



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

**vom 1. Juli 2021 (650 20 72 / 600 20 73)**

---

## **Strasse**

### **Rückweisung zur Neufestsetzung des provisorischen Strassenbeitrags: Pflicht zur Berücksichtigung von erschliessungsbedingten Wertverminderungen bei der Beitragsbemessung / Doppelbelastungsverbot**

*Aufgrund dessen, dass die neue Erschliessungsstrasse sehr nahe sprich ca. 3 m an das Wohnhaus des Beschwerdeführers herangebaut wird, entsteht der Parzelle des Beschwerdeführers ein Minderwert. Gegenüber der heutigen Situation stellt dieser Umstand eine Verschlechterung für den Beschwerdeführer dar, die sich negativ auf den Wert seines bestehenden Wohnhauses auswirken wird. So werden sich die hangseitigen Fenster des Gebäudes des Beschwerdeführers nach Realisierung der beitragsbegründenden Strasse in etwa auf Auspuffhöhe von auf der Erschliessungsstrasse fahrenden Autos befinden. Vor diesem Hintergrund erscheint eine Entschädigung für diesen Nachteil in der Höhe von pauschal CHF 5'000.00 als angemessen. (E. 2.2.1.3)*

*Zur Vermeidung einer Doppelbelastung muss der bereits erschlossene und bebaute, vordere Parzellenteil vollumfänglich – sprich im Umfang von ca. 700 m<sup>2</sup> – vom Perimeter ausgenommen und damit von einer Beitragspflicht befreit werden, sodass sich die Beitragspflicht des Beschwerdeführers im Masse von 100% auf eine Fläche von ca. 1'351 m<sup>2</sup> anstatt 2'051 m<sup>2</sup> reduziert. In der Konsequenz ist der Beitrag entsprechend herabzusetzen. Die Rüge der Unzulässigkeit des Einbezugs der bereits erschlossenen Landfläche in die beitragspflichtige Perimeterfläche erweist sich somit als begründet. (E. 2.2.2.1.3)*



650 20 72 / 600 20 73

## **Urteil vom 1. Juli 2021**

**Besetzung** Abteilungspräsident Dr. Ivo Corvini-Mohn,  
Richter Danilo Assolari, Richter Patrick Brügger, Richter  
Dr. Daniel Schaffner, Richter Michael Angehrn,  
Gerichtsschreiber Dr. Thomas Kürsteiner, Gerichtsschreiberin  
i.V. Céline Straumann

**Parteien** **A.**\_\_\_\_, Beschwerdeführer,  
vertreten durch Daniel Knecht, Rechtsanwalt, SwissLegal  
Dürr + Partner, Centralbahnstrasse 7, 4010 Basel

gegen

**B.**\_\_\_\_, vertreten durch den  
Gemeinderat,  
Beschwerdegegnerin

**Gegenstand** Strassenbeitrag und Entschädigung aus formeller Enteignung

A.

Der Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigte mit Beschluss Nr. 1842 vom 20. Dezember 2016 die Mutation «U.\_\_\_\_» zum generellen Bau- und Strassenlinienplan «V.\_\_\_\_» sowie die Mutation «U.\_\_\_\_» zum Strassennetzplan der Einwohnergemeinde B.\_\_\_\_. Am 24. Juni 2020 bewilligte die Einwohnergemeindeversammlung B.\_\_\_\_ das Bauprojekt «W.\_\_\_\_weg» sowie den dazugehörigen Investitionskredit für den Strassenbau. Der Kostenverteilplan lag vom 1. September bis 30. September 2020 öffentlich auf. Der Beschwerdeführer ist Alleineigentümer der abgabebetroffenen Parzelle Nr. 354 des Grundbuchs (GB) B.\_\_\_\_. Die Gemeinde B.\_\_\_\_ plant namentlich zur Erschliessung eines Teils des Grundstücks des Beschwerdeführers den Bau einer Erschliessungsstrasse in Form einer Stichstrasse und machte dafür gegenüber dem Beschwerdeführer mit provisorischer Beitragsverfügung vom 24. August 2020 einen Strassenbeitrag in der Höhe von CHF 360'926.25 geltend.

A.

Mit Einsprache (recte: Beschwerde) vom 30. September 2020 focht der Beschwerdeführer die Verfügung vom 24. August 2020 am Steuer- und Enteignungsgericht, Abteilung Enteignungsgericht (nachfolgend: Enteignungsgericht), an und beantragte sinngemäss die Entbindung von einer Beitragsverpflichtung bzw. die angemessene Reduktion des Beitragsanteils; unter o/e-Kostenfolge. Mit Präsidialverfügung vom 15. Oktober 2020 forderte das Enteignungsgericht die Beschwerdegegnerin zur schriftlichen Stellungnahme und zur Einreichung aller relevanten Pläne und Unterlagen. Die Beschwerdegegnerin liess sich mit Stellungnahme vom 23. November 2020 vernehmen und reichte die verlangten Pläne und Unterlagen ein. Am 29. April 2021 fand eine Vorverhandlung statt. Ein Vergleichsversuch anlässlich der Vorverhandlung blieb erfolglos. Die Verfahrensleitung schloss mit Verfügung vom 4. Mai 2021 den Schriftenwechsel, überwies die Angelegenheit der Fünferkammer zur Beurteilung und ordnete einen Augenschein und eine Parteiverhandlung an. Mittels Mitteilung vom 12. Mai 2021 wurde den Parteien der Augenschein vom 17. Juni 2021 sowie die Hauptverhandlung vom 1. Juli 2021 angezeigt. Die Fünferkammer des Enteignungsgerichts nahm das Grundstück Nr. 354 GB B.\_\_\_\_ des Beschwerdeführers am 17. Juni 2021 im Beisein der Parteien in Augenschein. Das schriftlich ausgefertigte Augenscheinprotokoll ging mit Schreiben vom 23. Juni 2021 zur Kenntnisnahme an die Parteien. Die Beschwerdegegnerin wurde mit Präsidialverfügung vom 24. Juni 2021 aufgefordert, dem Gericht

sämtliche Unterlagen zum Strassenbeitragsverfahren «X.\_\_\_\_strasse», welche Aufschluss darüber geben, welche Flächen der Parzelle des Beschwerdeführers zu welchem Prozentsatz von dessen Perimetergebiet erfasst waren, schnellstmöglich einzureichen. Mit E-Mail vom 25. Juni 2021 stellte die Beschwerdegegnerin dem Gericht die eingeforderten Unterlagen zu.

B.

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

Das Enteignungsgericht zieht

### **in Erwägung:**

#### 1. Formelles

Gemäss § 96a Abs. 3 des Gesetzes über die Enteignung vom 19. Juni 1950 (EntG, SGS 410) sind die Bestimmungen des Gesetzes über die Verfassungs- und Verwaltungsprozessordnung vom 16. Dezember 1993 (Verwaltungsprozessordnung, VPO, SGS 271) sinngemäss auf das Verfahren vor dem Enteignungsgericht anwendbar. Das Enteignungsgericht prüft die Eintretensvoraussetzungen deshalb von Amtes wegen (§ 16 Abs. 2 VPO).

#### 1.1 Zuständigkeit

Die vorliegende Streitsache hat Erschliessungsbeiträge der Einwohnergemeinde B.\_\_\_\_ im Sinne von §§ 90 ff. EntG zum Gegenstand. Nach § 96a Abs. 1 EntG können die von Erschliessungsbeiträgen auf dem Gebiet des Kantons Basel-Landschaft Betroffenen beim Enteignungsgericht Beschwerde erheben (vgl. § 1 EntG). Die Einwohnergemeinde B.\_\_\_\_ liegt im Kanton Basel-Landschaft (§ 35 Abs. 1 lit. c des Gesetzes über die Organisation und

die Verwaltung der Gemeinden vom 28. Mai 1970 [Gemeindegesezt, SGS 180]). Die sachliche und örtliche Zuständigkeit des Enteignungsgerichts für die Beurteilung der vorliegenden Angelegenheit ist somit gegeben.

Gemäss § 98a Abs. 2 i.V.m. Abs. 1<sup>bis</sup> EntG beurteilt die Fünferkammer der Abteilung Enteignungsgericht Streitigkeiten, deren Streitwert CHF 30'000.00 übersteigt. Gemäss Rechtsbegehren sei der Beschwerdeführer von einer Beitragsverpflichtung weitestgehend zu entbinden bzw. sei der Beitragsanteil angemessen zu reduzieren. Die Beitragsverpflichtung des Beschwerdeführers beträgt gemäss der provisorischen Beitragsverfügung vom 24. August 2020 CHF 360'926.25. Der Streitwert beträgt damit CHF 360'926.25, womit die Fünferkammer funktionell zur Beurteilung der Beschwerde zuständig ist.

