

# **BL\_GERICHTE 650 2023 11 vom 12. September 2024**

BL Gerichte, 2024-09-12, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bl\\_gerichte\\_650\\_2023\\_11](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bl_gerichte_650_2023_11)

FR: BL\_GERICHTE 650 2023 11 du 12 septembre 2024

IT: BL\_GERICHTE 650 2023 11 del 12 settembre 2024

## **Regeste**

Erschliessungswirkung einer Kantonsstrasse bejaht / Sicherung der Zufahrt mittels Grunddienstbarkeit.

## **Erwägungen**

### **E. 2**

bebaut (Gebäudeadresse: X. strasse 15). Das Gebäude ist an seiner Nord-fassade von der X. strasse her über ein Garagentor und einen Treppenaufgang (vgl. Abbildungen 6 und 7 des 1. AS-Protokolls), an der Westfassade von der Y. strasse her über den befestigten Platz der dienstbarkeitsbelasteten Parzelle Nr. 1949 und ein weiteres Garagentor (vgl. Abbildungen 9-13 des 1. AS-Protokolls) sowie an der Südfassade von der Y. strasse her über einen mit Verbundsteinen befestigten Weg und eine verglaste zweiflügelige Türe (vgl. Abbildungen 2 und 12) erschlossen. E. , der einzelzeichnungsberechtigte Präsident des Verwaltungsrats der Beschwerdeführerin 1 und zugleich deren Rechtsvorgänger bezüglich der Alleineigentümerschaft an Parzelle Nr. 2385, 1 erklärte, dass die Beschwerdeführerin 1 im Gebäude Oldtimer-Lastwagen und Oldtimer-Personen-wagen sammle. Die Zu- und Wegfahrt mit den Lastwagen erfolge jeweils von der Y. strasse her über das Tor an der Westfassade des Gebäudes. Die Oldtimer-Personenwagen würden jeweils durch die zweiflügelige Glastür auf die Y. strasse zu- und weggefahren. Den Zugang zum Gebäude über die X. strasse nutze er nur mit seinem Privatfahrzeug, d.h. einem Personenwagen. Gemäss Aussage von E. betreibe die Beschwerdeführerin 1 ein Oldtimer-Museum und biete Führungen für Gruppen an. (vgl. zum Ganzen 1. AS-Protokoll, S. 11; 2. AS-Protokoll, S. 5 [Votum E. ], S. 6 [Votum E. ], S. 10 [Frage des Präsidenten und Antwort E. ] und S. 13 f. [Votum E. ]).

### **E. 2.3**

Beitragspflicht der Beschwerdeführerin 1 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 wesentlichen Teil der Angehörigen des abgabeerhebenden Gemeinwesens – verschafften Sondervorteil. Die staatliche Hauptleistung bzw. der vom Staat verschaffte Sondervorteil stiften den Rechtsgrund (d.h. die sog. «causa»), welche die Erhebung einer Kausalabgabe erst rechtfertigen (vgl. zum Ganzen Urteil des BGer 2C\_140/2021 vom 17. November 2022 E. 3.2 m.w.H. [betr. das Strassenbeitragssystem einer Baselbieter Gemeinde]). In Bezug auf die Beweisführung und -würdigung verhält es sich diesbezüglich folgendermassen: Für das Verfahren vor dem Enteignungsgericht gilt der Untersuchungsgrundsatz, nach welchem das Gericht die entscheiderelevanten Tatsachen von Amtes wegen feststellt (§ 96a Abs. 3 EntG i.V.m. § 12

Abs. 1 VPO). Die Beweisführungspflicht für sondervorteilsbegründende Tatsachen trifft somit das Gericht (vgl. Rhinow et al., Öffentliches Prozessrecht, Grundlagen und Bundesrechtspflege, 4. Auflage, Basel 2021, Rz. 996). Dies ändert jedoch nichts daran, dass die Folgen der Beweislosigkeit im Falle eines Beweisfehlschlags analog Art. 8 ZGB auch im enteignungsgerichtlichen Verfahren zu Lasten derjenigen Partei gehen, die aus einer unbewiesen gebliebenen Tatsache Rechte ableiten können (vgl. Rhinow et al., a.a.O., Rz. 997; Jungo, Kommentierung zu Art. 8 ZGB, in: Schmid [Hrsg.], Zürcher Kommentar, Zivilgesetzbuch, Art. 8 ZGB, Beweislast, 3. Auflage, Zürich/Basel/Genf 2018, Rz. 611 und 624). Vorliegend ist es die Beschwerdegegnerin, welche aus den vorteilsbegründenden Tatsachen (insbesondere aus der «Neuanlage» eines Teilstücks der X. strasse) das Recht ableiten will, von der Beschwerdeführerin 1 Strassenbeiträge zu erheben. Die objektive Beweislast für sondervorteilsstiftende bzw. -erhöhende Tatsachen trifft somit die Beschwerdegegnerin.

