

# **BL\_GERICHTE 650 24 17 vom 17. Dezember 2024**

BL Gerichte, 2024-12-17, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bl\\_gerichte\\_650 24 17](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bl_gerichte_650_24_17)

FR: BL\_GERICHTE 650 24 17 du 17 décembre 2024

IT: BL\_GERICHTE 650 24 17 del 17 dicembre 2024

## **Regeste**

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

## **Erwägungen**

### **E. 2**

) zur Anwendung gebracht hat, hat sie ungleiche Sachverhalte zu Unrecht gleichbehandelt. Dadie Sondervorteile, welche die Parzellen Nrn. 1729 und 1754 durch den Bau der Y. strasse erfahren werden, im Vergleich zu den übrigen Parzellen deutlich grösser ausfallen, handelt es sich in ihrem Fall zudem um Parzellen mit «besonderem Vorteil» i.S.v. § 33 Abs. 2 lit. c SR. Der angefochtene Kostenverteiler verletzt demnach das aus dem allgemeinen Gleichheitssatz nach Art. 8 Abs. 1 BV abgeleitete Differenzierungsgebot sowie Art. 30 Abs. 3 lit. c SR. Die dahingehende Rüge der Beschwerdeführenden erweist sich somit als begründet. Die Angelegenheit ist deshalb zur neuen Beurteilung an die Beschwerdegegnerin zurückzuweisen. Im Rahmen der Neufestsetzung der angefochtenen Strassenbeiträge der Beschwerdeführenden hat die Beschwerdegegnerin den Beitragssatz um mindestens zwei Drittel zu reduzieren. 2.2.3.2.2 Kostenteiler zwischen Gemeinwesen und Grundeigentümerschaft Die Beschwerdeführenden monieren sinngemäss und im Wesentlichen, vorliegend handle es sich in ihren Fällen unter anderem deshalb um eine unzulässige Doppelbelastung, weil sie bereits im Jahr 1972 eine Privaterschliessung ihrer Grundstücke finanziert und im Rahmen eines Beitragsverfahrens im Jahr 1986 bereits einmal Strassenbeiträge geleistet hätten. Die Beschwerdegegnerin entgegnet auf dieses Vorbringen im Wesentlichen und sinngemäss, im Beitragsverfahren aus dem Jahr 1986, das noch nach bernischem Recht durchgeführt worden sei, hätten die damaligen Eigentümer/innen aller vom hier angefochtenen Beitragsperimeter erfassten Parzellenflächen sowie die Grundeigentümer/innen weiterer Parzellen zu den dannzumal projektierten Strassenbauten beigetragen. Der Gemeinderat habe aufgrund dieses Hergangs den Kostenanteil des Gemeinwesens von eigentlich 20 % für einen Erschliessungsweg auf 30%, d.h. um 10%, angehoben. Gemäss dem Strassenetzplan C. handelt es sich bei der geplanten Y. strasse um einen Erschliessungsweg. Gemäss § 35 SR tragen die an einen Erschliessungsweg beitragspflichtigen Grundeigentümer/innen 100% der Landerwerbskosten und im Falle einer Neuanlage eines Erschliessungswegs 80 % der Baukosten nach § 36 Abs. 1 SR. Der Gemeindeanteil an die Baukosten der Y. strasse würde sich – wie die Beschwerdegegnerin zutreffend dargetan hat – somit grundsätzlich auf 20% der Baukosten belaufen. Von der in § 36 Abs. 1 SR festgelegten Kostenteilung zwischen Grundeigentümerschaft und Gemeinde kann gemäss § 36 Abs. 2 SR in ausserordentlichen und begründeten Fällen abgewichen und der Kostenverteiler «speziell» festgelegt werden,