## 1.2 Fristwahrung

Gegen Beitragsverfügungen können Betroffene innert 10 Tagen ab Erhalt beim Enteignungsgericht Beschwerde erheben (vgl. § 96a Abs. 1 lit. a EntG) und nach § 96a Abs. 1 lit. b EntG können Kostenverteilpläne während der Auflagefrist mit Beschwerde angefochten werden. Die provisorische Beitragsverfügung – datiert vom 24. August 2020 – wurde dem Beschwerdeführer per Einschreiben eröffnet. Dem Einschreiben lagen der Perimeterplan sowie die Kostenverteilungstabelle bei. Weiter verwies das Einschreiben auf die erwähnte Auflagefrist und wies den Beschwerdeführer in der Rechtsmittelbelehrung sinngemäss darauf hin, dass er gegen die provisorische Beitragspflicht während der Auflage des Kostenverteilplans Beschwerde beim Enteignungsgericht erheben könne. Der Kostenverteilplan lag vom 1. September bis 30. September 2020 öffentlich auf. Mit Eingabe vom 30. September 2020 hat der Beschwerdeführer folglich während der Planaufgabe und damit fristgerecht Beschwerde beim Enteignungsgericht erhoben.

## 1.3 Übrige Eintretensvoraussetzungen

Als Adressat der angefochtenen Verfügung bzw. des aufgelegten Kostenverteilplans ist der Beschwerdeführer direkt in seinen Rechten und Pflichten betroffen, sodass er ein schutzwürdiges Interesse an der Änderung der streitgegenständlichen Verfügung bzw. des Kostenverteilplans hat (§ 47 Abs. 1 lit. a VPO). Mit Blick auf diejenigen Rügen des Beschwerdeführers, welche Fragen des öffentlichen Bau- und Planungsrechts betreffen, fehlt es dem Enteignungsgericht an der sachlichen Zuständigkeit (vgl. dazu E. 2.4 im materiellen Teil).

Entsprechend ist auf diese Rügen nicht einzutreten. Da die Prozessvoraussetzungen – von den eben erwähnten Rügen abgesehen – für alle anderen, vom Beschwerdeführer erhobenen Rügen vorliegen, ist auf die Beschwerde einzutreten (§ 16 Abs. 2 VPO).

#### 1.4 Sachverhaltsfeststellung und Rechtsanwendung von Amtes wegen

Nach § 12 Abs. 1 VPO stellt das Gericht die für den Entscheid wesentlichen Tatsachen von Amtes wegen fest. Bei der Feststellung des entscheiderelevanten Sachverhalts ist das Gericht demnach nicht auf die tatsachenbezogenen Vorbringen der Parteien beschränkt, sondern kann – wo es angezeigt scheint – selber Erkundigungen zu den tatsächlichen Begebenheiten eines Sachverhalts anstellen.

Gemäss § 16 Abs. 2 VPO wendet das Gericht das Recht von Amtes wegen an. Demnach ist das Gericht verpflichtet, auf den entscheiderelevanten Sachverhalt sämtliche einschlägigen Rechtsnormen anzuwenden. Dies entbindet die Parteien nicht davon, ihre Rechtsbehauptungen gehörig zu begründen. Das Gericht ist jedoch nicht an die Rechtsauffassungen der Parteien gebunden (vgl. TSCHANNEN/ZIMMERLI/MÜLLER, Allgemeines Verwaltungsrecht, 4. Auflage, Bern 2014, § 30 Rz. 25 f.; vgl. ferner auch HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Auflage, Zürich/St. Gallen 2020, Rz. 998 f.; KÖLZ/HÄNER/BERTSCHI, Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes, 3. Auflage, Zürich/Basel/Genf 2013, Rz. 154). Der Grundsatz der Rechtsanwendung von Amtes wegen steht in einem Spannungsverhältnis zum Rügeprinzip, nach welchem ein Gericht nur die von den Parteien vorgebrachten Beanstandungen zu untersuchen hat (vgl. BGE 119 V 347 E. 1a 349 f.)

Die Basellandschaftliche Verwaltungsprozessordnung kennt keine Bestimmung, welche vorsehen würde, dass die Entscheidungsfindung des Gerichts auf bestimmte, von den Parteien durch ihre Rügen festzulegenden Punkte beschränkt ist oder dass sich das Gericht auf solche Punkte beschränken dürfte. Damit fehlt es im Gegensatz zur gesetzlichen Verankerung des Grundsatzes der richterlichen Rechtsanwendung von Amtes wegen an einer gesetzlichen Regelung des Rügeprinzips. Entsprechend dem Ausgeführten kommt dem Grundsatz der Rechtsanwendung von Amtes wegen im erstinstanzlichen Verfahren vor dem Enteignungsgericht uneingeschränkte Geltung zu (vgl. Urteil des Enteignungsgerichts [EntGer] vom 8. Juni 2009 [650 09 26] E. 3.1). Das Gericht hat somit auch Rechtsfehler im

Rahmen des Streitgegenstands zu berücksichtigen, welche von den Parteien nicht ausdrücklich gerügt werden (vgl. § 18 Abs. 1 VPO sowie Urteil des EntGer vom 24. Januar 2005 [650 03 70] E. 6.5).

## 2. Materielles

### 2.1 Gesetzliche Grundlage

Art. 19 Abs. 2 Satz 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz, RPG, SR 700) statuiert als Grundsatz eine Erschliessungspflicht des Gemeinwesens (vgl. WALDMANN/HÄNNI, Handkommentar zum Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Art. 19, Rz. 29). Hinsichtlich der Kosten für die Projektierung und den Bau dieser Erschliessungsanlagen macht der Bund den Kantonen im Sinne eines Gesetzgebungsauftrags die Vorgabe, die aus der Erschliessung einen Vorteil ziehenden Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer nach Massgabe des kantonalen Rechts daran zu beteiligen (vgl. WALDMANN/HÄNNI, a.a.O., Art. 19, Rz. 58). Gemäss Art. 19 Abs. 2 Satz 2 RPG regelt das kantonale Recht die Beiträge der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer an die Erschliessung ihrer Grundstücke (vgl. Urteile des Bundesgerichts [BGer] 1C\_548/2015 vom 3. August 2016 E. 6.5 und 2C\_1131/2014 vom 5. November 2015 E. 2.2.1 f., in: Schweizerisches Zentralblatt für Staats- und Verwaltungsrecht [ZBI] 118/2017 S. 331 ff.). Gemäss § 90 Abs. 1 EntG können diejenigen Grundeigentümer oder Baurechtsnehmer, welchen durch ein öffentliches Erschliessungswerk besondere Vorteile erwachsen, zu einer angemessenen Beitragsleistung an das Werk herangezogen werden.

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] sowie § 135 der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984 [KV BL, SGS 100]; statt vieler BGE 123 I 248 E. 2 249). Der Kreis der abgabepflichtigen Personen, der Gegenstand der Abgabe sowie die Bemessungskriterien der Abgabe sind in einem Gesetz bzw. einem Reglement festzulegen (§ 90 Abs. 3 EntG). Der Kanton überträgt die Kompetenz zur Beitragserhebung seinerseits den Gemeinden. § 36 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 (RBG, SGS 400) sieht vor, dass die Gemeinden Erschliessungsreglemente erlassen, in denen insbesondere die Art und die Funktion der Erschliessungsanlagen sowie deren Finanzierung

zu regeln sind. Der (Aus-)Bau und die Korrektur von Gemeindestrassen fallen somit, vorbehaltlich besonderer Regelungen, in die Zuständigkeit der Gemeinden (vgl. § 7 Abs. 3 sowie § 32 Abs. 3 des Strassengesetzes vom 24. März 1986 [StrG, SGS 430]).

Von der genannten Kompetenz hat die Beschwerdegegnerin mit dem hier massgebenden Strassenreglement der Gemeinde B.\_\_\_\_ vom 11. Dezember 1989 (SR) Gebrauch gemacht. Jenes enthält die für die vorliegend angefochtene Beitragserhebung grundlegenden Bestimmungen. Das Strassenreglement definiert den Kreis der abgabepflichtigen Personen (Beitragssubjekt, § 33 Abs. 1), bestimmt den Gegenstand der Abgabe (Beitragsobjekt, § 33 Abs. 1) und regelt die Bemessung der Strassenbeiträge (§§ 34-36 SR). Das Erfordernis der formell-gesetzlichen Grundlage für die strittige Beitragserhebung ist somit erfüllt.

Zu prüfen bleibt, ob gegenüber dem Beschwerdeführer bezüglich der Parzelle Nr. 354 GB B.\_\_\_\_ eine Strassenbeitragspflicht entstanden ist (vgl. E. 2.2.1) und – wenn ja – ob die Beschwerdegegnerin den verfügbaren Strassenbeitrag richtig bemessen hat (vgl. E. 2.2.2).

## 2.2 Strassenbeitrag

Im Hinblick auf den unter E. 2.2.1 zu beurteilenden potentiellen Sondervorteil und den zu prüfenden sondervorteilmindernden Nachteil ist auf die Verteilung der Beweislast im vorliegenden Verfahren hinzuweisen: Für das Verfahren vor dem Enteignungsgericht gilt der Untersuchungsgrundsatz, wonach das Gericht die entscheidungsrelevanten 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, 3. Auflage, Basel 2014, Rz. 996). Dies ändert jedoch nichts daran, dass die Folgen der Beweislosigkeit im Falle eines Beweisfehlschlages analog Art. 8 des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs vom 10. Dezember 1907 (ZGB, SR 210) auch im enteignungsgerichtlichen Verfahren zu Lasten derjenigen Partei gehen, die aus einer 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, N 611 und 624). Vorliegend ist es die Beschwerdegegnerin, welche aus den

behaupteten vorteilsbegründenden Tatsachen das Recht ableiten will, vom Beschwerdeführer einen Strassenbeitrag zu erheben. Beweisbelastet punkto beitragsbegründenden und -erhöhenden Tatsachen ist deshalb die Beschwerdegegnerin.