### **E. 2.3.1**

Vorbringen

#### **E. 2.3.1.1**

Beschwerdeführerin 1. Die Beschwerdeführerin 1 beantragt in der Sache, die angefochtene Verfügung soweit aufzuheben, dass die Beschwerdeführerin keine Strassenbeiträge zu bezahlen hat. Zur Begründung führt sie im Wesentlichen an, dass sie die X. strasse nicht nutze, weil sie über die Kantonsstrasse (d.h. die Y. strasse) erschlossen sei und dazu eigens über ein als Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragenes «Geh- und Fahrrecht» zu Lasten des Nachbargrundstücks Nr. 1949 verfüge. Sowohl die Besucher des Museums, das die Beschwerdeführerin 1 im Gebäude auf der beitragsbetroffenen Parzelle betreibt, als auch die anliefernden Lastwagen sowie die eigenen Fahrzeuge (grösstenteils Oldtimer-Lastwagen und Oldtimer-Personenwagen) würden über die Kantonsstrasse zu- und wegfahren (vgl. E. 2.2.2). Es fehle aufgrund der konkreten Erschliessungssituation der Parzelle der Beschwerdeführerin 1 an einem ihrem Grundstück durch das streitgegenständliche Erschliessungsprojekt (d.h. den Bau/Ausbau der X. ) bewirkten wirtschaftlichen Sondervorteil bzw. Mehrwert. Die Beschwerdeführerin 1 sei deshalb von der Beitragspflicht zu befreien. Mit Blick auf die Qualifikation des Erschliessungsprojekts durch die Gemeinde als «Neuanlage» moniert die Beschwerdeführerin 1, dass es sich – wenn überhaupt ein beitragspflichtiges Projekt vorliege – richtigerweise um eine Korrektur handle, weil die Strassenparzelle «X. strasse» bereits zuvor ausgebaut gewesen sei.

#### **E. 2.3.1.2**

Beschwerdegegnerin Der Argumentation der Beschwerdeführerin 1, ihr Grundstück sei projektunabhängig vollwertig über die Kantonsstrasse erschlossen, hält die Beschwerdegegnerin sinngemäss entgegen, dass die Erschliessung mittels einer Grunddienstbarkeit über den (Vor-)Platz der Nachbarliegenschaft keine hinreichende Erschliessung darstelle. Es handle sich im Falle des befestigten Platzes auf dem Nachbargrundstück nämlich weder um eine kommunale noch eine private Strasse, sondern einfach um eine befestigte Grundstücksfläche. Mit Blick auf die Rechtslage behauptet die Beschwerdegegnerin, dass die Erschliessung über eine Kantonsstrasse nicht möglich bzw. zulässig sei, ohne hierfür über eine Ausnahmegewilligung des Kantons zu verfügen. Im Falle des streitbetroffenen Grundstücks der Beschwerdeführerin 1 fehle es an einer

Situation, welche eine Ausnahme nach § 17 StrG rechtfertigen könnte (vgl. zum Ganzen Beschwerdeantwort, Ziffern 9 und 12 [S. 8]). Mit Blick auf die Frage nach der Entstehung eines Sondervorteils hält die Beschwerdegegnerin dafür, dass der Beschwerdeführerin 1 klarerweise ein Sondervorteil entstehe, weil sie fortan nicht mehr davon abhängig sei, über das Nachbargrundstück in die Kantonsstrasse zu erschliessen (vgl. Beschwerdeantwort, Ziffer 9 in fine ).

### **E. 2.3.2**

Erschliessung über Kantonsstrasse Unbestritten ist, dass das Grundstück der Beschwerdeführerin 1 über ein grundbuchlich gesichertes «Geh- und Fahrrecht» zu Lasten des Nachbargrundstücks verfügt und darüber verkehrsmässig an die Kantonsstrasse in C. angeschlossen ist. Umstritten ist, ob dieser Umstand für den hier strittigen Gegenstand, also die provisorische Beitragspflicht der Beschwerdeführerin 1, rechtlich von Relevanz ist, was die Beschwerdeführerin 1 bejaht und die Beschwerdegegnerin verneint. Die unter diesem Gesichtspunkt zu prüfende Streitfrage umfasst zweierlei: Zunächst ist zu klären, ob Anschlüsse an Kantonsstrassen überhaupt Erschliessungswirkung für die verkehrsmässig daran angeschlossenen Grundstücke zukommt. Bejahendenfalls ist alsdann zu beantworten, ob auch ein über «fremdes» Land führender, mittels Dienstbarkeit dinglich gesicherter Anschluss für ein Strassenbeitragsverfahren wie das vorliegende beachtlich ist.

