



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

vom 14. September 2023 (650 22 37)

Abgaberecht – Wasser und Abwasser

Qualifikation einer Wasser- und einer Kanalisationsanschlussabgabe als Beitrag / Aufhebung der Veranlagungsverfügung zufolge Verwirkung

Vorliegend beschreiben sowohl das Wasser- als auch das Abwasserreglement die angefochtenen Anschlussabgaben als einmalige Gegenleistung der Grundeigentümer für den Mehrwert, den ein Grundstück durch den Anschluss an die Wasserversorgung bzw. Kanalisation erlangt (vgl. § 22 Abs. 1 AR und § 29 Abs. 1 WR). Beide Abgabebetstände statuieren demnach eine Abgabe, welche als Rechtsgrund einen Grundstücksmehrwert erfordert. Ohne entsprechenden Grundstücksmehrwert, fehlt es an einem Rechtsgrund bzw. einem Vorteil, so dass eine gleichwohl geltend gemachte Anschlussabgabe unzulässigerweise erhoben würde. Der Umstand, dass die Anschlussbeiträge gemäss den einschlägigen Bestimmungen nicht – wie zu erwarten wäre – abstrakt zu bemessen sind (z.B. nach der möglichen baulichen Nutzung), sondern konkret bemessen werden (hier nach dem Gebäudeversicherungswert), vermag nichts daran zu ändern, dass der kommunale Gesetzgeber die zu beurteilenden Anschlussabgaben ihrer Rechtsnatur nach als Vorteilsbeiträge, die einen wirtschaftlichen Sondervorteil (d.h. den Mehrwert des Grundstücks) ausgleichen, definiert hat. (E. 2.2.3)

§ 95 Abs. 1 EntG sieht vor, dass Ansprüche auf Vorteilsbeiträge untergehen, soweit ein Gesetz oder Reglement nicht etwas anderes bestimmt, wenn die Gemeinde sie gegenüber der belasteten Person nicht innert zwei Jahren, nachdem das Erschliessungswerk fertiggestellt ist, geltend macht. Gemäss ständiger kantonaler Rechtsprechung handelt es sich bei der Frist nach § 95 Abs. 1 EntG um eine absolute Verwirkungsfrist, deren Lauf nicht gehemmt oder unterbrochen werden kann und auch keinen Stillstand kennt. Zusätzlich zur im kantonalen Enteignungsgesetz statuierten absoluten Verwirkungsfrist von 2 Jahren für die Geltendmachung gilt in Analogie zum kantonalen Steuer- und zum kantonalen Verwaltungsverfahrensgesetz eine absolute Festsetzungsverwirkungsfrist von 15 Jahren, innert derer eine Abgabeforderung spätestens rechtskräftig feststehen muss. Vorliegend sind sowohl die zweijährige Frist für die Geltendmachung als auch die 15-jährige Frist für das Erwirken einer rechtskräftigen Veranlagungsverfügung ungenutzt verstrichen. (E. 2.3.2)



650 22 37-39

Urteil vom 14. September 2023

Besetzung	Abteilungspräsident Dr. Ivo Corvini-Mohn, Gerichtsschreiber Dr. Thomas Kürsteiner
Parteien	A. ____, Beschwerdeführende, vertreten durch Rechtsanwalt Alessandro Alfano, Ritter Koller AG, Bachstrasse 10, Postfach 250, 4313 Möhlin gegen B. ____, vertreten durch den Gemeinderat, Beschwerdegegnerin
Gegenstand	Wasser- und Kanalisationsanschlussbeitrag, Bauwassergebühr

A.