Im Folgenden ist zu prüfen, ob dem Beschwerdeführer durch das Strassenbauprojekt «W.\_\_\_\_weg» beitragsrechtlich relevante Vorteile entstanden sind. Sodann gilt es abzuklären, ob dem Beschwerdeführer durch die projektierte Strasse Nachteile erwachsen werden, die beitragsrechtlich bedeutsam sind.

## 2.2.1 Sondervorteil und wirtschaftlicher Nachteil

### 2.2.1.1 Parteivorbringen

Der Beschwerdeführer bringt vor, dass er durch das Projekt keinen konkreten, sondern höchstens einen theoretischen bzw. abstrakten Sondervorteil erhalte, da er kein Bauprojekt plane und den hinteren Teil seiner Parzelle unbebaut lassen wolle. Er ziehe sogar in Erwägung, den hinteren nicht erschlossenen Teil seiner Parzelle der Landwirtschaft zuzuführen und er sei an einer entsprechenden Umzonung interessiert. Weiter erfülle der geplante Strassenbau diverse rechtliche Vorgaben nicht, wodurch allfällige Vorteile relativiert würden. Die nachteilige Hanglage der Parzelle des Beschwerdeführers sei unberücksichtigt geblieben. Für eine Zufahrt auf das Grundstück oder für den Bau einer Tiefgarage müsse aufgrund der talseitigen Lage seines Grundstücks (d.h. unterhalb der Strasse liegend) mehr Fläche respektive Teer verbaut werden, was zu einem Attraktivitätsverlust der Parzelle führe. Zudem würde der bereits erschlossene und bebaute nördliche Teil einen Attraktivitätsverlust bzw. einen konkreten Minderwert erleiden, da das Wohnhaus neu an zwei Strassen und nicht mehr nur an eine Strasse grenze. Dieser Nachteil werde zusätzlich dadurch verschärft, dass die neue Strasse nur knappe 3 m am bestehenden Gebäude, insbesondere am Küchenfenster, vorbeiführen werde. Die Beitragskosten seien somit insgesamt zu hoch, da dem Beschwerdeführer durch das Bauprojekt keinerlei konkrete Vorteile resultieren würden.

Die Beschwerdegegnerin entgegnet, dass das gesamte Grundstück Nr. 354 GB B.\_\_\_\_ durch das Projekt einen Vorteil erfahre, da der hintere Teil durch die Erschliessung baureif werde und der vordere Teil besser eingeteilt werden könne. Sie betrachtet den Vorwurf des Beschwerdeführers betreffend das erhöhte Verkehrsaufkommen vor dessen Küchenfenster

als unbegründet. Es handle sich um einen Zufahrtsweg/-strasse, eine sog. Sackgasse mit geringem Verkehr, welche keine Durchgangsstrasse mit erhöhtem Verkehrsaufkommen darstelle.

#### 2.2.1.2 Rechtliches

Unabhängig von der in einem Strassenreglement getroffenen Definition entsteht eine Beitragspflicht nur dann und ist in ihrem Bestand zu schützen, wenn ein dem einzelnen Pflichtigen individuell zurechenbarer, konkreter wirtschaftlicher Sondervorteil entsteht (vgl. § 90 Abs. 1 EntG; Urteil des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht [KGE VV] vom 2. November 2011 [810 10 409] E. 2.2 und 3.2; Urteile des EntGer vom 19. Dezember 2013 [650 12 167] E. 5.3 und vom 16. November 2017 [650 16 33] E. 2.5.1; ferner auch Urteil des BGer 2P.278/2001 vom 7. Februar 2002 E. 2.2). Der wirtschaftliche Sondervorteil muss so geartert sein, dass er nicht jedem Strassenbenützer zukommt. Er entsteht nur für jenen beschränkten Kreis von Grundstücken, deren Lage durch die fragliche Massnahme eine Verbesserung erfährt bzw. deren Werte und Nutzungsmöglichkeiten dadurch eine Steigerung erfahren (vgl. IMBODEN/RHINOW, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung, Band II, Basel/Stuttgart 1976, S. 785).

In welchem Ausmass dieser Vorteil tatsächlich genutzt wird, ist nicht von Relevanz. Ob einem Grundstück ein besonderer Vorteil zukommt, ist auf Grund eines objektiven Massstabes zu beurteilen (vgl. Urteile des BGer 2C\_775/2013 vom 2. April 2014 E. 3.3 und 1C\_481/2012 vom 21. Dezember 2012 E. 2.1 m.w.H.). Der Sondervorteil erfüllt im Strassenbeitragsrecht eine Doppelfunktion: Zum einen dient er als Massstab für die Beitragsbemessung und zum anderen ist er als Tatbestandselement Voraussetzung dafür, dass überhaupt eine Beitragsforderung entsteht (vgl. § 90 Abs. 1 EntG; Urteil des BGer 2P.278/2001 vom 7. Februar 2002 E. 2.2; KÜRSTEINER, Erschliessungsabgaberecht, Eine Analyse am Beispiel des Kantons Basel-Landschaft, Diss. Basel 2019, Liestal 2020, Rz. 448 ff. m.w.H.).

Die Bemessung des individuellen Sondervorteils bedarf trotz der Zulässigkeit gewisser Schematisierungen einer einzelfallweisen Konkretisierung. Vorliegend wird der Strassenbeitrag nach dem sog. Perimeterbeitragssystem auf die einzelnen Grundstücke bzw. deren Eigentümerschaft verteilt. Dem Perimetersystem liegt dabei die Annahme zugrunde, ein

aus einem Erschliessungswerk entstehender Vorteil korreliere direktproportional mit der Grundstücksfläche der erschlossenen Parzellen. Vorliegend gilt es, sich vor Augen zu führen, dass ein beitragsrechtlich relevanter Sondervorteil wirtschaftlicher Art sein muss, was bedeutet, dass er sich in einem Wertzuwachs der profitierenden Parzellen äussern und in Geldform realisierbar sein muss (vgl. Urteil des EntGer vom 15. November 2012 [650 10 63] E. 5.3 m.w.H.). Hierzu hielt das Bundesgericht Folgendes fest (Urteil des BGer 2P.278/2001 vom 7. Februar 2002 E. 2.2): «Tritt eine Wertvermehrung von Vornherein nicht ein oder wird sie durch Nachteile ökonomischer Art neutralisiert, so fällt ein Sondervorteil ausser Betracht». Mit anderen Worten kann eine Wertsteigerung lediglich in der Höhe entstehen, in welcher ein Sondervorteil allfällige Nachteile wirtschaftlicher Art übersteigt (ebenso KGE VV vom 1. April 2015 [810 14 156] E. 4.2; BLUMER, Abgaben für Erschliessungsanlagen nach dem Thurgauer Baugesetz, Diss. Zürich 1989, S. 33 f.; KNECHT, Grundeigentümerbeiträge an Strassen im aargauischen Recht, Diss. Bern, Aarau 1975, S. 46; LINDENMANN, Beiträge und Gebühren für die Erschliessung nach zürcherischem Planungs- und Baurecht, Diss. Freiburg, Zürich 1989, S. 151). Bei der Beitragsbemessung sind somit allfällig bestehende wirtschaftliche, sich folglich negativ auf den Wert eines Grundstücks auswirkende, Nachteile beitragsmindernd zu berücksichtigen. Hierbei stehen Nachteile im Vordergrund, welche sich aus der Erschliessungsanlage selber ergeben (vgl. Urteil des EntGer vom 15. November 2012 [650 10 63] E. 5.3 m.w.H.; KÜRSTEINER, a.a.O., Rz. 538 ff. m.w.H.).

Im Folgenden ist anhand eines Vergleichs der Erschliessungssituation der Parzelle des Beschwerdeführers vor dem Bau des W.\_\_\_\_wegs mit der Situation nach Abschluss des Baus zu beurteilen, ob dem Beschwerdeführer ein Sondervorteil bzw. ein wirtschaftlicher Nachteil entstanden ist.

#### 2.2.1.3 Erschliessungssituation und Würdigung

Die beitragsbetroffene Parzelle Nr. 354 GB B.\_\_\_\_ des Beschwerdeführers umfasst eine Gesamtfläche von 3'247 m<sup>2</sup> und grenzt im Norden an die X.\_\_\_\_strasse (Klassifikation als Erschliessungsstrasse) und im Süden an den Y.\_\_\_\_weg (Klassifikation als Fussweg/Fusswegverbindung). Im nördlichen Teil ist sie durch eine private Zufahrt an die X.\_\_\_\_strasse angeschlossen. Im westlichen Teil soll auf Parzelle Nr. 1389 GB B.\_\_\_\_ die neue Zufahrtsstrasse (W.\_\_\_\_weg [Klassifikation als Erschliessungsweg]) entstehen, über welche der

hintere/südliche Teil der Parzelle Nr. 354 sowie der hintere Teil von Parzelle Nr. 353 und die bis anhin gefangene Parzelle Nr. 1388 erschlossen werden sollen (vgl. Plan: Erschliessung Parzelle 353 und 354 Situation 1:200 [L-3485/11] vom 12. September 2019 [nachfolgend: Situationsplan] sowie Plan: Erschliessung Parzelle 353 und 354 Beitragsperimeter [L-3485/13] vom 30. März 2020 [nachfolgend: Perimeterplan]).