#### **E. 2.3.2.1**

Erschliessungswirkung von Kantonsstrassen Gemäss Art. 19 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979 (SR 700) ist Land «verkehrstechnisch» erschlossen, wenn die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht (vgl. den identischen § 83 RBG zur «Baureife» [namentlich Abs. 3 lit. a]). Zur Frage, ob die erforderliche «hinreichende Zufahrt» mittels einer kantonalen oder kommunalen Strasse oder anderswie (z.B. mittels Hochseiloder Zahnradbahn) sicherzustellen ist, äussert sich das Bundesrecht nicht. Namentlich steht es einer Erschliessung von Bauland mittels kantonalen Strassen nicht entgegen. Für den Kanton Basel-Landschaft hält § 17 StrG mit der Marginalie «Zutrittsbeschränkung» für kantonale Strassen im Sinne von § 3 Abs. 1 StrG in Verbindung mit § 5 Abs. 1 StrG Folgendes fest: «1 Der Regierungsrat kann an Kantonsstrassen mit starkem Durchgangsverkehr die seitliche Zu- und Wegfahrt beschränken oder verbieten. Das Enteignungsgericht hat aufgrund der Behauptung der Beschwerdegegnerin, dass eine Erschliessung ab einer Kantonsstrasse grundsätzlich unzulässig sei, solange dafür keine kantonale Ausnahmegewilligung nach § 17 Abs. 2 StrG vorliege, am 27. September 2023 bei der Leitung der Rechtsabteilung des Generalsekretariats der Bau- und Umweltschutzdirektion (BUD) des Kantons Basel-Landschaft um Erteilung einer amtlichen Auskunft ersucht und konnte diesbezüglich auf eine im Jahr 2016 zu derselben Frage erhaltene Auskunft zurückgreifen (vgl. zum Ganzen Präsidialverfügung vom 28. September 2023 inklusive Beilagen). Gemäss Auskunft des Leiters des Rechtsdienstes der BUD vom 27. September 2023 hat sich an der Rechtslage seit der Erteilung der Auskunft im November 2016 nichts geändert, weshalb das damals Ausgeführte zur Bewilligungspraxis des Kantons Basel-Landschaft unverändert gelte. Mit Schreiben vom 3. November 2016 führte der damalige Stellvertreter der heutigen Rechtsabteilung der BUD auf entsprechendes Ersuchen des Enteignungsgerichts hin aus, dass § 17 StrG die Zutrittsbeschränkung auf Kantonsstrassen regle. Demnach könne der Regierungsrat an Kantonsstrassen mit starkem Durchgangsverkehr die seitliche Zu- und Wegfahrt beschränken oder verbieten. Abs. 2 von

§ 17 regle die Ausnahmen dazu, d.h. Ausnahmen von einer vom Regierungsrat verfügten Zutrittsbeschränkung. Der Regierungsrat habe jedoch, soweit bekannt, bisher keine Beschränkungen oder Verbote gemäss § 17 Abs. 1 StrG erlassen. In dieser Hinsicht bestätigte der Rechtsdienst der BUD die Ausführungen des technischen Experten auf alle drei Fragen einer Aktennotiz vom 14. Oktober 2016. Aus der entsprechenden Aktennotiz bzw. den Antworten des technischen Experten erhellt, dass es keine der Erschliessung über Kantonsstrassen entgegenstehende Bewilligungspraxis der kantonalen Behörden gebe (vgl. Aktennotiz vom 14. Oktober 2016, S. 3, Ad. 2.). Gemäss der aktuellen Nachfrage und Auskunft gilt dies unverändert bis heute. Die Beschwerdegegnerin verkennt demzufolge die Rechtslage, wenn sie behauptet, die Erschliessung ab einer Kantonsstrasse bedürfe einer Ausnahmebewilligung. Dies wäre hier – der im Einklang mit dem Wortlaut und Regelungsinhalt von § 17 StrG stehenden Auskunft der BUD folgend – bloss der Fall, wenn der Regierungsrat für die kantonale Y. strasse in C. eine Zutrittsbeschränkung nach § 17 Abs. 1 StrG erlassen hätte. Dass eine solche Zutrittsbeschränkung im fraglichen Bereich der C. Y. strasse bestehen würde, hat die Beschwerdegegnerin weder behauptet noch sind Anhaltspunkte dafür auszumachen. Vielmehr erhellt die erwähnte amtliche Auskunft der BUD, dass der Regierungsrat bisher keine Zutrittsbeschränkungen nach § 17 Abs. 1 StrG erlassen hat. Mit Blick auf die zu Beginn aufgeworfene Frage, ob Anschlüsse an Kantonsstrassen überhaupt eine Erschliessungswirkung für die verkehrsmässig daran angeschlossenen Grundstücke zukommt, ist nach dem Ausgeführten festzuhalten, dass der Anschluss an eine Kantonsstrasse einem Grundstück immer dann eine hinreichende Zufahrt im Sinne von Art. 19 Abs. 1 RPG bzw. § 83 Abs. 3 lit. a RBG vermittelt, wenn der Nutzung dieses Anschlusses zu Erschliessungszwecken keine Zutrittsbeschränkung nach § 17 Abs. 1 StrG entgegensteht. Da die seitliche Zu- und/oder Wegfahrt vom dienstbarkeitsbelasteten Grundstück Nr. 1949 GB C. im Eigentum der D. AG auf die kantonale Y. strasse (und umgekehrt) weder verboten noch beschränkt ist, kommt dem Anschluss an die Y. strasse (d.h. eine Kantonsstrasse) für die darüber erschlossenen Grundstücke eine einer kommunalen Strasse mindestens gleichwertige Erschliessungswirkung zu.

2.3.2.2 Dingliche und dauerhafte Sicherung der Zufahrt mittels Grunddienstbarkeit Fraglich bleibt, ob die Erschliessung der streitbetroffenen Parzelle Nr. 2385 GB C. daran scheitert, dass die Zubzw. Wegfahrt von der respektive auf die kantonale Y. strasse über das dienstbarkeitsbelastete Grundstück Nr. 1949 GB C. im Eigentum der D. AG führt. Führt der Anschluss an das öffentliche Strassennetz über Land, das einer anderen Person als der Grundeigentümerschaft der erschlossenen Parzelle gehört, kann sie nur dann als hinreichend im Sinne von Art. 19 Abs. 1 RPG bzw. § 83 Abs. 3 lit. a RBG betrachtet werden, wenn die Eigentümerschaft des zu beurteilenden Grundstücks nachweist, dass sie über ein dauerhaftes Nutzungsrecht an der betreffenden Zufahrt verfügt (vgl. Jeanneret, Kommentierung zu Art. 19, N 35, in: Aemisegger et al. [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Zürich/Basel/Genf 2016). Vorliegend verfügt die Beschwerdeführerin 1, wie bereits unter E. 2.2.2 dargetan, über ein unter dem Titel «Dienstbarkeiten und Grundlasten» als Recht auf dem Grundbuchblatt ihres Grundstücks eingetragenes «Geh- und Fahrrecht zu Gebäude Nr. 31 B» zu Lasten der östlich angrenzenden Nachbarsparzelle Nr. 1949 im Eigentum der D. AG (vgl. E. 2.2.2 m.w.H.). Es stellt sich somit die Frage, ob dieses auf dem Nachbarsgrundstück lastende Dienstbarkeitsrecht die «hinreichende Zufahrt» auf die kantonale Y. strasse dauerhaft sicherstellt. Das Enteignungsgericht hat das Vorliegen einer rechtlich hinreichenden und dauerhaft gesicherten Zufahrt und damit eine Erschliessung über die dortige Kantonsstrasse im Falle eines Grundstücks, welches über