Die Beschwerdeführenden sind Gesamteigentümer der Parzelle Nr. 4463 des Grundbuchs (GB) der Gemeinde B.____ an der X.____strasse 16. Im Jahr 2020 bauten die Beschwerdeführenden auf dieser Parzelle ein Bürogebäude mit einer Fläche von 99 m² unter gleichzeitigem Rückbau eines Geräteschuppens. Am 30. April 2021 führte die Basellandschaftliche Gebäudeversicherung (BGV) auf der Liegenschaft der Beschwerdeführenden eine Endschätzung des Bürogebäudes durch und teilte der Beschwerdegegnerin am 28. Mai 2021 mit, dass der Brandlagerwert des Bürogebäudes CHF 28'700.00 betrage. Gestützt darauf stellte die Beschwerdegegnerin den Beschwerdeführenden nach Abzug von CHF 16'474.00 für energiesparende Mehrinvestitionen mit Verfügung vom 30. März 2022 einen Kanalisations- und einen Wasseranschlussbeitrag sowie eine Bauwassergebühr im Total von CHF 13'544.95 (inklusive Mehrwertsteuer [MWST]) in Rechnung:

Verfügungen vom 30. März 2022		
Bemessungsgrundlage		
Brandlagerwert	CHF	28'700.00
Versicherungswert (Index 10.366)	CHF	297'504.20
Abzug (energiesparende Mehrinvestitionen)	CHF	16'474.00
Relevanter Versicherungswert	CHF	281'030.20
Kanalisationsanschlussbeitrag		
Beitragssatz (3%)	CHF	281'030.20
Gebühr exkl. MWST	CHF	8'430.90
MWST (7.7%)	CHF	649.20
Total	CHF	9'080.10
Wasseranschlussbeitrag		
Beitragssatz (1.5%)	CHF	281'030.20
Gebühr exkl. MWST	CHF	4'215.45
MWST (2.5%)	CHF	105.40
Total	CHF	4'320.85
Bauwassergebühr		
Beitragssatz (0.5‰)	CHF	281'030.20
Gebühr exkl. MWST	CHF	140.50
MWST (2.5%)	CHF	3.50
Total	CHF	144.00
Gesamttotal (inkl. MWST)	CHF	13'544.95

B.

Am 7. April 2022 erhoben die Beschwerdeführenden bei der Abteilung Enteignungsgericht des Steuer- und Enteignungsgerichts Basel-Landschaft (fortan Enteignungsgericht) Beschwerde gegen die mit Verfügung vom 30. März 2022 in Rechnung gestellten Abgaben. Die Beschwerdeführenden beantragten die Aufhebung der angefochtenen Verfügung und machten sinngemäss geltend, die Anschlussbeiträge würden auf einer fehlerhaften Grundlage beruhen, das Bauwasser sei doppelt in Rechnung gestellt worden und die Abwasserleitung sei an den bereits vorhandenen Anschluss angeschlossen worden. In ihrer Stellungnahme vom 23. Juni 2022 beantragte die Beschwerdegegnerin, die Rechnung sei um den Betrag der Bauwassergebühr herabzusetzen. In den übrigen Punkten sei die Beschwerde abzuweisen; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführenden. Mit Replik vom 24. November 2022 hielten die nunmehr anwaltlich vertretenen Beschwerdeführenden an ihrem Hauptantrag fest und stellten verschiedene Eventualanträge. Mit Duplik vom 1. Februar 2023 hielt die Beschwerdegegnerin an ihren Begehren fest. Am 27. März 2023 holte das Enteignungsgericht eine amtliche Erkundigung bei der BGV ein. Die hierauf am erhaltene Auskunft der BGV vom 26. April 2023 liess das Enteignungsgericht den Parteien mit Präsidialverfügung vom 11. Mai 2023 zukommen. Das Enteignungsgericht schloss mit der gleichen Verfügung den Schriftenwechsel und ordnete einen Augenschein sowie eine Parteiverhandlung an. Mit eingeschriebener Vorladung vom 23. Mai 2023 wurden den Parteien die Termine für den Augenschein und die Hauptverhandlung angezeigt. Am 6. Juli 2023 holte das Enteignungsgericht eine amtliche Auskunft bei der Beschwerdegegnerin ein. Die Auskunft der Beschwerdegegnerin vom 7. Juli 2023 liess das Enteignungsgericht mit Verfügung vom 11. Juli 2023 den Beschwerdeführenden zur Kenntnisnahme zukommen. Am 31. August 2023 nahm das Enteignungsgericht im Beisein beider Parteien die abgabebetroffene Liegenschaft der Beschwerdeführenden in Augenschein. Das Protokoll des Augenscheins (fortan AS-Protokoll) wurde den Parteien mit Verfügung vom 5. September 2023 zur Kenntnis gebracht. Am 8. September 2023 reichte der Vertreter der Beschwerdeführenden seine Honorarnote ein.