Ein wirtschaftlicher Sondervorteil ist vorliegend dann zu bejahen, wenn die strassenmässige Erschliessung durch den geplanten W.\_\_\_\_weg die wirtschaftliche Nutzung resp. Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks des Beschwerdeführers steigert. Durch das Strassenbauprojekt W.\_\_\_\_weg wird der hintere Teil der Parzelle Nr. 354 erschlossen. Das in der W1-Zone gelegene Bauland erhält dadurch erstmals die für die vorgesehene Nutzung hinreichende Zufahrt (vgl. Art. 19 Abs. 1 RPG). Dadurch verliert dieser Teil des Grundstücks die Eigenschaft als Rohbauland und es entsteht – sofern alle übrigen Baurechtsvorschriften erfüllt sind – ein Anspruch auf Erhalt einer Baubewilligung. Das baureife Land weist gegenüber Rohbauland einen deutlich höheren Verkehrswert auf (vgl. Urteil des BGer 1C\_481/2012 vom 21. Dezember 2012 E. 2.1; KÜRSTEINER, a.a.O., Rz. 464). Beim geplanten W.\_\_\_\_weg handelt es sich gemäss gültigem Strassennetzplan um einen Erschliessungsweg, welcher den minimalen Ausbaustandard einhält. Er stellt eine Neuanlage gemäss § 30 Abs. 1 Spiegelstrich 1 SR dar, da sich am fraglichen Ort zuvor keine Strasse und auch kein Weg befunden haben (sog. Bau auf der «grünen Wiese»).

Durch die Verkehrswertsteigerung profitiert der Beschwerdeführer als Eigentümer der Parzelle Nr. 354 in der heutigen Situation somit von einem wirtschaftlichen Sondervorteil. Da ein objektiver Massstab Anwendung findet und die subjektiven Bedürfnisse des Grundeigentümers beitragsrechtlich unbedeutend sind, ist es irrelevant, dass der Beschwerdeführer diesen Teil der Parzelle, wie er vorbringt, der Landwirtschaft zuführen möchte und ihm folglich eine Realisierungsabsicht (d.h. der Wille bzw. die Absicht das Land zu bebauen) fehlen mag. Entscheidend ist einzig, dass der entstandene Sondervorteil rechtlich und tatsächlich realisiert werden könnte (vgl. Urteil des BGer 1C\_481/2012 vom 21. Dezember 2012 E. 2.1; KÜRSTEINER, a.a.O., Rz. 542 ff. m.w.H.). Dies ist vorliegend, wie die aktenkundige Potentialstudie zur baulichen Nutzung des hinterliegenden Teils der Parzelle des Beschwerdeführers belegt, der Fall. Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass der geplante W.\_\_\_\_weg für die Parzelle des Beschwerdeführers zu einem beitragsbegründenden Sondervorteil führt. Der Einbezug der Parzelle Nr. 354 in den Beitragsperimeter ist nicht zu

beanstanden und die Rüge des fehlenden Sondervorteils erweist sich somit als unbegründet.

Der erhobene Vorteils- respektive Strassenbeitrag hat der entstandenen Wertvermehrung zu entsprechen (vgl. BGE 109 Ia 325 E. 5 328 f. m.w.H.). Vorliegend beläuft sich der Strassenbeitrag für die Parzelle des Beschwerdeführers auf CHF 360'926.25. Die Beschwerdegegnerin hat also den der Parzelle des Beschwerdeführers entstehenden Sondervorteil auf CHF 360'926.25 bemessen. Aufgrund dessen, dass die neue Erschliessungsstrasse sehr nahe sprich ca. 3 m an das Wohnhaus des Beschwerdeführers herangebaut wird, entsteht der Parzelle des Beschwerdeführers ein Minderwert. Gegenüber der heutigen Situation stellt dieser Umstand eine Verschlechterung für den Beschwerdeführer dar, die sich negativ auf den Wert seines bestehenden Wohnhauses auswirken wird. So werden sich die hangseitigen Fenster des Gebäudes des Beschwerdeführers nach Realisierung der beitragsbegründenden Strasse in etwa auf Auspuffhöhe von auf der Erschliessungsstrasse fahrenden Autos befinden. Vor diesem Hintergrund erscheint eine Entschädigung für diesen Nachteil in der Höhe von pauschal CHF 5'000.00 als angemessen.

Fraglich und zu prüfen bleibt, ob die Beschwerdegegnerin den verfügbaren Strassenbeitrag bzw. dessen Höhe richtig bemessen hat.

## 2.2.2 Beitragshöhe

### 2.2.2.1 Beitragsperimeter

#### 2.2.2.1.1 Parteivorbringen

Der Beschwerdeführer ist der Ansicht, beim Abwägen aller Vor- und Nachteile, sei der konkrete Sondervorteil zu verneinen. Werde ihm dennoch gesamthaft ein konkreter Sondervorteil zugeschrieben, so gäbe es diverse Gründe, die für eine Reduktion des Beitrags sprechen würden. So moniert der Beschwerdeführer, die Beschwerdegegnerin habe den Beitragsperimeter nicht richtig festgelegt, da ein Teil der in die Perimeterberechnung miteinbezogenen Fläche bereits erschlossen sei. Durch die vom Beschwerdeführer privat erstellte Erschliessung für die auf seinem Grundstück befindliche Baute gelte die Parzelle Nr. 354 per se bereits als tief erschlossen. Dem müsse in der provisorischen Beitragsverfügung Rechnung getragen werden. Die provisorische Perimeterlinie müsse beim offenkundig be-

reits erschlossenen bestehenden Gebäude gezogen und mit gehörigem Abstand zum bestehenden Gebäude zurückversetzt werden. Die Beschwerdegegnerin entgegnet, dass die X.\_\_\_\_strasse lediglich den vordersten Teil der Parzelle Nr. 354 erschliesse und der Beschwerdeführer einen langen privaten Zugangsweg habe erstellen müssen, um zu seinem Gebäude zu gelangen. Dieser würde bei einer zukünftigen, optimalen Nutzung des vorderen Teils der Parzelle wegfallen und könne vom neu geplanten W.\_\_\_\_weg durch eine anderweitige Parzellennutzung angeschlossen werden, was einen zusätzlichen Vorteil und eine Aufwertung auch für die Nutzung des vorderen Teils der Parzelle Nr. 354 darstelle, weshalb es gerechtfertigt sei, gewisse Flächen dieses Teils in den Beitragsperimeter einzuschliessen.

Nach Auffassung des Beschwerdeführers sei zudem die winkelhalbierende Messweise gemäss § 34 Abs. 3 SR fälschlicherweise nicht angewendet worden. Diese würde eine doppelte Belastung durch Strassenbeiträge ausschliessen. Die Nähe der streitbetroffenen Parzelle zum parallellaufenden Y.\_\_\_\_weg und zur Z.\_\_\_\_strasse sei bei der Perimeterberechnung komplett ausser Acht gelassen worden. Die Beschwerdegegnerin entgegnet, dass die Parzelle Nr. 354 lediglich im vordersten Teil durch die X.\_\_\_\_strasse erschlossen sei. Mit der Erstellung des W.\_\_\_\_weges werde die gesamte Parzelle Nr. 354 erschlossen und könne damit vollumfänglich der Nutzung als Bauland zugeführt werden, weshalb die winkelhalbierende Messweise nicht anzuwenden sei (vgl. Stellungnahme vom 23. November 2020, S. 4 Pkt. 19).

Der Beschwerdeführer moniert weiter, dass die Beschwerdegegnerin § 34 Abs. 2 lit. a SR nicht richtig angewendet und in der Folge fälschlicherweise Parzellenflächen zu 100% anstatt zu 50% beitragspflichtig erklärt habe, da im entsprechenden Plan die Distanz von 30 m nur von einem Punkt aus gemessen und dann eine gerade Linie gezogen worden sei, anstatt mit der Zirkelkreismessung die exakten 30 m zur Strasse zu messen. Die Beschwerdegegnerin hält an ihrer Messweise fest.

#### 2.2.2.1.2 Rechtliches

Aus § 34 Abs. 1 SR erhellt, dass die Beschwerdegegnerin die infrage stehenden Strassenbeiträge, wie bereits erwähnt, im Perimetersystem erhebt. Dabei werden die Beitragspflichtigen durch Aufstellung eines Umgrenzungs- oder Perimeterplans festgelegt und meist in Klassen verschieden grosser Interessen und abgestufter Beitragspflicht eingeteilt (WEIBEL, Enteignung und Vorteilsbeiträge bei Gemeindestrassen, 2. Auflage 1975, S. 28; statt vieler Urteil des EntGer vom 27. Mai 2010 [650 09 1] E. 4.3). Im Perimetersystem ist anerkannt, dass neben den direkten Anstössern auch die indirekt erschlossenen Hinterlieger von der jeweils infrage stehenden öffentlichen Erschliessungsanlage profitieren und deshalb von der Beitragspflicht erfasst sein können (statt vieler Urteil des EntGer vom 27. Mai 2010 [650 09 1] E. 4.4). Nach § 34 SR definiert der Beitragsperimeterplan den Kreis der an eine Verkehrsanlage beitragspflichtigen Grundstücke bzw. Eigentümer, indem er alle von der Beitragspflicht betroffenen Parzellenflächen, nach Massgabe des der einzelnen Parzelle erwachsenen Vorteils, erfasst (Abs. 1). Für die Ermittlung der beitragspflichtigen Flächen gilt, dass an die Verkehrsanlage anstossende Grundstücke (sog. Anwänder) bis zu einer Parzellentiefe von 30 m mit der vollen Fläche (100%) und für das Mehrmass bis zur Perimetergrenze mit der halben Fläche (50%) einzubeziehen sind (Abs. 2 lit. a).