eine im Miteigentum der darüber erschlossenen Grundstücke stehende und als Anmerkungsparzelle ausgeschiedene Privatstrasse an eine Kantonsstrasse angeschlossen ist (vgl. § 45 Abs. 1 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz [RBV] vom 27. Oktober 1998 [SGS 400.11]), bejaht (vgl. Urteil des EntGer vom 6. September 2018 [650 18 1] E. 2.2.2). Vorliegend unterscheidet sich die Erschliessungssituation des Grundstücks der Beschwerdeführerin 1 dadurch von derjenigen, welche dem Urteil vom 6. September 2018 zugrunde gelegen hat, dass die Zufahrt auf die Kantonsstrasse hier nicht wie dort mittels unselbständigem Miteigentum, das subjektiv-dinglich mit dem erschlossenen Grundstück verknüpft ist, sichergestellt ist, sondern durch eine Dienstbarkeit. Das Enteignungsgericht hat deshalb das kantonale Bauinspektorat (BIT) am 14. Mai 2024 um Erteilung einer amtlichen Auskunft ersucht. Der Antwort der Leitung des BIT vom gleichen Tag ist bezogen auf die hier relevante Fragestellung zu entnehmen, dass ein Grundstück gestützt auf § 112 Abs. 1 lit. d RBG ausnahmsweise auch über eine grundbuchlich gesicherte Dienstbarkeit erschlossen werden könne. Dem Auskunftersuchen des Gerichts an das BIT war folgendes Schema der hier zu beurteilenden Erschliessungssituation angehängt: In seiner amtlichen Auskunft erklärt das BIT (d.h. die kantonale Baubewilligungsbehörde), dass die im Schema dargestellte Parzelle auch über die Dienstbarkeit ausreichend via Y. strasse erschlossen sei. Wie aus der Auskunft hervorgeht, stützt sich das BIT für seine Beurteilung auf § 112 Abs. 1 lit. d RBG, der folgendermassen lautet: «1 Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag des Gemeinderates Ausnahmen von den Vorschriften über die Erschliessungsvoraussetzungen eines Grundstückes machen: [...] d. für Parzellen, bei denen der Zugang durch dingliche Rechte genügend und dauernd gesichert ist.» Die zitierte Gesetzesbestimmung verlangt für die Annahme einer hinreichenden Zufahrt deren «dauernde» Sicherung durch ein «dingliches Recht». Die im Grundbuch zu Gunsten des Grundstücks der Beschwerdeführerin 1 eingetragene Dienstbarkeit «Geh- und Fahrrecht zu Gebäude Nr. 31 B» zu Lasten der östlich angrenzenden Nachbarsparzelle Nr. 1949 GB C. ist ein dingliches Recht, d.h. ein Recht, das gegenüber jedermann wirkt ( Göksu , Kommentierung zu Art. 730, N 2, in: Arnet/Breitschmid/Jungo [Hrsg.], Hand-kommentar zum Schweizer Privatrecht, Sachenrecht, Art. 641-977 ZGB, Art. 1-61 SchlT ZGB, 4. Auflage, Zürich/Genf 2023). Was die Dauerhaftigkeit einer Grunddienstbarkeit anbelangt, so gilt im Allgemeinen, dass eine Dienstbarkeit bloss mit der Löschung des Eintrags sowie dem vollständigen Untergang des belasteten oder des berechtigten Grundstückes untergeht (Art. 734 des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs vom 10. Dezember 1907 [ZGB, SR 210]), wobei eine Löschung namentlich die schriftliche Zustimmung der aus dem Grundbucheintrag berechtigten Person (vgl. Art. 964 Abs. 1 ZGB), vorliegend als der dienstbarkeitsberechtigten Beschwerdeführerin 1, voraussetzt (vgl. Göksu , a.a.O., Art. 734, N 2 f. m.w.H.). Ferner kann eine Dienstbarkeit durch Vereinigung (vgl. Art. 735 ZGB) oder gerichtliche Löschung (vgl. Art. 736 Abs. 1 ZGB) oder Ablösung (vgl. Art. 736 Abs. 2) untergehen. Die Voraussetzungen für den Untergang einer Grunddienstbarkeit, welche wie die hier interessierende von der Eigentümerschaft des herrschenden Grundstücks auch tatsächlich ausgeübt wird, gegen den Willen der Dienstbarkeitsberechtigten sind streng: Eine Löschung bzw. ein Untergang gegen den Willen der berechtigten Person führt regelmässig über einen Zivilprozess. Das Gericht kommt deshalb zu derselben Einschätzung wie das BIT: Die hier zu beurteilende Dienstbarkeit sichert die Zufahrt zum Gebäude der Beschwerdeführerin 1 dauerhaft . Das Grundstück der Beschwerdeführerin 1 ist demnach neben der X. strasse (im Schema X. strasse) auch über die kantonale Y. strasse (im Schema die Y. strasse)

erschlossen.