C.

Anlässlich der heutigen Hauptverhandlung halten die Parteien an ihren bereits schriftlich gestellten Anträgen und den schriftlich vorgebrachten Begründungen fest. Auf die Ausführungen der Parteien wird – soweit erforderlich – im Rahmen der Erwägungen eingegangen.

Das Enteignungsgericht zieht

in Erwägung:

1. Formelles

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

1.1 Zuständigkeit

Die vorliegende Streitigkeit hat Erschliessungsabgaben für die Wasserversorgung und die Kanalisation der Einwohnergemeinde B.____ im Sinne von § 90 EntG zum Gegenstand. Gemäss § 96a Abs. 1 EntG können die von Erschliessungsabgaben auf dem Gebiet des Kantons Basel-Landschaft Betroffenen beim Enteignungsgericht Beschwerde erheben (vgl. § 1 EntG). Die Einwohnergemeinde B.____ gehört zum Kanton Basel-Landschaft (§ 35 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über die Organisation und die Verwaltung der Gemeinden vom 28. Mai 1970 [Gemeindengesetz, SGS 180]). Die örtliche und sachliche Zuständigkeit des Enteignungsgerichts sind somit gegeben.

§ 98a Abs. 1 EntG sieht vor, dass die präsidierende Person der Abteilung Enteignungsgericht Streitigkeiten beurteilt, deren Streitwert CHF 15'000.00 nicht übersteigt. Die Beschwer-

deführenden verlangen die Aufhebung der angefochtenen Verfügung betreffend eine Bauwassergebühr sowie einen Wasser- und einen Abwasseranschlussbeitrag im Total von CHF 13'544.95. Demzufolge ist die präsidierende Person der Abteilung Enteignungsgericht funktionell für die Beurteilung der Beschwerde zuständig.

1.2 Beschwerdefrist

Innert 10 Tagen ab Erhalt einer Verfügung kann dagegen beim Enteignungsgericht Beschwerde erhoben werden (§ 96a Abs. 1 lit. a EntG). Die angefochtene Verfügung datiert vom 30. März 2022 und ist den Beschwerdeführenden somit frühestens am 31. März 2022 zugegangen. Die Beschwerdeführenden haben ihre Beschwerde vom 7. April 2022 gleichentags der schweizerischen Post zur Übermittlung an das Enteignungsgericht aufgegeben (vgl. Poststempel). Da zwischen dem 31. März 2022 (frühestmöglicher Fristbeginn) und der fristwahrenden Handlung (Postaufgabe vom 7. April 2022) weniger als 10 Tage liegen, ist die zehntägige Beschwerdefrist nach § 96a Abs. 1 lit. a EntG eingehalten.

Da die Beschwerdeführenden in der Beschwerde vom 7. April 2022 keinen Antrag auf Zusprechung einer Parteientschädigung gestellt haben und Parteianträge im Laufe des Verfahrens bloss eingeschränkt nicht aber ausgedehnt werden können, erfolgte der erstmals mit Replik vom 24. November 2022 vorgebrachte Antrag verspätet. Auf das Begehren um Zusprechung einer Parteientschädigung vom 24. November 2022 ist folglich nicht einzutreten (vgl. §§ 5 Abs. 1 i.V.m. 6 Abs. 1 und mit 18 Abs. 1 Satz 1 VPO).