Aus verschiedenen Gründen kann es vorkommen, dass Parzellen an mehrere Strassen grenzen oder zumindest mehrere Strassen auf die Erschliessungssituation einer Parzelle einwirken. In diesen Fällen wird von einer Mehrfacherschliessung gesprochen. Eine Mehrfacherschliessung ist beitragsrechtlich lediglich zu beachten, wenn diese in Verbindung mit dem anwendbaren Bemessungsschema dazu führen würde, dass dieselbe Fläche mehrfach mit Beiträgen belastet werden würde. Im Ergebnis liegt eine beitragsrechtlich zu berücksichtigende Mehrfacherschliessung nur dann vor, wenn die Erschliessung einer Parzelle tatsächlich von zwei oder mehreren Strassen her möglich ist und jede dieser Strassen zu einem wirtschaftlichen Sondervorteil für diese Parzellen führt (vgl. KÜRSTEINER, a.a.O., Rz. 528 ff.). Bei Eckgrundstücken und Grundstücken, welche zwischen zwei nicht parallel zueinander verlaufenden Strassen liegen, ist eine doppelte Beitragsbelastung der jeweiligen Eigentümerschaft auszuschliessen, indem der an die jeweilige Strasse beitragspflichtige Teil solcher Parzellen durch die Ziehung der Winkelhalbierenden der sich schneidenden Strassen ermittelt wird. Falls sich die beiden Strassen effektiv gar nicht treffen und

deshalb eigentlich keinen Winkel bilden, ist der fiktive Schnittpunkt der beiden Strassenachsen zu ermitteln, indem diese verlängert werden, bis sich die beiden Geraden schneiden (KÜRSTEINER, a.a.O., Rz. 532 ff.). Das Strassenreglement sieht die winkelhalbierende Messweise sowie generell ein Doppelbelastungsverbot vor (vgl. § 34 Abs. 3 SR).

#### 2.2.2.1.3 Würdigung

Gemäss Perimeterplan wurde von der Parzelle Nr. 354 GB B.\_\_\_\_ der mittige nördliche Teil mit einer Fläche von 2'051 m<sup>2</sup> zu 100% und der ganze südliche Teil mit einer Fläche von 193 m<sup>2</sup> zu 50% in den Beitragsperimeter einbezogen. Der nördlichste Teil der Parzelle mit einer Fläche von 1'003 m<sup>2</sup> wurde nicht in den Beitragsperimeter eingeschlossen. Dies mit der Begründung, dass für diesen Teil bereits früher Erschliessungsabgaben beim Bau der X.\_\_\_\_strasse bezahlt wurden.

Der von der Beschwerdegegnerin festgelegte Perimeter erweist sich aus verschiedenen Gründen als rechtsfehlerhaft. Dass der Beschwerdeführer für das bereits erschlossene Haus und den umliegenden Garten mit Pergola und Teich Strassenbeiträge bezahlen soll, erscheint nicht sachgerecht, da diese Fläche bereits über den privat finanzierten Weg erschlossen ist. Daran ändert auch der geplante W.\_\_\_\_weg nichts, da dieser für diesen Teil des Grundstücks keinen zusätzlichen Sondervorteil mit sich bringt. Vielmehr erfährt die Parzelle des Beschwerdeführers im Bereich des Wohnhauses durch die Erschliessungsstrasse einen wirtschaftlichen Nachteil (vgl. hierzu E. 2.2.1). Zur Vermeidung einer Doppelbelastung muss der bereits erschlossene und bebaute, vordere Parzellenteil vollumfänglich – sprich im Umfang von ca. 700 m<sup>2</sup> – vom Perimeter ausgenommen und damit von einer Beitragspflicht befreit werden, sodass sich die Beitragspflicht des Beschwerdeführers im Masse von 100% auf eine Fläche von ca. 1'351 m<sup>2</sup> anstatt 2'051 m<sup>2</sup> reduziert. In der Konsequenz ist der Beitrag entsprechend herabzusetzen. Die Rüge der Unzulässigkeit des Einbezugs der bereits erschlossenen Landfläche in die beitragspflichtige Perimeterfläche erweist sich somit als begründet.

Bei dem an die Parzelle Nr. 354 angrenzenden Y.\_\_\_\_weg handelt es sich um eine Fusswegverbindung (vgl. Strassennetzplan). Da die Erschliessung des hinteren Teils der Parzelle Nr. 354 aufgrund der Qualifikation des Y.\_\_\_\_wegs als Fusswegverbindung in rechtlicher Hinsicht von zwei oder mehreren Strassen her gar nicht möglich ist, liegt kein Fall

vor, in welchem eine Parzelle an «mehrere Strassen» angrenzt. Mit anderen Worten erschliesst der Y.\_\_\_\_weg den hinteren Parzellenteil wohl für Fussgänger, nicht aber für den motorisierten Verkehr und damit nicht hinreichend in erschliessungsrechtlicher Hinsicht (Art. 19 Abs. 1 RPG). Im vorliegenden Fall kommt die Winkelhalbierende folglich nicht zur Anwendung. Die Beschwerde erweist sich in diesem Punkt als unbegründet.

§ 34 Abs. 2 lit. a SR sieht vor, dass für die Berechnung der beitragspflichtigen Flächen von Anwänderparzellen (d.h. Parzellen, welche direkt an die Strasse angrenzen) die innerhalb der ersten 30 m ab der Grenze zur Strasse gelegene Fläche zu 100% und die übrige Fläche (d.h. das Mehrmass) zu 50% zu berücksichtigen ist. Der streitgegenständliche Perimeter berücksichtigt im an das Südwestende der geplanten Strasse anschliessenden Bereich auch Punkte bzw. Flächen der Parzelle des Beschwerdeführers als zu 100% beitragspflichtig, welche weiter als 30 m von der Grenze zur Strasse hin entfernt liegen. Da nach § 34 Abs. 2 lit. a SR die zu 100% beitragspflichtigen Flächen von Anwänderparzellen, wie eingangs erwähnt, nur Punkte beinhalten dürfen, welche innerhalb der ersten 30 m ab der Strassengrenze liegen, verletzt der angefochtene Perimeter die reglementarische Bestimmung zur Ausscheidung der 100% beitragspflichtigen Flächen von Anwänderparzellen vorliegend zum Nachteil des Beschwerdeführers. Bei korrekter Anwendung von § 34 Abs. 2 lit. a SR würde im an das Südwestende der geplanten Strasse angrenzenden Bereich der Parzelle des Beschwerdeführers eine gekrümmte, vom Ende der Erschliessungsstrasse in Blickrichtung Südwesten konkav verlaufende Linie als Abgrenzung des 100% zu berücksichtigten Parzellenteils vom zur Hälfte zu berücksichtigten Parzellenteil resultieren (sog. Zirkelkreismessung). Der Anteil der zu 100% zu berücksichtigenden Fläche der Parzelle des Beschwerdeführers verringert sich demnach bei rechtskonformer Anwendung von § 34 Abs. 2 lit. a SR gegenüber dem angefochtenen Perimeterplan weiter. Die Beschwerde erweist sich in diesem Punkt somit als begründet.

Nach dem Ausgeführten erweist sich die Rüge des Beschwerdeführers, wonach die Beschwerdegegnerin den Beitragsperimeter falsch festgelegt hat, betreffend den Abzug für das bereits erschlossene Land und der nichtangewandten Zirkelkreismessung, als begründet. Das Enteignungsgericht hat nicht selbst einen neuen Perimeter zu ziehen, es stellt lediglich die Rechtswidrigkeit des angefochtenen Perimeterplans fest, hebt ihn auf und

weist ihn mit den soeben ausgeführten verbindlichen Weisungen zur Neufestsetzung an die Beschwerdegegnerin zurück.