was die Beschwerdegegnerin vorliegend – wie erwähnt – durch Anhebung des Kostenanteils der Gemeinde auf 30 % auch getan hat. Fraglich bleibt mithin, ob die Beschwerdegegnerin den Gemeindeanteil noch höher als auf 30 % hätte anheben bzw. den Anteil der beitragspflichtigen Grundeigentümer/innen noch weiter als auf 70 % hätte senken müssen. Was die Privaterschliessung im Jahr 1972 anbelangt, so liegt einzig ein Plan, auf welchem das Wegrecht für den Strassenbau eingezeichnet ist, im Recht (vgl. Eingabe der Beschwerdeführerin 1 vom 10. November 2024). Unterlagen, welche Aufschluss über die Kostentragung, den Ausbaustandard und weitere sachdienliche Aspekte hätten geben können, konnten die Beschwerdeführenden auf gerichtliche Nachfrage anlässlich des Augenscheins vom 7. November 2024 hin nicht beibringen. Den Beschwerdeführenden gelingt es deshalb nicht, den Nachweis dafür zu erbringen, ob und – wenn ja – vor allem in welcher Höhe sie bereits 1972 Kosten für die Erschliessung ihrer Grundstücke übernommen haben sollen, welche sie im Rahmen des heute strittigen Strassenbeitragsverfahrens zu einem Abzug berechtigen würden (vgl. zur Beweislastverteilung das unter E. 2.2.1 dazu Ausgeführte). Ihre diesbezüglichen Rügen erweisen sich nach dem Ausgeführten als unbegründet. Was das Strassenbeitragsverfahren aus dem Jahr 1986 anbelangt, hat die Beschwerdegegnerin auf entsprechende Nachfrage des Gerichts anlässlich des Augenscheins vom 7. November 2024 hin mit E-Mail vom 10. November 2024 diverse Unterlagen eingereicht (darunter die Strassenbeitragspläne «Basiserschliessung Z. weg» und «Detailerschliessung W. weg, X. , V. weg», das Reglement über die Erhebung von Beiträgen der Grundeigentümer an die Strassenbaukosten der Gemeinde C. vom 21. Juni 1974 sowie die Strassenbeitragsliste zur Erschliessung Z. vom 16. Juni 1986). Gemäss dem Strassenbeitragsplan zur Erschliessung Z. vom 16. Juni 1986 war die Parzelle Nr. 554 für die Basiserschliessung mit 90 % und für die Detailerschliessung mit 92 % ihrer Fläche mit einem Strassenbeitrag von dazumal CHF 12'915.00 belastet worden, was heute teuerungsbereinigt CHF 20'172.00 entspricht. Bei der Parzelle Nr. 1728 waren es 97 % und 80 % der Fläche und der Strassenbeitrag betrug CHF 5'355, was heute teuerungsbereinigt CHF 8'364.00 entspricht.<sup>3</sup> Somit ist erstellt, dass die Beschwerdeführerin 1 <sup>3</sup> Vgl. zur Teuerung den Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) mit Stand im Juni 1986 bei 108.2 Punkten und im November 2024 bei 169.0 Punkten (Indexbasis: Dezember 1982 = 100). sowie der Beschwerdeführer 2 für die nahezu vollumfänglichen Flächen ihrer Grundstücke Nrn. 554 und 1728 bereits im Jahr 1986 mit Strassenbeiträgen belastet worden sind. Aufgrund der eben erwähnten Höhe der 1986 bezahlten Strassenbeiträge, welche indexbereinigt und anteilmässig auf die im angefochtenen Kostenverteilplan als beitragspflichtig ausgeschiedenen Teilflächen der Parzellen Nrn. 554 und 1728 ungefähr einem Viertel der angefochtenen Strassenbeiträge entsprechen, kommt das Gerichts zum Schluss, dass die Beschwerdegegnerin den Anteil des Gemeinwesens an den Baukosten um mindestens 20 % hätte anheben müssen. Indem die Beschwerdegegnerin den Kostenanteil bloss um 10 % angehoben hat, hat sie das ihr von § 36 Abs. 2 SR eingeräumte Ermessen unterschritten (vgl. bezüglich der gerichtlichen Kognition im Kontext einer Ermessensunterschreitung § 45 Abs. 1 lit. a VPO). Dass sich das Beitragsverfahren im Jahr 1986 noch nach den Bestimmungen des Reglements über die Erhebung von Beiträgen der Grundeigentümer an die Strassenbaukosten der Gemeinde C. vom 21. Juni 1974 richtete, welches vom heute geltenden Strassenbeitragsystem abweichende Regelungen kannte, ändert am eben Ausgeführten nichts. Vielmehr bleibt es dabei, dass das geltende Strassenreglement Doppelbelastungen untersagt (§ 33 Abs. 3 Satz 1 SR) und bereits vorhandene Beitragsperimeterpläne angrenzender Verkehrsanlagen zu

berücksichtigen sind (§ 33 Abs. 3 Satz 3 SR). Die Angelegenheit ist somit auch aus diesem Grund zur Neuurteilung an die Beschwerdegegnerin zurückzuweisen. Im Rahmen der Neufestsetzung der angefochtenen Strassenbeiträge wird die Beschwerdegegnerin den Gemeindeanteil an den Baukosten gemäss § 36 Abs. 2 SR «speziell» festzulegen haben, und zwar mindestens auf 40% der Baukosten.