### **E. 2.3.3**

Beitragstatbestand und -bemessung Der Sondervorteil erfüllt im Beitragsrecht und speziell im Strassenbeitragsrecht eine Doppelfunktion : Zum einen dient er als Massstab für die Beitragsbemessung (E. 2.3.3.2) und zum anderen ist er als Tatbestandselement (E. 2.3.3.1) Voraussetzung dafür, dass überhaupt erst eine Beitragsforderung des Gemeinwesens entsteht ( 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. 2.3). Wie das Bundesgericht für Gemeinden des Kantons Basel-Landschaft unlängst festgehalten hat, umfasst die Autonomie der 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 derartiges 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). Mit anderen Worten bedeutet dies, 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 Enteignungsgerichts [fortan EntGer] vom 19. Dezember 2013 [650 12 167] E. 5.3 und vom 16. November 2017 [650 16 33] E. 2.5.1). Da es oft schwierig oder gar unmöglich ist, den Wertzuwachs, also den konkreten wirtschaftlichen Sondervorteil, in jedem einzelnen Fall etwa durch eine Liegenschaftsschätzung zu bestimmen, darf auf schematische, der Durchschnittserfahrung entsprechende Massstäbe abgestellt werden (statt vieler BGE 110 Ia 205 E. 4c 209). Die Liegenschaft der Beschwerdeführerin 1 war unbestrittenermassen schon vor den streitgegenständlichen Bauarbeiten an der X. strasse erschlossen, und zwar – wie unter E. 2.3.2 gezeigt –sowohl über die kantonale Y. strasse als auch die kommunale X. strasse. Im Folgenden ist demnach aufgrund eines Vergleichs der Erschliessungssituation der Parzelle der Beschwerdeführerin 1 vor den geplanten Arbeiten an der X. strasse mit derjenigen nach Abschluss dieser Arbeiten zu beurteilen, ob der Beschwerdeführerin 1 als Eigentümerin der beitragsbetroffenen Parzelle ein Sondervorteil entstanden ist (E. 2.3.3.1), welcher eine Beitragshebung in der in Aussicht gestellten (d.h. provisorischen) Höhe rechtfertigt (E. 2.3.3.2).

#### **E. 2.3.3.1**

Sondervorteil als beitragsauslösendes Tatbestandselement In Fällen, in denen wie vorliegend eine Zufahrt zum beitragsbetroffenen Grundstück bereits bestanden hat, bewirken Ausbauarbeiten daran beitragsauslösende Sondervorteile für eine profitierende

Liegenschaft, wenn letztere dadurch «rascher, bequemer oder sicherer» erreicht werden kann und sie die baulichen Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks verbessern (statt vieler Urteil des BGer 2C\_775/2013 vom 2. April 2014 E. 3.3). Erforderlich ist mit anderen Worten, dass sich die Erschliessungssituation eines bereits durch eine vorbestandene Zufahrt erschlossenen Grundstücks 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.). Gemäss der Beschwerdegegnerin habe die X. strasse bisher erst im östlichen Teil als ausgebaut gegolten. Der hier gegenständliche westliche Teil der X. strasse, sei früher bloss ein «Gras-/Feldweg» gewesen, der – zumal eine kantonale Radwegroute darüber verlaufe – habe befestigt werden müssen. Mit den hier strittigen Strassenbauarbeiten sei die X. strasse in diesem Bereich erstmals gemäss Bau- und Strassenlinienplan ausgebaut worden. Der ehemals geteerte Feldweg (d.h. die X. strasse) habe den Anstössern lange als Erschliessungsprovisorium gedient und sei bloss 3 m breit gewesen. Die Beschwerdegegnerin kommt deshalb zum Schluss, dass es sich beim Projekt um eine Neuanlage gemäss Ziffer 6.5 SR handle (vgl. zum Ganzen Beschwerdeantwort, Ziffer 15). Die Beschwerdeführerin 1 ihrerseits erachtet ihr Grundstück als vollumfänglich über die kantonale Y. strasse erschlossen, weshalb die X. strasse für sie keinen Mehrwert bzw. keinen wirtschaftlichen Vorteil bewirke (vgl. Beschwerdebegründung, Rz. 8). Weiter führt die Beschwerdeführerin 1 an, die Beschwerdegegnerin gehe, ohne dies zu begründen, davon aus, beim fraglichen Strassenbauprojekt handle es sich um eine Neuanlage. Richtigerweise sei jedoch von einer Korrektur auszugehen. Wird eine zuvor schmale Strasse derart verbreitert, dass das Kreuzen zweier Personenwagen, eines Personenwagens und eines Lastwagens oder zweier Lastwagen ermöglicht oder erleichtert wird, so bewirkt dies für gewöhnlich einen Sondervorteil (BGE 98 Ia 169 E.3 172; Urteil des BGer 2C\_775/2013 vom 2. April 2014 E. 3.3; KGE VV vom 8. Mai 2013 [810 12 287] E. 7.2). Das Enteignungsgericht erachtet in konstanter Rechtsprechung eine Breite von 4 Metern als unterstes Mass für eine Zufahrtsstrasse, wobei vereinzelt auch schon im Falle von geringfügig schmälere Strassen das Vorliegen eines Sondervorteils bejaht wurde, wenn eine Strasse trotz Nichterreichens einer Breite von 4 Metern erheblich verbreitert wurde (statt vieler Urteile des EntGer vom 16. November 2017 [650 16 33] E. 2.5.3.1, vom 19. Dezember 2013 [650 12 167] E. 6.3 und vom 30. August 2012 [650 12 2] E. 4.6; Entscheid der Schätzungskommission des Kantons Aargau vom 27. März 2001, in: AGVE 2001 E. 5.3.2.1). Anhand des von der Beschwerdegegnerin edierten Inventarplans ist erstellt, dass die X. strasse im massgeblichen Bereich zwischen minimal 2.86 Metern und maximal 3.93 Metern, d.h. im Schnitt ca. 3 Meter, breit gewesen ist (vgl. Inventarplan zum Bauprojekt Erschliessung X. strasse, Parzelle 1949 bis Parzelle 1725, Nr. 012.06.0413-1 vom 16. Juni 2022; vgl. dazu auch die gemessenen Breiten am 1. Augenschein [1. AS-Protokoll, Abbildungen 4-6, 8 und 19 inklusive zugehöriger Messergebnisse]). Gemäss dem Situationsplan bzw. dem darin enthaltenen Normalprofil wird die X. strasse durchgehend