#### 2.2.2.2 Rüge der zu hohen Landerwerbskosten

##### 2.2.2.2.1 Parteivorbringen

Der Beschwerdeführer moniert, es sei kein Landerwerb für das Projekt genehmigt worden, er habe keinen Einfluss auf den Landpreis nehmen können und er sei bei den Landpreisverhandlungen nicht angehört worden. Die Beschwerdegegnerin erwerbe formell das Land, sie beteilige sich aber nicht an den Landerwerbskosten. Die Kosten würde sie zu 100% auf die Grundeigentümer überwälzen. Demnach spiele es für die Gemeinde keine Rolle, wie hoch der Landpreis angesetzt werde. Der Beschwerdegegnerin gegenüber stünden lediglich der Beschwerdeführer und die Verkäuferschaft (Eigentümerschaft der Parzellen Nrn. 353 und 1388), welche naturgemäss ein Interesse an einem möglichst hohen Kaufpreis habe. Der Beschwerdeführer hingegen könne – im Gegensatz zur Eigentümerin der Parzelle Nr. 353 – nichts verrechnen. Zudem sei der Landerwerb unverhältnismässig, da eine Dienstbarkeit ausgereicht hätte. Im Übrigen sei es stossend, dass die Gemeinde Eigentümerin der neuen Parzelle Nr. 1389 werde, sich jedoch nicht mit den sonstigen 20% daran beteilige, sondern gar nicht. Nach § 90 Abs. 1 EntG seien die Grundeigentümer, welche durch ein öffentliches Erschliessungswerk besondere Vorteile erwachsen, zu einer *angemessenen* Beitragsleistung heranzuziehen. Im vorliegenden Fall sei bei der Kostenbeteiligungsberechnung das Kriterium der «Angemessenheit» daher nicht erfüllt. Bei einer systematisch hundertprozentigen Umlegung der Landerwerbskosten auf die Anstösser werde nicht eine angemessene Beitragsleistung erzielt, sondern es werde allenfalls eine anteilmässige Beitragsleistung unter Beteiligungsausschluss der Gemeinde erwirkt.

Die Beschwerdegegnerin entgegnet, dass die Landerwerbskosten an der Gemeindeversammlung vom 24. Juni 2020 sowie in den Auflageunterlagen transparent aufgeführt worden seien. Die Beschwerdegegnerin referenziert in ihrem Plädoyer im Zusammenhang mit der Festlegung von Landerwerbskosten das Urteil des Enteignungsgerichts vom 19. Dezember 2013 [650 12 167/600 12 172]. Darin sei ein bestimmter Kaufpreis für Land festgelegt worden, welcher seit Rechtskraft dieses Urteils in solchen Situationen von der Gemeinde B.\_\_\_\_ zur Festlegung von Landerwerbskosten herangezogen werde. Da es sich um eine öffentliche Strasse handle, sei eine Dienstbarkeit im Übrigen ausgeschlossen und

der Landerwerb daher notwendig gewesen. Dass sich die Beschwerdegegnerin nicht an den Landerwerbskosten beteilige, sei zudem in § 35 SR so vorgesehen.

#### 2.2.2.2.2 Rechtliches

Betreffend die Tragung der Kosten durch die Grundeigentümer bzw. die Gemeinde gilt es zwischen den Landerwerbskosten und den Baukosten einer Erschliessungsanlage zu unterscheiden. Nach § 35 Abs. 1 SR gehen die Landerwerbskosten voll zu Lasten der Anstösser und Hinterlieger, während sich die Gemeinde nicht an den Landerwerbskosten zu beteiligen hat. Gemäss § 36 Abs. 1 und 2 lit. a SR werden hingegen die Baukosten einer Erschliessungsanlage bei Neuanlagen den Anstössern und Hinterliegern zu 80% und der Gemeinde zu 20% auferlegt.

Der zu bezahlende Landpreis bei Grundstückkäufen bemisst sich in erster Linie nach der jeweiligen Parteiabrede. Der Verkehrswert von Land entspricht in enteignungsrechtlichen Verfahren dem Erlös, der bei Veräusserung im freien Handel am massgebenden Stichtag objektiv vergleichsweise hätte erzielt werden können (vgl. BGE 122 II 246 E. 4a 250; HESS/WEIBEL, Das Enteignungsrecht des Bundes, Bd. I, Bern 1986, Art. 19 N 50). Nach konstanter und gefestigter Praxis des Enteignungsgerichts ist für die Ermittlung der Entschädigung bei einer formellen Enteignung in der Regel auf den Verkehrswert im Zeitpunkt der Hauptverhandlung vor der ersten Instanz abzustellen (vgl. Urteile des EntGer vom 15. Dezember 2016 [600 16 26] E. 2.2.2.2, vom 8. November 2012 [600 12 18] E. 3.3, vom 13. September 2010 [600 08 78] E. 4.2 und vom 27. Juni 2003 [600 03 21] E. 3b; Urteil des Verwaltungsgerichts [VGE] vom 16. November 1983, in: BLVGE 1983, Nr. 99-104, E. 5b). Diese Praxis scheint auch vorliegend für die Preisbestimmung von Bauland tauglich und kann deshalb herangezogen werden. Vorliegend hat als Stichtag und Bewertungszeitpunkt der 1. Juli 2021 zu gelten.

Der Verkehrswert wird nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichts, der auch das Enteignungsgericht folgt, grundsätzlich mit Hilfe der statistischen Methode oder Vergleichsmethode ermittelt (BGE 122 I 168 E. 3a 173, 115 Ib 408 E. 2c 410; Urteile des EntGer vom 15. Dezember 2016 [600 16 26] E. 2.2.2.2 sowie vom 8. November 2012 [600 12 18] E. 3.3; RHINOW/KRÄHENMANN, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung, Ergänzungsband, Basel/Frankfurt a.M. 1990, 6. Auflage, Nr. 128 B IV d; FIERZ, Der Verkehrswert von

Liegenschaften aus rechtlicher Sicht, Diss. 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 wahren- den Vertragspartnern gebildet hat (HESS/WEIBEL, a.a.O, Art. 19 N 80). 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). Vereinzelt wird die Ansicht vertreten, drei bis fünf Vergleichsobjekte würden ausreichen, um ein repräsentatives Mittel zu erhalten (FIERZ, a.a.O., S. 151).

An die Voraussetzungen von vergleichbaren Objekten dürfen nicht zu hohe Anforderungen gestellt werden. So erfordert die Vergleichbarkeit nicht, dass in Bezug auf Lage, Grösse, Erschliessungsgrad und Ausnützungsmöglichkeit praktisch Identität besteht. Ebenso braucht das Vergleichsgrundstück nicht im selben Quartier zu liegen, sofern es hinsichtlich Lage, Umgebung, Ausnützungsmöglichkeit usw. dem Schätzungsobjekt ähnlich ist. In der Regel lässt sich selbst aus vereinzelt Vergleichspreisen auf das allgemeine Preisniveau schliessen. Sind nur wenige Kaufpreise bekannt, müssen diese besonders sorgfältig untersucht werden. Sie können nur zur Entschädigungsbestimmung verwendet werden, wenn dem Vertragsabschluss nicht, wie etwa bei Verkäufen unter Verwandten sowie bei Arrondierungs- und ausgesprochenen Spekulationskäufen, unübliche Verhältnisse zugrunde liegen (vgl. BGE 122 I 168 E. 3a 173 f.; Urteil des EntGer vom 29. März 2004 [600 02 105] E. 4a). Durch Preiszuschläge und Preisabzüge können unterschiedliche Merkmale der Vergleichsgrundstücke berücksichtigt werden (vgl. etwa BGE 122 I 168 E. 3a 174; Urteil des BGer vom 9. März 2004 1P.520/2003 E. 7.3).

Ausgehend von den durch die Statistik ausgewiesenen und für eine bestimmte Gemeinde oder einen Teil derselben geltenden Landpreisverhältnissen führt die Gegenüberstellung

vergleichbarer Objekte unter zusätzlicher Berücksichtigung allgemeiner Faktoren der Immobilienmarktentwicklung wie Zeitablauf, Umfang von Angebot und Nachfrage etc. zu einem Verkehrswertresultat.

#### 2.2.2.2.3 Würdigung

Es entspricht der gängigen Praxis und ist im Übrigen in § 35 Abs. 1 SR explizit geregelt, dass sich die Gemeinde nicht an den Landerwerbskosten beteiligt. Diese werden vollumfänglich den Anstössern und Hinterliegern überbunden. Lediglich betreffend die Baukosten für den Erschliessungsweg hat sich die Gemeinde mit 20% an den Kosten zu beteiligen, was sie im vorliegenden Fall, wie der provisorischen Beitragsverfügung vom 24. August 2020 zu entnehmen ist, auch getan hat. Die Rüge des Beschwerdeführers, die Gemeinde habe sich zu Unrecht nicht an den Landerwerbskosten beteiligt, erweist sich damit als unbegründet.

Es liegen keine durchschnittlichen Grundstückspreise für Bauland in der Gemeinde B.\_\_\_\_\_ für die Jahre 2018-2020 vor. Bekannt ist dagegen der durchschnittliche Preis von Bauland für das Jahr 2017 mit CHF 936.00 m<sup>2</sup>. Im Jahr davor betrug der durchschnittliche Preis für Bauland CHF 857.00 und im Jahr 2010 CHF 608.00. Im Zeitraum von 2010-2017 nahm der durchschnittliche Preis für Bauland somit um rund 50% zu. Angesichts der gerichtsnotorisch ungebrochen hohen Nachfrage nach Bauland und der Tatsache, dass ebensolches rar ist, kann davon ausgegangen werden, dass der Landpreis 2018-2020 weiter anstieg.