2.2.3.2.3 Beitragsbefreiung einer Fläche von Parzelle Nr. 554 (Waldbaulinie) Der Beschwerdeführer 2 beantragt sinngemäss, die vom Beitragsperimeter erfasste Fläche seines Grundstücks, welche zwischen der statischen Waldgrenze und der Waldbaulinie liege, sei – weil es sich um eine mit einem Bauverbot belegte Fläche handle – aus dem Beitragsperimeter und damit auch aus der Beitragspflicht zu entlassen. Die Beschwerdegegnerin hält diesem Vorbringen dem Sinn nach entgegen, dass auch die vom Beschwerdeführer erwähnte Fläche beitragspflichtig sei, da sie für die Nutzungsberechnung seines Grundstücks mitzähle. Das Grundstück Nr. 554 des Beschwerdeführers 2 liegt gemäss Zonenplan Siedlung der Einwohnergemeinde C. in der Wohnzone «W2» und grenzt westlich an den vom Zonenplan Landschaft erfassten Wald. Entlang der westlichen Parzellengrenze seines Grundstücks (d.h. deckungsgleich) verläuft die sog. «statische Waldgrenze» und im Abstand von 17 m zur statischen Waldgrenze verläuft eine sog. «Waldbaulinie» über das Grundstück des Beschwerdeführers 2. Baulinien begrenzen die Bebauung und gehen den Vorschriften über den Abstand von Bauten von Verkehrswegen, Wäldern, Gewässern und Friedhöfen vor (vgl. § 96 Abs. 1 RBG und § 96 Abs. 2 RBG i.V.m. § 95 Abs. 1 lit. e RBG). Eine Waldbaulinie legt gemäss § 97 Abs. 1 lit. e RBG den Mindestabstand einer Baute entlang von Waldrändern fest. Nach dem bis hierher Ausgeführten trifft es zu, dass zwischen einer statischen Waldgrenze und einer Waldbaulinie keine Bauten errichtet werden dürfen. Mit anderen Worten handelt es sich bei dem zwischen den beiden Linien liegenden Bereich um einen Bauverbotsbereich. Fraglich ist, ob dies – wie der Beschwerdeführer 2 vorbringt – beitragsrechtlich zur Folge hat, dass diese Fläche vom beitragshebenden Gemeinwesen nicht in die Bemessung der Beitragshöhe einbezogen werden darf. Wie bereits mehrfach erwähnt, gründet das Beitragsrecht auf dem Gedanken, dass der einem Grundeigentümer erwachsene wirtschaftliche Mehrwert seines Grundstücks mittels Beiträgen ausgeglichen werden soll (sog. Ausgleichsprinzip). Im hier relevanten Kontext rühren rechtsgrundstiftende Grundstücksmehrwerte daher, dass Bauland zufolge seiner erstmaligen Erschliessung oder aufgrund seiner nachträglich wesentlich verbesserten Erschliessungssituation entweder überhaupt baureif wird oder seine (baulichen) Nutzungsmöglichkeiten quantitativ oder qualitativ erhöht werden. Für die vorliegend zu beurteilende Fragestellung ist zunächst entscheidend, dass auch auf den vom Bauverbot betroffenen Bereich zwischen der statischen Waldgrenze und der Waldbaulinie eine bauliche Nutzung entfällt (vgl. Ziffer 5.2 des Zonenreglements Siedlung der Gemeinde C. [ZRS] i.V.m. Ziffer 6.4 ZRS), weil vorliegend auch dieser Bereich in der Wohnzone «W2» liegt. Grundsätzlich partizipiert demnach auch diese Fläche am Mehrwert, der eine Parzelle zufolge einer vorteilhafteren Erschliessungssituation erfährt. Weiter ist entscheidend, dass derjenige Bereich von Parzelle Nr. 554, der nicht von einem Bauverbot betroffen ist, hinreichend gross ist, um die zugelassene Maximalnutzung auch effektiv realisieren zu können (d.h. beispielsweise ein oder mehrere Wohnhäuser planungsrechtskonform Platz finden). Da auch diese Voraussetzung im Falle der Parzelle des Beschwerdeführers erfüllt ist, erweist sich seine Rüge als unbegründet. Dass die Beschwerdegegnerin auch diejenige Fläche seiner Parzelle, welche zwischen der statischen Waldgrenze und der Waldbaulinie liegt, in den Beitragsperimeter und die Beitragsberechnung aufgenommen hat, ist mit anderen Worten

nicht zu beanstanden.

### **E. 2.1**

Gesetzliche Grundlage Die Erhebung von Vorteilsbeiträgen setzt das Vorhandensein einer formellgesetzlichen Grundlage voraus (vgl. Art. 127 Abs. 1 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 [BV, SR 101], § 135 der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984 [KV BL, SGS 100] sowie § 90 Abs. 3 EntG; statt vieler BGE 123 I 248 E. 2 249). Nach § 90 Abs. 1 EntG können Grundeigentümer/innen, welchen durch ein öffentliches Erschliessungswerk besondere Vorteile erwachsen, zu einer angemessenen Beitragsleistung herangezogen werden. Voraussetzung jeder Beitragserhebung ist, dass der Kreis der abgabepflichtigen Personen, der Gegenstand der Abgabe sowie die Bemessungskriterien in einem Gesetz bzw. Reglement festgelegt sind (vgl. § 90 Abs. 3 EntG). Gemeinden sind nach § 36 Abs. 1 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 (SGS 400) dazu befugt, Erschliessungsreglemente zu erlassen, welche auch die Finanzierung der Erschliessungsanlagen regeln (vgl. dazu auch §§ 31 ff. des Strassengesetzes vom 24. März 1986 [StrG, SGS 430]). Der (Aus-)Bau und die Korrektur von Gemeindestrassen fallen somit, vorbehaltlich besonderer Regelungen, in die Zuständigkeit der Gemeinden. Die Gemeinde C. hat von dieser Kompetenz Gebrauch gemacht und die Finanzierung kommunaler Verkehrsanlagen in Form von Strassenbeiträgen im Strassenreglement der Gemeinde C. (SR) geregelt. Zu prüfen ist, ob das Strassenreglement die für die vorliegend angefochtenen Beitragserhebungen erforderlichen Bestimmungen enthält. Das geltende Strassenreglement der Beschwerdegegnerin statuiert zur Erhebung von Strassenbeiträgen das sog. Perimetersystem. Das Strassenreglement bestimmt im Kapitel «F Finanzierung» in § 29 SR, dass sich die Gemeinde und diejenigen Grundeigentümer (Abgabesubjekt bzw. Kreis der Abgabepflichtigen), deren Grundstücke durch den Bau der Verkehrsanlage Vorteile (Abgabeobjekt bzw. Beitragsgegenstand) erhalten, die Ausbau-kosten von kommunalen Verkehrsanlagen teilen. Gemäss § 33 SR wird im Beitragsperimeterplan die beitragspflichtige Fläche nach Massgabe des erwachsenen Vorteils definiert (Bemessungsgrundlage). §§ 35 und 36 SR bestimmen für die Landerwerbs- und die Baukosten, welcher Kostenanteile in die Berechnung der Gesamtkosten miteinfließen (Bemessungsgrundlage). Wie gezeigt wurde, definiert das Strassenreglement den Kreis der abgabepflichtigen Personen (Beitragssubjekt), bestimmt den Gegenstand der Abgabe (Beitragsobjekt) und regelt die Bemessung der Strassenbeiträge. Die Anforderungen an eine gesetzliche Grundlage für die strittigen provisorischen Strassenbeiträge sind damit erfüllt.