auf eine Breite von 6 Metern ausgebaut (vgl. Situationsplan zum Bauprojekt Erschliessung X. strasse, Parzelle 1949 bis Parzelle 1725, Nr. 012.06.0413-3 vom 16. Juni 2022; vgl. dazu auch 1. AS-Protokoll, Abbildungen 4 und 5). Die X. strasse hat demnach die vom Enteignungsgericht in konstanter Praxis referenzierte Mindestbreite von 4 Metern im Vorzustand nicht erreicht. Durch den Ausbau auf eine Breite von 6 Metern erfährt die X. strasse im Durchschnitt eine Verdoppelung der Breite. Damit gehen für die darüber erschlossenen Grundstücke, mithin also für dasjenige der Beschwerdeführerin 1, fraglos beitragsauslösende Sondervorteile der eben erwähnten Art einher. Fraglich bleibt, ob es sich bei der Erschliessung X. strasse (hier: des westlichen Abschnitts) um eine Neuanlage handelt, wie es die Beschwerdegegnerin behauptet, oder eine Korrektur des vorbestehenden Werks. Diesbezüglich ist dem Technischen Bericht zum Bauprojekt «Erschliessung X. strasse» vom 16. Juni 2022 zu entnehmen, dass vor dem hier gegenständlichen Ausbau im fraglichen Bereich der X. strasse drei Sondierungen bis auf eine Tiefe von 60 cm für die Beurteilung der Kofferung bzw. Foundation der X. strasse im Vorzustand durchgeführt worden sind. Der Prüfbericht der F. AG vom 3. März 2022 gibt darüber Aufschluss, dass der Strassenbelag der X. strasse zwischen 6.81 cm (Sondage 1) und 10.5 cm (Sondage 3) stark gewesen ist. Weiter geht aus demselben Prüfbericht hervor, dass die X. strasse an allen drei Sondierungsstellen über eine Kofferung aus lehmhaltigem Kiessand mit folgenden Stärken verfügte: 53.4 cm bei Sondage 1, 52.4 cm bei Sondage 2 und 42.4 cm bei Sondage 3.2. Er stellt damit, dass die X. strasse in ihrem Vorzustand neben einem asphaltierten Strassenbelag auch über eine Kofferung verfügt hat. Entgegen dem Standpunkt der Beschwerdegegnerin handelte es sich beim hier gegenständlichen Teil der X. strasse somit um keinen «überbauten Feldweg», dessen erstmaliger Ausbau als Neuanlage zu qualifizieren wäre. Der Nachweis, dass es sich bei der Erschliessung «X. strasse» um eine Neuanlage im Sinne des Strassenreglements C. handle, ist der Beschwerdegegnerin damit misslungen. Vielmehr ist davon auszugehen, dass es sich beim Projekt Erschliessung 2 Gemäss Prüfbericht befand sich unterhalb dieser Kofferung ein «Rohr», weshalb davon auszugehen ist, dass der Untergrund nicht weiter untersucht werden können. Die effektive Kofferstärke an dieser Sondierungsstelle bleibt deshalb unbekannt. ■«X. strasse» um eine Korrektur handelt,

#### **E. 2.3.3.2**

Sondervorteil als limitierendes Element der Beitragsbemessung Gemäss dem Strassenreglement der Einwohnergemeinde C. werden Strassenbeiträge projektbasiert, d.h. abhängig von den Gesamtkosten