Auf der provisorischen Beitragsabrechnung werden die Kosten für den Landerwerb mit CHF 300'000.00 ausgewiesen. Die Strassenparzelle Nr. 1389 weist eine Fläche von 447 m<sup>2</sup> auf. Dies ergibt einen durchschnittlichen Quadratmeterpreis von CHF 671.15. Dieser Preis scheint unter Berücksichtigung, der eben angeführten Durchschnittspreise *nicht* als zu hoch. Da es sich beim Landerwerb um einen freihändigen handelte und der Beschwerdeführer im vorliegenden Beschwerdeverfahren die Möglichkeit wahrgenommen hat, den Landpreis in Zweifel zu ziehen, einen seines Erachtens angemessenen Preis jedoch nicht beziffert hat, gilt eine allfällige Verletzung seines rechtlichen Gehörsanspruchs zufolge Nichteinbezugs in die Landpreisverhandlung als geheilt (vgl. BGE 127 V 431 E. 3.d.aa) 437 f.). Der Umstand, dass das Land freihändig hat erworben werden können,

spricht zudem eher dafür, dass die Beschwerdegegnerin nicht verpflichtet war, später Beitragsbetroffenen vorab die Möglichkeit zur Stellungnahme zur Landpreishöhe zu geben. Vielmehr wahrt die Eröffnung der Beitragsbemessungsgrundlagen anlässlich einer Grundeigentümerinformation (d.h. vorab zur Verfügung) und die Eröffnung in einer anfechtbaren Verfügung bzw. Tabelle mit Beilage den Gehörsanspruch der Betroffenen. Nach dem soeben Ausgeführten bleibt festzuhalten, dass sich die Rüge der zu hohen Landerwerbskosten als unbegründet erweist.

Nachfolgend gilt es zu prüfen, ob die Beschwerdegegnerin dem Beschwerdeführer eine Entschädigung aufgrund einer materiellen Enteignung zu entrichten hat. Dazu wird untersucht, ob eine Eigentumsbeschränkung vorliegt, welche zudem eine besondere Intensität aufweist. Zuletzt wird beurteilt, ob allenfalls eine Entschädigungspflicht aufgrund der Erfüllung des Sonderopfertatbestandes besteht.

## 2.3 Rüge der Enteignung

### 2.3.1 Parteivorbringen

Den Unterlagen und Plänen ist nach Ansicht des Beschwerdeführers zu entnehmen, dass gewisse Werke der projektierten Strasse auf dessen Grundstück zu liegen kämen. Dies nicht bloss während der Bauphase, sondern permanent, aufgrund der Unterkofferung. Was gebaut wird, sei tatsächlich, inkl. demjenigen Teil, der im Boden zu liegen käme, breiter als 3 m. Es werde demnach Grundeigentum des Beschwerdeführers tangiert bzw. verletzt, womit er nicht einverstanden sei und sich auch nie einverstanden erklärt habe. Dies komme einer Enteignung gleich und stelle eine materielle Enteignung dar. Die Verletzung des Grundeigentums müsse entschädigt werden.

Die Beschwerdegegnerin hingegen führt aus, dass es sich im vorliegenden Fall um die übliche Praxis im Strassenbau für die Kofferung und das Fundament der Randsteine handle, bei welcher während der Bauphase angrenzendes Bauland tangiert werde. Dieser Umstand werde auch nicht bestritten. Mit der Fertigstellung der Strasse stehe die tangierte Fläche dem Beschwerdeführer aber wieder vollständig zur Verfügung, weshalb nicht von einer Enteignung auszugehen sei. In der Hauptverhandlung vom 1. Juli 2021 zeigte die Projektleiterin den Anwesenden auf dem Perimeterplan, an welcher Stelle die Parzellengrenze verläuft

und erklärte, die talseitigen Randsteine sowie Teile des Banketts würden auf der Parzelle des Beschwerdeführers und nicht auf der Strassenparzelle zu liegen kommen.

### 2.3.2 Rechtliches

Die Enteignungsentschädigung gilt gemäss § 17 und § 19 EntG alle Nachteile ab, welche dem Enteigneten aus der Entziehung oder Beschränkung seiner Rechte erwachsen. Demnach sind zunächst der volle *Verkehrswert* des enteigneten Grundstücks oder Rechts (§ 19 Abs. 1 lit. a EntG) und, wenn von einem Grundstück nur ein Teil in Anspruch genommen wird, auch der Betrag, um den der Verkehrswert des verbliebenen Teils sich vermindert (*Minderwert*, § 19 Abs. 1 lit. b EntG), zu vergüten (sog. Wertgarantie nach Art. 26 Abs. 2 BV). Zusätzlich sind alle weiteren dem Enteigneten verursachten Nachteile zu entschädigen, die sich nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge als Folge der Enteignung voraussehen lassen (*Inkonvenienzen*, § 19 Abs. 1 lit. c EntG, vgl. auch § 31 SR). Bei der Ermittlung des Verkehrswerts ist auch die Möglichkeit einer besseren Verwendung angemessen zu berücksichtigen (§ 19 Abs. 2 EntG). Das Enteignungsgericht ist bei seinen Entscheiden nicht an die Anträge der Parteien gebunden (§ 68 Abs. 1 EntG).

Unter dem Begriff der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung versteht man jene staatlichen Eingriffe, durch die das Eigentum nicht entzogen, sondern die Befugnisse, es zu nutzen oder darüber zu verfügen, untersagt oder beschränkt werden. Zwei Begriffselemente sind wesentlich: Erstens findet kein Übergang eines vermögenswerten Rechtes statt und zweitens wird ein Berechtigter gestützt auf das öffentliche Recht in seinen Befugnissen betreffend Nutzung oder betreffend Verfügung über sein Eigentum beschränkt (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 2453).

Eine materielle Enteignung im Sinne von Art. 26 Abs. 2 BV, Art. 5 Abs. 2 RPG sowie § 78 Abs. 1 RBG setzt eine Eigentumsbeschränkung voraus, die einer formellen Enteignung gleichkommt. Die Eigentumsbeschränkung muss somit eine besondere Intensität aufweisen, andernfalls sie entschädigungslos hinzunehmen ist. Sie kommt einer formellen Enteignung gleich, wenn dem Eigentümer der bisherige oder ein voraussehbarer künftiger Gebrauch einer Sache untersagt oder in einer Weise eingeschränkt wird, die besonders schwer wiegt, weil der betroffenen Person eine wesentliche aus dem Eigentum fliessende Befugnis entzogen wird (vgl. BGE 111 Ib 257 E. 4a 263 f., 123 II 481 E. 6d 489). Geht der

Eingriff weniger weit, so wird gleichwohl eine materielle Enteignung angenommen, falls einzelne Personen so betroffen sind, dass ihr Opfer gegenüber der Allgemeinheit unzumutbar erscheint und es mit der Rechtsgleichheit nicht vereinbar wäre, wenn hierfür keine Entschädigung geleistet würde (sog. Sonderopfer). In beiden Fällen ist die Möglichkeit einer künftigen besseren Nutzung der Sache indessen nur zu berücksichtigen, wenn im massgebenden Zeitpunkt anzunehmen war, sie lasse sich mit hoher Wahrscheinlichkeit in naher Zukunft verwirklichen (vgl. zum Ganzen BGE 140 I 176 E. 9.5 199; Urteil des BGer 1C\_473/2017 vom 3. Oktober 2018 E. 2.1).

Sind die Voraussetzungen der materiellen Enteignung erfüllt, ist gemäss Art. 5 Abs. 2 RPG und Art. 26 Abs. 2 BV volle Entschädigung zu leisten. Das Bundesgericht lehnt es ab, die Grenze der Entschädigungspflicht schematisch anhand eines festen Prozentsatzes der Wertminderung zu ziehen (vgl. Urteil des BGer 1C\_653/2017 vom 12. März 2019 E. 3.2). Entscheidend ist, ob ein Eigentümer seine Parzelle nach dem Eigentumseingriff weiterhin in angemessener, wirtschaftlich sinnvoller und guter Weise nutzen kann (vgl. BGE 112 Ib 263 E. 4 267, 111 Ib 257 E. 4a 264).

### 2.3.3 Würdigung

Aus dem Beitragsperimeterplan geht hervor, dass der Beschwerdeführer als Eigentümer der Parzelle Nr. 354 GB B.\_\_\_\_ kein Land an die Beschwerdegegnerin abzutreten hat, weshalb eine Entschädigung infolge formeller Enteignung von vorneherein ausser Betracht fällt. Im Folgenden sind deshalb direkt die Voraussetzungen einer materiellen Enteignung zu prüfen.

Um festzustellen, ob im vorliegenden Fall eine Eigentumsbeschränkung vorliegt, ist die bisherige mit der geplanten Situation der Parzelle des Beschwerdeführers zu vergleichen. Gemäss Situationsplan sowie dem Plan Normalprofil 1:25 soll der geplante W.\_\_\_\_weg südseitig am Rand der Parzelle über seine ganze Länge mit einem 70 cm breiten Bankett (Granitschalenstein Typ 12) erstellt werden. Dabei kommen ca. 35-40 cm des äusseren talseitigen Schalensteins mit Bankett und der Strassenabschluss auf respektive unter dem Grundstück des Beschwerdeführers zu liegen (vgl. Plan: Normalprofil 1:25). Weiter sollen angrenzend vereinzelt Aufschüttungen im Verhältnis 2:3 erfolgen (vgl. Plan: Erschliessung Parzelle 353 und 354 Querprofile 1:50 [L-3485/14] vom 12. September 2019 [nachfolgend:

Querprofilplan], Querprofile Nrn. 1, 11,13,14 und 15). Weitere Einwirkungen – etwa das Abfliessen von Regenwasser über die Parzelle des Beschwerdeführers – sind nicht zu erwarten, da die Entwässerung mittels talseitigen Einlaufschächten und damit auf der Seite des Grundstücks des Beschwerdeführers erfolgen soll (vgl. TB-Bauprojekt vom 17. Juni 2020, S. 9).