### **E. 2.2**

Strassenbeitragspflicht Strassenbeiträge sind Kausalabgaben. Letztere beruhen auf einem unmittelbaren Leistungsaustausch zwischen dem Gemeinwesen und dem Abgabesubjekt (sog. Individualäquivalenz). Kausalabgaben sind das Entgelt der rechtsunterworfenen Person für die ihr gegenüber erbrachte staatliche Leistung oder den ihr vom Staat – im Unterschied zu einem grossen Teil der Angehörigen des abgabbeerhebenden Gemeinwesens – verschafften Sondervorteil. Die staatliche Hauptleistung bzw. der vom Staat verschaffte Sondervorteil stiftet den Rechtsgrund (d.h. die sog. «causa»), welcher die Erhebung einer Kausalabgabe erst rechtfertigt (vgl. zum Ganzen Urteil des BGer 2C\_140/2021 vom 17. November 2022 E. 3.2 m.w.H. [betr. das Strassenbeitragssystem einer Baselbieter Gemeinde]).

### **E. 2.2.1**

Beweislastverteilung Für das Verfahren vor dem Enteignungsgericht gilt der Untersuchungsgrundsatz, wonach das Gericht die entscheiderelevanten Tatsachen von Amtes wegen feststellt (§ 96a Abs. 3 EntG i.V.m. § 12 Abs. 1 VPO). Die Beweisführungspflicht im enteignungsrechtlichen Verfahren trifft somit das Gericht (vgl. Rhinow / Koller / Kiss / Thurnherr / Brühl - Moser, Öffentliches Prozessrecht, Grundlagen und Bundesrechtspflege, 4. Auflage, Basel 2021, Rz. 996). Dies ändert jedoch nichts daran, dass die Folgen der Beweislosigkeit im Falle eines Beweisfehlschlages analog Art. 8 des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs (ZGB) vom 10. Dezember 1907 (SR 210) auch im enteignungsgerichtlichen Verfahren zu Lasten derjenigen Partei gehen, die aus einer unbewiesenen gebliebenen Tatsache hätte Rechte ableiten können (vgl. Rhinow / Koller / Kiss / Thurnherr / Brühl - Moser, a.a.O., Rz. 997; Jungo, Kommentierung zu Art. 8 ZGB, in: Schmid [Hrsg.], Zürcher Kommentar, Zivilgesetzbuch, Art. 8 ZGB, Beweislast, 3. Auflage, Zürich/Basel/Genf 2018, Rz. 611 und 624). Vorliegend ist es die Beschwerdegegnerin, welche aus den vorteilsbegründenden Tatsachen (hier aus der geplanten «Neuanlage» des Y. strasse) das Recht ableiten will, von den Beschwerdeführenden Strassenbeiträge zu erheben. Die objektive Beweislast für sondervorteilstiftende bzw. beitragerhöhende Tatsachen trifft somit die Beschwerdegegnerin. Die objektive Beweislast für beitragsmindernde Tatsachen trifft dagegen die beschwerdeführenden Parteien.