#### **E. 3**

welche das Strassenreglement der Beschwerdegegnerin in Ziffer 4.5 unter der Überschrift «Unterhalt» wie folgt definiert: «Weitergehende Arbeiten wie Änderungen in der Linienführung, das Hinzufügen neuer baulicher Bestandteile, Verbreiterungen usw. fallen unter den Begriff der Korrektur. (vergl. 6.5)» Dass die X. strasse auf das Doppelte ihrer ursprünglichen Breite ausgebaut und erstmals gemäss dem Bau- und Strassenlinienplan erstellt worden ist, ändert angesichts der klaren reglementarischen Definition, nach welcher auch Verbreiterungen und das Hinzufügen neuer baulicher Bestandteile unter den Begriff der Korrektur im Sinne der Ziffern 4.5 und 6.5 SR fallen, nichts am eben Ausgeführten. Nachdem feststeht, dass das Projekt «Erschliessung X. strasse» für die Parzelle der Beschwerdeführerin 1 zu einem Sondervorteil geführt hat, bleibt – wie einleitend für den nunmehr eingetretenen Fall in Aussicht gestellt – zu prüfen, ob die Beschwerdegegnerin

den für das Grundstück der Beschwerdeführerin 1 durch den Ausbau der X. strasse bewirkten Sondervorteil (d.h. den wirtschaftlichen Mehrwert) in quantitativer Hinsicht richtig festgesetzt hat.

### **E. 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). Gemäss § 17 Abs. 1 lit. a der Verordnung über die Gebühren der Gerichte (Gebührentarif, GebT) vom 15. November 2010 (SGS 170.31) erhebt das Enteignungsgericht für einen Endentscheid der Fünferkammer Verfahrenskosten in der Höhe von CHF 500.00 bis CHF 5'000.00. Innerhalb dieses Gebührenrahmens setzt das Gericht die Gebühr nach dem Streitwert und der Bedeutung der konkreten Streitsache sowie unter Berücksichtigung der Schwierigkeit und des Arbeits- bzw. Zeitaufwands fest (§ 3 Abs. 1 GebT). Im vorliegenden Verfahren mit einem Streitwert von CHF 134'761.00 (vgl. E. 1.1) sind zwei Augenscheine, eine Hauptverhandlung und ein einfacher Schriftenwechsel durchgeführt worden. Die Verfahrenskosten für die vereinigten Verfahren sind demnach auf CHF 3'500.00 festzusetzen. Davon entfallen CHF 1'000.00 auf das mittels Nichteintretensentscheid erledigte Verfahren betreffend den Beschwerdeführer 2 und CHF 2'500.00 auf das die Beschwerdeführerin 1 betreffende Verfahren. Entsprechend dem Obsiegen und Unterliegen sind die Verfahrenskosten in der Höhe von CHF 2'500.00 (Verfahren betreffend Beschwerdeführerin 1) der im fraglichen Verfahren unterlegenen Beschwerdegegnerin und die Verfahrenskosten im Betrag von CHF 1'000.00 dem im fraglichen Verfahren unterlegenen Beschwerdeführer 2 aufzuerlegen.

### **E. 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. Die Beschwerdeführerin 1 ist anwaltlich vertreten und hat in ihrer Beschwerdeeingabe die Zusprechung einer Parteientschädigung beantragt. Der Vertreter der Beschwerdeführerin weist in seiner an der Hauptverhandlung abgegebenen Honorarnote einen Gesamtaufwand von 28 Stunden aus und macht dafür einen Ansatz von CHF 250.00 geltend. Der Stundenansatz von CHF 250.00 entspricht dem vor dem Enteignungsgericht für Erschliessungsabgabefälle im üblichen Rahmen praxisgemäss zugesprochenen Tarif (vgl. § 3 Abs. 1 der Tarifordnung für die Anwältinnen und Anwälte vom 17. November 2003 [SGS 178.112]; statt vieler Urteil des EntGer vom 11. April 2013 [650 12 93] E. 5). Für die heutige Hauptverhandlung sind dem Rechtsvertreter zusätzlich 2 Stunden zu vergüten (darin enthalten der Aufwand für An- und Rückreise etc.). Angesichts dessen, dass der Mehrwertsteuer-Normalsatz für das Steuerjahr 2023 7.7% betragen hat, seit dem 1. Januar 2024 jedoch auf 8.1% angehoben worden ist, der Vertreter allerdings auch für den ihm im 2023 entstandenen Aufwand den aktuell gültigen (höheren) Mehrwertsteuersatz zur Anwendung gebracht hat, ist seine Entschädigung neu zu berechnen. Für das Jahr 2023 macht der Vertreter der Beschwerdeführerin 1 einen Aufwand von 11.49 Stunden und Auslagen in der Höhe von CHF 114.40 geltend. Dafür ist er mit CHF 2'986.90 zuzüglich 7.7% MWST, entsprechend CHF 3'216.89, zu entschädigen. Für den Zeitraum vom 1. Januar 2024 bis heute sind ein Aufwand von 18.51 Stunden (darin enthalten 2 Stunden für die heutige Verhandlung) sowie Auslagen im Betrag von CHF 36.00 zu entschädigen, d.h. CHF 4'663.50 zuzüglich 8.1% MWST, entsprechend CHF