Das Bankett inkl. Schalenstein tangiert den Beschwerdeführer in der Ausübung seiner Eigentumsrechte, da er auf diesen Flächen nicht frei über sein Eigentum verfügen kann und in der Nutzung dieses Landstücks eingeschränkt wird. Insbesondere die Bepflanzung dieser Flächen ist aufgrund der dünnen Humusschicht eingeschränkt. Die Einschränkung betrifft die gesamte Länge des neu zu erstellenden W.\_\_\_\_wegs auf einer Breite von ca. 40 cm. Dies stellt eine Einschränkung seiner Eigentumsfreiheit dar, welche auf den angemessenen und wirtschaftlich sinnvollen Gebrauch der restlichen Parzelle einen Einfluss hat. Die besondere Intensität des Eingriffs liegt vor, da eine wesentliche aus dem Eigentum fließende Befugnis aufgehoben resp. die Überbaumöglichkeit der tangierten Fläche durch den geplanten Weg entzogen wird. Die Rüge der materiellen Enteignung ist somit begründet und dem Beschwerdeführer ist eine Entschädigung zuzusprechen. Von der Prüfung eines Sonderopfers kann folglich abgesehen werden.

Für die materielle Enteignung gelten grundsätzlich dieselben Regeln der Entschädigungsbemessung wie für die formelle Teilenteignung (vgl. WALDMANN/HÄNNI, a.a.O., Art. 5 N 75). Nach ständiger bundesgerichtlicher Rechtsprechung bemisst sich die Entschädigung nach dem Minderwert, den das Grundstück aufgrund der planerischen Eigentumsbeschränkung erleidet (vgl. BGE 114 Ib 174 E. 3a 177). Angesichts eines massgebenden Landwerts von CHF 900.00/m<sup>2</sup> sowie dem Umstand, dass die bauliche Nutzung auf der Parzelle des Beschwerdeführers verbleibt, erscheint eine Entschädigung von CHF 150.00/m<sup>2</sup> für das Überschreiten der Parzelle auf 40 cm-Breite auf einer Länge von 53 m als angemessen. Dies ergibt bei 21 Quadratmetern<sup>1</sup> im Total eine Entschädigung aus materieller Enteignung in der Höhe von CHF 3'150.00.

---

<sup>1</sup> Auf die nächste ganze Zahl gerundet.

## 2.4 Rügen zum Bauprojekt

Der Beschwerdeführer moniert insbesondere, dass die vorgesehene Strasse bloss 3 m breit werden soll, ohne eine Ausweichmöglichkeit zu bieten. Dabei habe das Steuer- und Enteignungsgericht Basel-Landschaft bereits in seinem Urteil Nr. 650 12 167/600 12 772 vom 19. Dezember 2013 festgestellt, dass gemäss der geltenden Rechtsprechung für eine Zufahrtsstrasse eine Breite von 4 m als unterstes Mass gelte. Zudem werde an mindestens einer Stelle, nämlich zur nächstgelegenen Gebäudeecke der Baute X.\_\_\_\_strasse Nr. 9, der Mindestabstand zwischen Strasse und bestehendem Gebäude nicht eingehalten. Ausserdem werde kein Trottoir realisiert und es würden die notwendigen baulichen Vorkehrungen für Behinderte nicht getroffen.

Für Rügen, welche das Bauprojekt betreffen, ist das Enteignungsgericht nicht zuständig. Der Beschwerdeführer hätte diese Rügen bei der Auflage des Bau- und Strassenlinienplans «V.\_\_\_\_» vorbringen müssen, welcher vom Regierungsrat mit Regierungsratsbeschluss Nr. 1842 vom 20. Dezember 2016 genehmigt und damit verbindlich wurde.

## 2.5 Schlussfazit

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass:

- die strittige Beitragserhebung auf einer formell-gesetzlichen Grundlage beruht (E. 2.1),
- der Parzelle des Beschwerdeführers durch die projektierte Erschliessungsstrasse ein individuell zurechenbarer, konkreter und wirtschaftlicher Sondervorteil entsteht (E. 2.2.1),
- der Parzelle des Beschwerdeführers durch das Bauprojekt ein wirtschaftlicher Nachteil entsteht, den es zu entschädigen gilt (E. 2.2.1),
- der Perimeter durch die Beschwerdegegnerin falsch festgelegt wurde, da bereits erschlossenes Land miteinbezogen wurde und die Zirkelkreismessung unterblieben ist (E. 2.2.2.1),
- sich die Beschwerdegegnerin in zulässiger Weise nicht an den Landerwerbkosten beteiligt hat (E. 2.2.2.2),
- die Landerwerbkosten eine angemessene Höhe aufweisen (E. 2.2.2.2),
- aufgrund der teilweisen Beanspruchung der Parzelle des Beschwerdeführers durch das Anbringen des Banketts inkl. Schalenstein eine Eigentumsbeschränkung vorliegt,

welche einer formellen Enteignung gleichkommt, die es zu entschädigen gilt (E. 2.3) und

- sich die übrigen Rügen des Beschwerdeführers als unbegründet erweisen oder mangels sachlicher Zuständigkeit vom Enteignungsgericht nicht zu beurteilen sind (E. 2.4).

### 3. Kosten

#### 3.1 Verfahrenskosten

Die Verfahrenskosten umfassen die Gerichtsgebühren und die Beweiskosten und werden gemäss § 20 Abs. 3 VPO in der Regel der unterliegenden Partei in angemessenem Ausmass auferlegt. Vorliegend unterliegt die Beschwerdegegnerin, da die provisorische Beitragsverfügung aufzuheben und zwecks Neufestsetzung an die Beschwerdegegnerin zurückzuweisen ist.

Nach § 17 Abs. 1 lit. c der Verordnung über die Gebühren der Gerichte vom 15. November 2010 (Gebührentarif, GebT, SGS 170.31) erhebt das Steuer- und Enteignungsgericht für einen Endentscheid der Fünferkammer CHF 500.00 bis CHF 5'000.00. Vorliegend sind eine Vorverhandlung, ein Augenschein und eine Hauptverhandlung durchgeführt worden. Praxisgemäss sind die Verfahrenskosten somit auf CHF 3'000.00 festzusetzen und der Beschwerdegegnerin als unterliegende Partei aufzuerlegen.

#### 3.2 Parteientschädigung

Gemäss § 21 Abs. 1 VPO kann der ganz oder teilweise obsiegenden Partei für den Beizug eines Anwalts bzw. einer Anwältin eine angemessene Parteientschädigung zulasten der Gegenpartei zugesprochen werden. Dem Beschwerdeführer ist als obsiegende Partei eine angemessene Parteientschädigung zu Lasten der Beschwerdegegnerin zuzusprechen. Rechtsanwalt Knecht hat dem Gericht, trotz entsprechender Aufforderung dazu (vgl. Hinweis auf der Vorladung zur Hauptverhandlung vom 12. Mai 2021), keine Honorarnote zukommen lassen. Für einen Standardfall wie den vorliegenden beträgt der Stundenansatz praxisgemäss CHF 250.00 pro Arbeitsstunde. Es wurde eine siebenseitige Rechtsschrift verfasst, es fand eine Vorverhandlung statt (inkl. Vorbereitung, 3 h) sowie ein Augenschein mit Volontär (1 h) und eine Hauptverhandlung (inkl. Vorbereitung, 3 h). Im vorliegenden Fall

erscheint ein Arbeitsaufwand von insgesamt 18 Stunden als angemessen. Dies ergibt bei einem Stundenansatz von CHF 250.00 ein Honorar von CHF 4'500.00 (inkl. Auslagen) bzw. eine Parteientschädigung in der Höhe von CHF 4'846.50 inkl. 7.7% Mehrwertsteuer.

**Demgemäss wird erkannt:**

1.

Die Beschwerde wird, soweit darauf eingetreten wird, gutheissen. Die angefochtene Beitragsverfügung wird inklusive Kostenverteilplan sowie Perimeterplan aufgehoben und die Angelegenheit zur Neufestsetzung des provisorischen Strassenbeitrags (inklusive Kostenverteil- und Perimeterplan) im Sinne der Erwägungen an die Beschwerdegegnerin zurückgewiesen.

1.

Die Beschwerdegegnerin hat dem Beschwerdeführer für die materielle Enteignung eine Entschädigung in der Höhe von CHF 3'150.00 zu entrichten.

4.

Die Verfahrenskosten in der Höhe von CHF 3'000.00 werden der Beschwerdegegnerin auferlegt.

5.

Die Beschwerdegegnerin hat dem Beschwerdeführer eine Parteientschädigung in der Höhe von CHF 4'846.50 (inkl. MWST) zu bezahlen.

6.

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

Liestal, 23. September 2021

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

Abteilungspräsident:

Gerichtsschreiberin i.V.:

Dr. Ivo Corvini-Mohn

MLaw Céline Straumann

### **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.