### **E. 2.2.2**

Erschliessungssituation Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Perimeterplan zur Erschliessung «X. Y. strasse» vom 27. September 2023. Legende: Blauer Kreis kennzeichnet die Nummer der Parzelle der Beschwerdeführerin 1 (Parz. Nr. 1728). Roter Kreis kennzeichnet die Nummer der Parzelle des Beschwerdeführers 2 (Parz. Nr. 554). Violette Kreise kennzeichnen die Nummern von Parzellen, welche im Perimeter der Erschliessung «Y. strasse» liegen und an keine öffentliche Strasse grenzen, welche von motorisierten Verkehrsteilnehmern befahren werden darf (d.h. Parzellen Nrn. 1729 und 1754). Rauten mit grauer Fläche kennzeichnen den Verlauf der geplanten «Y. strasse», welche im Plan gelb gefärbt ist. Aquamarinfarbene Doppelpfeile kennzeichnen den Z. weg und hellgrüner Doppelpfeil kennzeichnet die Strasse «X. ». Mit dem streitgegenständlichen Erschliessungsprojekt beabsichtigt die Beschwerdegegnerin, namentlich die bisher unerschlossenen Parzellen Nrn. 1729 und 1754 über die projektierte Y. strasse ab der bestehenden Strasse «X. » zu erschliessen (vgl. Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderats zur Sitzung vom 24. Oktober 2023 [Beilage 3.2 zur Beschwerdeantwort] und Einladung zur Gemeindeversammlung vom 12. Dezember 2023, Traktandum 9 [Beilage 3.9 zur Beschwerdeantwort]). Fraglich ist unter dem Titel «Erschliessungssituation», ob die beitragsbetroffenen Parzellen der Beschwerdeführenden bereits ohne die Y. strasse erschlossen sind, mithin ob sie erstmals durch die Y. strasse erschlossen werden oder ob sie zusätzlich zu einer bestehenden Erschliessung auch noch durch die Y. strasse erschlossen werden sollen. Gemäss dem für die Beurteilung der Frage, wann Land als erschlossen gelten kann, einschlägigen Art. 19 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979 (SR 700) ist Land «verkehrstechnisch» dann erschlossen, wenn eine für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht (vgl. den identischen § 83 RBG zur «Baureife» [namentlich Abs. 3 lit. a]). Das Grundstück Nr. 1728 der Beschwerdeführerin 1 (blauer Kreis in Abbildung 1) grenzt an die bestehende Strasse «X. » und ist noch unbebaut. Anlässlich des Augenscheins vom 7. November 2024

hat sich das Enteignungsgericht ein Bild von der Erschliessungssituation dieser Parzelle gemacht und kommt gestützt darauf zum Schluss, dass eine Wohnbaute auf der unbebauten Parzelle Nr. 1728 über die Strasse «X.» hinreichend erschlossen werden könnte (vgl. AS-Protokoll, Abbildungen 2 und 7). Die Liegenschaft Nr. 554 des Beschwerdeführers 2 (roter Kreis in Abbildung 1) grenzt ebenfalls an die bestehende Strasse «X.» und ist mit einem Wohnhaus (vgl. AS-Protokoll, Abbildung 6) und einem «Schopf mit Garagentor» (vgl. AS-Protokoll, Abbildung 5) bebaut. Anlässlich des Augenscheins vom 7. November 2024 hat sich das Enteignungsgericht auch ein Bild von der Erschliessungssituation dieser Parzelle gemacht und kommt gestützt darauf zum Schluss, dass das Wohnhaus und der «Schopf mit Garagentor» auf Parzelle Nr. 554 über eine Zufahrt auf die Strasse «X.» erschlossen sind (vgl. AS-Protokoll, Abbildungen 2, 3 und 6). Nach dem Ausgeführten bleibt festzuhalten, dass die Grundstücke der Beschwerdeführenden bereits über die Strasse «X.» hinreichend erschlossen sind. Es ist deshalb fraglich und nachfolgend zu prüfen, ob die zusätzliche Möglichkeit, ihre Grundstücke neu auch über die geplante Y. strasse erschliessen zu können, für die Beschwerdeführenden bzw. deren Liegenschaften zu individuell zurechenbaren und konkreten Sondervorteilen führt, welche die angefochtenen Strassenbeiträge im Grundsatz und ihrer Höhe nach rechtfertigen.

### **E. 2.2.3**

Beitragstatbestand und -bemessung Der Sondervorteil erfüllt im Beitragsrecht und speziell im Strassenbeitragsrecht eine Doppelfunktion : Zum einen ist er als Tatbestandselement (E. 2.2.3.1) Voraussetzung dafür, dass überhaupt erst eine Beitragsforderung des Gemeinwesens entsteht, und zum anderen dient er als Massstab für die Beitragsbemessung und wirkt diesbezüglich limitierend auf die Höhe von Beiträgen (E. 2.2.3.2) ( Kürsteiner , Erschliessungsabgaberecht, Eine Analyse am Beispiel des Kantons Basel-Landschaft, Diss. Basel 2019, Liestal 2020, Rz. 448 m.w.H.; vgl. zu seiner Bedeutung als Rechtsgrund bzw. Tatbestandsvoraussetzung die einleitenden Ausführungen unter E. 2.2). Wie das Bundesgericht für Gemeinden des Kantons Basel-Landschaft unlängst festgehalten hat, umfasst die Autonomie von Baselbieter Gemeinden auch die Kompetenz zur Erhebung von Strassenbeiträgen (vgl. Urteil des BGer 2C\_140/2021 vom 17. November 2022 E. 3.2 f.). Allerdings gilt auch in diesem Autonomiebereich, dass Gemeinden das ihrem kommunalen Recht (d.h. hier dem Strassenreglement) übergeordnete kantonale Recht sowie das diesem wiederum übergeordnete Bundesrecht zu befolgen haben (vgl. zur Normenhierarchie Urteil des BGer 2C\_140/2021 vom 17. November 2022 E. 3.3 m.w.H.). Das kantonale Gesetzesrecht, namentlich § 90 Abs. 1 EntG sowie § 153 Abs. 1 GemG, knüpft die Beitragspflicht unmissverständlich an das Vorhandensein von Vorteilen, die einerseits bloss einem kleinen Teil der Bevölkerung des abgabbeerhebenden Gemeinwesens bzw. nur einem bestimmten Personenkreis zukommen (sog. quantitatives Element) und die andererseits ein solches Ausmass erreichen, dass es sich bei ihnen um «besondere Vorteile» handelt (sog. qualitatives Element) (Urteil des BGer 2C\_140/2021 vom 17. November 2022 E. 3.5.4). Dies bedeutet, dass eine Strassenbeitragspflicht in jedem Fall – und unabhängig von der in einem kommunalen Strassenreglement getroffenen Definition – nur dann entsteht und in ihrem Bestand zu schützen ist, wenn dem einzelnen Pflichtigen ein individuell zurechenbarer, konkreter wirtschaftlicher Sondervorteil erwächst (vgl. BGE 132 II 371 E. 2.3 375 [betr. Sissach]; KGE VV vom 2. November 2011 [810 10 409] E. 3.2; Urteile des EntGer vom 19. Dezember 2013 [650 12 167] E. 5.3, vom 16. November 2017 [650 16 33] E. 2.5.1 und vom 27. Juni 2024 [650 22 64] E. 2.2.2.1). Da es oft schwierig oder gar unmöglich ist, den Wertzuwachs, also den konkreten wirtschaftlichen Sondervorteil, in