5'041.24. Die Beschwerdegegnerin hat der Beschwerdeführerin 1 demzufolge eine Parteientschädigung in der Höhe von CHF 8'251.13 (inkl. MWST) zu bezahlen. Angesichts des Obsiegens der Beschwerdegegnerin gegenüber dem Beschwerdeführer 2 stellt sich die Frage, ob der Beschwerdeführer 2 die Beschwerdegegnerin für den Beizug ihres Rechtsvertreters zu entschädigen hat. Gemeinden haben Anspruch auf die Zuspreehung einer Parteientschädigung, sofern der Beizug eines Anwalts gerechtfertigt war (§ 21 Abs. 2 Satz 2 VPO). Gemäss ständiger Rechtsprechung ist der Beizug eines rechtskundigen Vertreters dann gerechtfertigt, wenn für eine angemessene Prozessvertretung rechtliches Spezialwissen erforderlich ist, welches über die bei der Rechtsanwendung erforderlichen Kenntnisse hinausgeht und über das die gemeindeeigene Verwaltung nicht verfügt (vgl. Entscheid des Verwaltungsgerichts Basel-Landschaft [VGE] vom 21. April 1999, in: BLVGE 1998/1999 [Nr. 15.3]; statt vieler Urteil des EntGer vom 24. Oktober 2014 [650 14 14] E. 4.2; Bayerdörfer, Verwaltungsprozessrecht, in: Biaggini et al. [Hrsg.], Staats- und Verwaltungsrecht des Kantons Basel-Landschaft, Band II, Liestal 2005, S. 95 mit Fn. 127). Die vorliegende Streitigkeit beschlägt Rechtsfragen, welche zum originären, hoheitlichen Wirkungs- bzw. Aufgabenbereich einer Gemeinde gehören. Der anwaltlich vertretenen Beschwerdegegnerin ist folglich in Anwendung von § 21 Abs. 2 VPO keine Parteientschädigung zu Lasten des Beschwerdeführers 2 zuzusprechen. Die ausserordentlichen Kosten im Verfahren betreffend den Beschwerdeführer 2 (Dossier-Nr. 650 23 20) sind somit wettzuschlagen. **D e m g e m ä s s w i r d e r k a n n t :**

#### **E. 4**

eines Strassenbauprojekts, festgesetzt und nach Abzug derjenigen Kosten, welche dem Interessenanteil der Allgemeinheit am fraglichen Erschliessungsprojekt entsprechen (vgl. Ziffer 6.5 SR sowie Fn. 3), nach Massgabe der im Beitragsperimeter erfassten Parzellenflächen bemessen (sog. Perimetersystem). Der Beitragsperimeter erfasst diejenigen Flächen von Grundstücken, deren Wert aufgrund eines Erschliessungsprojekts vermehrt wird (d.h. einen Sondervorteil erfahren). Im Beitragsperimeterplan wird diejenige Fläche parzellenscharf ausgeschieden, welche zur Bemessung der individuellkonkreten Strassenbeiträge heranzuziehen ist (vgl. Ziffern 6.1 sowie 6.7 Abs. 1 Satz 1 SR). Dabei gilt gemäss Ziffer 6.7 Abs. 1 Satz 2 SR, dass die Flächen von an eine Strasse anstossenden Grundstücken bis zu einer maximalen Tiefe von 50 Metern in den Beitragsperimeter einzubeziehen sind. Vorliegend ist dem Landerwerbs- und Beitragsperimeterplan Nr. 012.06.0413-8 vom 16. Juni 2022 zu entnehmen, dass die Beschwerdegegnerin von der Gesamtfläche der Parzelle Nr. 2385 der Beschwerdeführerin 1 im Halte von 1'304 m<sup>2</sup> die gesamte innerhalb der maximalen Tiefe von 50 Metern ab der Grenze zur X. strasse (vgl. Ziffer 6.7 Abs. 1 Satz 2 SR) gelegene Grundstücksfläche, entsprechend 1'153 m<sup>2</sup>, in den Beitragsperimeter einbezogen hat. Damit hat die Beschwerdegegnerin das Grundstück der Beschwerdeführerin 1 in beitragsrechtlicher Hinsicht so behandelt, als würde es ausschliesslich über die X. strasse erschlossen, was – wie unter E. 2.3.2 dargelegt – unzutreffend ist, weil die Liegenschaft der Beschwerdeführerin 1 neben der X. strasse auch über die kantonale Y. strasse erschlossen ist. Indem die Beschwerdegegnerin dieser speziellen Erschliessungssituation des Grundstücks der Beschwerdeführerin 1 im Rahmen der Festsetzung des Beitragsperimeters keine Rechnung getragen hat, verletzt der gegenüber der Beschwerdeführerin 1 geltend gemachte provisorische Strassenbeitrag in der Höhe von CHF 69'428.00 das dem Vorteilsbeitragsrecht inhärente Ausgleichsprinzip (vgl. dazu den Hinweis zur Ausgleichsfunktion in Fn. 3), weil eine viel zu hohe beitragspflichtige Fläche (1'153 m<sup>2</sup>) in die Beitragsbemessung eingeflossen ist. Das

sinngemässe Begehren der Beschwerdeführerin 1, die angefochtene Verfügung sei aufzuheben, erweist sich deshalb als begründet. Ihre Beschwerde ist folglich gutzuheissen. Vor dem Hintergrund, dass das Grundstück der Beschwerdeführerin 1 durchaus vom Ausbau der X. strasse profitiert, die zur Bemessung des von ihr voraussichtlich zu leistenden Strassenbeitrags heranzuziehende Parzellenfläche aufgrund der Erschliessung über die Kantonsstrasse und die X. strasse jedoch deutlich zu reduzieren sein wird, dies jedoch eine originäre Aufgabe der Einwohnergemeinde C. und nicht des Gerichts ist, ist die Angelegenheit zur Neufestsetzung des angefochtenen «provisorischen Strassenbeitrags» im Sinne der Erwägungen an die Beschwerdegegnerin zurückzuweisen. 3. Kosten

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.