen hat, ist mit anderen Worten nicht zu beanstanden.

2.3 Fazit

Sowohl die Beschwerdeführerin 1 als auch der Beschwerdeführer 2 haben sinngemäss beantragt, der angefochtene Kostenverteilplan sei aufzuheben.

Wie gezeigt wurde, verletzt der gegenständliche Kostenverteilplan das aus dem allgemeinen Gleichheitssatz nach Art. 8 Abs. 1 BV abgeleitete Differenzierungsgebot und Art. 30 Abs. 3 lit. c SR, weil er ungleiche Sachverhalte beitragsrechtlich zu Unrecht gleichbehandelt, indem er erstmals durch die Y._____strasse erschlossene Parzellenflächen und bereits zuvor erschlossene (d.h. neu mehrfacherschlossene) Parzellenflächen mit demselben Beitragssatz belastet (vgl. dazu E. 2.2.3.2.1).

Darüber hinaus verletzt der angefochtene Kostenverteilplan § 36 Abs. 2 SR, weil die Beschwerdegegnerin dem Umstand, dass namentlich die Parzellen der Beschwerdeführenden bereits 1986 für die heute abermals mit einem Strassenbeitrag belasteten Parzellenflächen Beiträge an eine strassenweise Erschliessung geleistet haben, mit einer bloss zehnpromzentigen Erhöhung des Gemeindeanteils von 20 % auf 30 % an den Baukosten unzureichend (Ermessensunterschreitung) Rechnung getragen hat. Angesichts der 1986 für die nämlichen Flächen geltend gemachten Strassenbeiträge ist der Anteil der Beschwerdegegnerin an den Baukosten mindestens auf 40 % festzulegen.

Nach dem Ausgeführten erweisen sich die Begehren der Beschwerdeführenden als begründet. Ihre Beschwerden gemäss § 96a Abs. 1 lit. b EntG sind demnach gutzuheissen, der Kostenverteilplan ist aufzuheben, soweit er die Parzellen Nrn. 554 und 1728 GB C._____ betrifft, und die Angelegenheit ist zur Neuurteilung im Sinne der Erwägungen an die Beschwerdegegnerin zurückzuweisen.

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). Praxisgemäss sind die Verfahrenskosten dementsprechend nach Massgabe des Unterliegens bzw. des Obsiegens von den Parteien 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 Entscheid 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 34'392.56 (vgl. E. 1.1) sind zwei vereinigte Beschwerde beurteilt, ein doppelter Schriftenwechsel, ein Augenschein sowie eine Hauptverhandlung durchgeführt worden. Die Verfahrenskosten sind vor diesem Hintergrund praxisgemäss auf CHF 3'600.00 festzusetzen und der Beschwerdegegnerin, welche prozessual unterlegen ist, in gesamter 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. Vorliegend sind die beschwerdeführenden Parteien, welche vollumfänglich obsiegt haben, nicht anwaltlich vertreten, weshalb sie keinen Anspruch auf Zuspreechung einer Parteientschädigung haben. Ihre ausserordentlichen Kosten sind demzufolge wettzuschlagen.

Demgemäss wird erkannt:

1.

Der angefochtene Kostenverteilplan wird in Gutheissung der Beschwerden, soweit er die Parzellen Nrn. 554 und 1728 des Grundbuchs C. ____ betrifft, aufgehoben und die Angelegenheit zur Neubeurteilung im Sinne der Erwägungen an die Beschwerdegegnerin zurückgewiesen.

2.

Die Verfahrenskosten in der Höhe von CHF 3'600.00 werden der Beschwerdegegnerin auferlegt.

3.

Die ausserordentlichen Kosten werden wettgeschlagen.

4.

Dieses Urteil wird der Beschwerdeführerin 1 (1), dem Beschwerdeführer 2 (1) sowie der Beschwerdegegnerin (1) schriftlich mitgeteilt.

Liestal, 17. Dezember 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.