jedem einzelnen Fall etwa durch eine Liegenschaftsschätzung zu bestimmen, darf auf schematische, der Durchschnittserfahrung entsprechende Massstäbe abgestellt werden (statt vieler BGE 110 Ia 205 E. 4c 209). Die Grundstücke der Beschwerdeführerin 1 und des Beschwerdeführers 2 sind strassenweise – wie bereits erwähnt – auch ohne den Bau der geplanten Y. strasse hinreichend über die Strasse «X.» erschlossen (vgl. dazu E. 2.2.2 [insb. Abbildung 1]). Im Folgenden ist demnach aufgrund eines Vergleichs der Erschliessungssituationen der Parzellen der beschwerdeführenden Parteien vor der geplanten Neuanlage der Y. strasse mit derjenigen nach der Realisierung der Y. strasse zu beurteilen, ob der Beschwerdeführerin 1 als Eigentümerin bzw. dem Beschwerdeführer 2 als Eigentümer der beitragsbetroffenen Parzellen durch die zusätzliche Erschliessung über die Y. strasse ein Sondervorteil entsteht (E. 2.2.3.1), welcher eine Beitragserhebung in der in Aussicht gestellten (d.h. provisorischen) Höhe rechtfertigt (E. 2.2.3.2).

### **E. 2.2.3.1**

Sondervorteil als beitragsauslösendes Tatbestandselement In Fällen, in denen wie vorliegend eine Zufahrt zu den beitragsbetroffenen Grundstücken bereits bestanden hat, bewirkt der Bau einer zusätzlichen Erschliessungsstrasse dann beitragsauslösende Sondervorteile für bereits zuvor erschlossene Liegenschaften wie diejenigen der Beschwerdeführenden, wenn letztere dadurch «rascher, bequemer oder sicherer» erreicht werden können und sich deren bauliche Nutzungsmöglichkeit verbessert (statt vieler Urteil des BGer 2C\_775/2013 vom 2. April 2014 E. 3.3). Erforderlich ist mit anderen Worten, dass sich die Erschliessungssituation einer bereits durch eine vorbestandene Zufahrt erschlossenen Parzelle wesentlich verbessert (vgl. Urteil des BGer 2P.278/2001 vom 7. Februar 2002 E. 2.2 m.w.H.). Ob der Ausbau einer bestehenden Erschliessungsanlage die Erhebung von Strassenbeiträgen rechtfertigt, ist anhand einer Gesamtwürdigung aller relevanten Umstände, d.h. auf der Grundlage objektiver Kriterien, im Einzelfall zu prüfen (vgl. statt vieler Jeannerat, Kommentierung zu Art. 19 RPG, in: Aemisegger et al. [Hrsg.], Praxiskommentar RPG, Nutzungsplanung, Zürich/Basel/ Genf 2016, N 29 m.w.H.). Der individuell zurechenbare wirtschaftliche Sondervorteil muss konkreter Natur und sowohl tatsächlich als auch rechtlich realisierbar sein (Urteil des BGer 2C\_140/2021 vom 17. November 2022 E. 3.5.5). Ein theoretischer bzw. abstrakter Vorteil begründet keine Beitragspflicht (vgl. BGE 131 I 313 E. 3.3 317; zur Realisierbarkeit Kürsteiner, a.a.O., Rz. 542 m.w.H.). 2.2.3.1.1 Grundstück der Beschwerdeführerin 1. Was die unbebaute Parzelle Nr. 1728 der Beschwerdeführerin 1 mit einer Gesamtfläche von 664 m

### **E. 2.2.3.2**

Sondervorteil als limitierendes Element der Beitragsbemessung  
2.2.3.2.1 Differenzierungsgebot Gemäss dem Strassenreglement der Einwohnergemeinde C. werden Strassenbeiträge projektbasiert, d.h. abhängig von den Gesamtkosten eines Strassenbauprojekts, festgesetzt und nach Abzug derjenigen Kosten, welche dem Interessenanteil der Allgemeinheit am fraglichen Erschliessungsprojekt entsprechen (vgl. § 29 SR i.V.m. § 35 [Landerwerbskosten] und § 36 [Baukosten] SR), nach Massgabe der im Beitragsperimeter 1 Vgl. zu den Gesamtkosten in einem projektbasierten Beitragssystem Kürsteiner, a.a.O., Rz. 458-460 m.w.H. erfassten Parzellenflächen bemessen (sog. Perimetersystem [vgl. § 33 SR]). Der Beitragsperimeter erfasst diejenigen Flächen von Grundstücken, deren Wert aufgrund eines Erschliessungsprojekts vermehrt wird (d.h. einen Sondervorteil erfahren [vgl. § 29 i.V.m. § 33 Abs. 1 SR]). Im Beitragsperimeterplan wird diejenige Fläche parzellenscharf ausgeschieden, welche zur Bemessung der

individuellkonkreten Strassenbeiträge heranzuziehen ist (vgl. § 33 Abs. 1 Sätze 1 und 2 i.V.m. § 34 Abs. 1 Halbsatz 2 SR). Dabei gilt gemäss § 33 Abs. 2 lit. a SR, dass die Flächen von an eine Strasse anstossenden Grundstücken bis zu einer maximalen Tiefe von 30 Metern vollumfänglich und im 30 Meter übertreffenden Ausmass zur Hälfte in den Beitragsperimeter einzubeziehen sind. Die Fläche von hinterliegenden Grundstücken ist nach § 33 Abs. 2 lit. b SR hälftig und die Fläche von Grundstücken mit «besonderem Vorteil» gemäss § 33 Abs. 2 lit. c SR ist nach Massgabe dieses besonderen Vorteils in den Beitragsperimeter einzubeziehen. Im Falle von Grundstücken, welche an mehrere Verkehrsflächen angrenzen, ist eine doppelte Belastung auszuschliessen (§ 33 Abs. 3 Satz 1 SR), indem namentlich Beitragsperimeterpläne angrenzender Verkehrsanlagen zu berücksichtigen sind (§ 33 Abs. 3 Satz 3 SR). Berühren sich zwei Strassen, ist die beitragspflichtige Fläche der Eckgrundstücke durch Ziehung der Winkelhalbierenden abzugrenzen (vgl. § 33 Abs. 3 Satz 2 Halbsatz 1 SR). Verlaufen zwei Strassen parallel zueinander, ist die beitragspflichtige Fläche dazwischenliegender Grundstücke durch das Ziehen der Mittellinie abzugrenzen (vgl. § 33 Abs. 3 Satz 2 Halbsatz 2 SR). In begründeten Fällen kann der Gemeinderat die Beitragsfläche darüber hinaus «speziell» festlegen (§ 33 Abs. 4 SR). Die Beschwerdegegnerin hat den angefochtenen Perimeterplan (vgl. Abbildung 1 unter E. 2.2.2) für alle vom Beitragsperimeter erfassten Grundstücksflächen identisch unter Anwendung der im Strassenreglement in § 33 Abs. 2 lit. a und b für «Normalfälle» statuierten Regeln gebildet und den Perimeter dort, wo die Y. strasse in die Strasse «X.» mündet (d.h. in Kreuzungsbereichen), durch das Ziehen der Winkelhalbierenden nach § 33 Abs. 3 Satz 2 Halbsatz 1 SR und dort, wo die Y. strasse parallel zur Strasse «X.» verläuft, durch das Ziehen der Mittellinie gemäss § 33 Abs. 3 Satz 2 Halbsatz 2 SR abgegrenzt. Ein Normalfall liegt dann vor, wenn die von einem Strassenbeitragsperimeter erfassten Parzellenflächen sämtlich gleichermassen vom beitragsfinanzierten Strassenbauprojekt profitieren. Erfasst ein Beitragsperimeter dahingegen ungleichstark vom geplanten Strassenprojekt profitierende Flächen, so stellt sich die Frage, ob eine Gleichbehandlung beispielsweise aus Praktikabilitätsgründen (d.h. aus Gründen der Vollzugstauglichkeit und der Verwaltungsökonomie)<sup>2</sup> als gleichwohl zulässig erscheint, oder die aus dem geplanten Werk erwachsenen Vorteile graduell derart unterschiedlich hoch ausfallen, dass eine Gleichbehandlung zwangsläufig eine Verletzung des Differenzierungsgebots nach sich ziehen würde. Der allgemeine Gleichheitssatz nach Art. 8 Abs. 1 BV verlangt in seinen beiden Ausprägungen als Gleichbehandlungs- und Differenzierungsgebot, einerseits «Gleiches nach Massgabe seiner Gleichheit gleich zu behandeln» und andererseits «Ungleiches nach Massgabe seiner Ungleichheit ungleich zu behandeln» (statt vieler BGE 131 I 1 E. 4.2 6 f.). Vorliegend weisen die Beschwerdeführerin 1 und der Beschwerdeführer 2 zu Recht darauf hin, dass der angefochtene Beitragsperimeter neben Flächen von Parzellen, welche bereits durch die Strasse «X.» oder den Z. weg erschlossen sind, auch Flächen von Grundstücken enthalte, welche durch die hier projektierte Y. strasse erstmals strassenweise i.S.v. Art. 19 Abs. 1 RPG und § 83 Abs. 3 lit. a RBG erschlossen werden. Der angefochtene Perimeter umfasst demnach Flächen von Parzellen, die bereits strassenweise erschlossen sind (d.h. auch ohne die geplante Y. strasse), und Flächen von Grundstücken, die als sog. Rohbaubzw. Bauerwartungsland erst noch einer strassenweisen Erschliessung bedürfen. Im Lichte des dem Strassenbeitragsrecht innewohnenden Ausgleichs- bzw. Vorteilsausgleichsprinzips handelt es sich vorliegend bei den erschlossenen Grundstücken (hier z. B. den Grundstücken Nrn. 1728 und 554 der Beschwerdeführenden) und den noch unerschlossenen Parzellen um zwei in wichtigen Aspekten derart unterschiedliche

Sachverhalte, dass sich in Bezug auf ihre Belastung mit Strassenbeiträgen eine unterschiedliche Behandlung geradezu aufdrängt. Mit anderen Worten profitieren die vom angefochtenen Perimeter vollständig erfassten Parzellen Nrn. 1729 und 1754 deutlich stärker vom geplanten Neubau der Y. strasse, weil sie dadurch erstmals strassenweise erschlossen werden und so einen ungleich höheren Mehrwert erhalten, als die Grundstücke der Beschwerdeführenden, welche auch ohne die Y. strasse strassenweise erschlossen sind und deshalb zum Teil auch bereits vor längerer Zeit haben bebaut werden dürfen (vgl. Abbildung 1 unter E. 2.2.2). Indem die Beschwerdegegnerin für die Ermittlung der provisorischen Strassenbeiträge für die Flächen aller vom Perimeter erfassten Parzellen denselben Beitragssatz (d.h. CHF/m

### **E. 2.3**

Fazit Sowohl die Beschwerdeführerin 1 als auch der Beschwerdeführer 2 haben sinngemäss beantragt, der angefochtene Kostenverteilplan sei aufzuheben. Wie gezeigt wurde, verletzt der gegenständliche Kostenverteilplan das aus dem allgemeinen Gleichheitssatz nach Art. 8 Abs. 1 BV abgeleitete Differenzierungsgebot und Art. 30 Abs. 3 lit. c SR, weil er ungleiche Sachverhalte beitragsrechtlich zu Unrecht gleichbehandelt, indem er erstmals durch die Y. strasse erschlossene Parzellenflächen und bereits zuvor erschlossene (d.h. neu mehrfacherschlossene) Parzellenflächen mit demselben Beitragssatz belastet (vgl. dazu E. 2.2.3.2.1). Darüber hinaus verletzt der angefochtene Kostenverteilplan § 36 Abs. 2 SR, weil die Beschwerdegegnerin dem Umstand, dass namentlich die Parzellen der Beschwerdeführenden bereits 1986 für die heute abermals mit einem Strassenbeitrag belasteten Parzellenflächen Beiträge an eine strassenweise Erschliessung geleistet haben, mit einer bloss zehnpromzentigen Erhöhung des Gemeindeanteils von 20 % auf 30 % an den Baukosten unzureichend (Ermessensunterschreitung) Rechnung getragen hat. Angesichts der 1986 für die nämlichen Flächen geltend gemachten Strassenbeiträge ist der Anteil der Beschwerdegegnerin an den Baukosten mindestens auf 40 % festzulegen. Nach dem Ausgeführten erweisen sich die Begehren der Beschwerdeführenden als begründet. Ihre Beschwerden gemäss § 96a Abs. 1 lit. b EntG sind demnach gutzuheissen, der Kostenverteilplan ist aufzuheben, soweit er die Parzellen Nrn. 554 und 1728 GB C. betrifft, und die Angelegenheit ist zur Neu beurteilung im Sinne der Erwägungen an die Beschwerdegegnerin zurückzuweisen.

## **E. 3**

Kosten

### **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). Praxisgemäss sind die Verfahrenskosten dementsprechend nach Massgabe des Unterliegens bzw. des Obsiegens von den Parteien zu tragen. Gemäss § 17 Abs. 1 lit. c der Verordnung über die Gebühren der Gerichte (Gebührentarif, GebT) vom 15. November 2010 (SGS 170.31) erhebt das Enteignungsgericht für einen 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 34'392.56 (vgl. E. 1.1) sind zwei vereinigte Beschwerde beurteilt, ein doppelter Schriftenwechsel, ein Augenschein sowie eine Hauptverhandlung durchgeführt worden. Die Verfahrenskosten sind vor diesem Hintergrund praxisgemäss auf CHF 3'600.00 festzusetzen und der Beschwerdegegnerin, welche prozessual unterlegen ist, in gesamter Höhe aufzuerlegen.

### **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. Vorliegend sind die beschwerdeführenden Parteien, welche vollumfänglich obsiegt haben, nicht anwaltlich vertreten, weshalb sie keinen Anspruch auf Zusprechung einer Parteientschädigung haben. Ihre ausserordentlichen Kosten sind demzufolge wettzuschlagen. **D e m g e m ä s s w i r d e r k a n n t :**

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