1.3 Übrige Eintretensvoraussetzungen

1.3.1 Bauwassergebühr

Die Beschwerdegegnerin hat sowohl in ihrer Stellungnahme als auch in ihrer Duplik die Beschwerde betreffend die Bauwassergebühr anerkannt. Die Beschwerde betreffend die Bauwassergebühr ist daher zufolge Anerkennung durch die Beschwerdegegnerin als erledigt abzuschreiben.

1.3.2 Wasser- und Kanalisationsanschlussbeitrag

Die Beschwerdeführenden sind als Adressaten der angefochtenen Verfügung zur Erhebung der vorliegenden Beschwerde befugt (§ 47 Abs. 1 lit. a VPO). Da neben den erwähnten auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde betreffend den Wasser- und den Kanalisationsanschlussbeitrag einzutreten (vgl. § 16 Abs. 2 VPO).

2. Materielles

2.1 Gesetzesgrundlage

Nach § 113 Abs. 1 und § 114 der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984 (KV, SGS 100) sind Kanton und Gemeinden für die Ableitung von Abwasser und die Versorgung mit Wasser zuständig. Gemäss § 36 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 (RGB, SGS 400) kommt den Gemeinden die Kompetenz zu, Erschliessungsreglemente zu erlassen, in denen sie insbesondere die Art und Funktion der Erschliessungsanlagen, die Trägerschaft, die Eigentumsverhältnisse, die *Finanzierung* und den Unterhalt regeln. Erschliessungsabgaben bedürfen einer Grundlage in einem formellen Gesetz, welches zumindest den Kreis der Abgabepflichtigen, den Gegenstand der Abgabe sowie die Bemessungskriterien festlegt (§ 90 Abs. 3 EntG; BGE 123 I 248 E. 2 249 f.).

Die Beschwerdegegnerin hat mit Erlass des Wasserreglements der Gemeinde B.____ (WR) von der erwähnten Kompetenz Gebrauch gemacht. Gemäss § 27 Abs. 2 WR erfolgt die Finanzierung der öffentlichen Wasserversorgung unter anderem durch Anschlussbeiträge der *Grundeigentümer* (Abgabesubjekt). § 29 Abs. 1 WR zufolge hat ein Grundeigentümer als Gegenleistung *für den Mehrwert* (Gegenstand der Abgabe bzw. Abgabeobjekt), den ein Grundstück durch den Anschluss an die Wasserversorgung der Gemeinde erlangt, einen einmaligen Beitrag zu leisten. Die Beitragsberechnung richtet sich bei überbauten Parzellen nach dem *Brandversicherungswert* (Bemessungskriterium bzw. -grundlage) sämtlicher Gebäude einer Parzelle. Gemäss Ziffer 1.2 des Anhangs Nr. 2 zum WR (d.h. der Tarifordnung) beträgt der Wasseranschlussbeitrag *1.5% des Brandversicherungswertes* (Abgabesatz).

Gemäss § 22 Abs. 1 des Abwasserreglements der Gemeinde B.____ (AR) hat der *Grund-eigentümer* (Abgabesubjekt) als Gegenleistung *für den Mehrwert* (Gegenstand der Abgabe bzw. Abgabeobjekt), den ein Grundstück durch den Anschluss an die Abwasseranlagen der Gemeinde erlangt, einen einmaligen Beitrag an die Erstellungskosten zu leisten. Die Beitragsberechnung richtet sich § 22 Abs. 3 AR zufolge ebenfalls nach dem Brandversicherungswert (Bemessungskriterium bzw. -grundlage). Der Kanalisationsanschlussbeitrag beträgt nach Ziffer 1.2 des Anhangs zum AR (d.h. der Tarifordnung) 3% des Gebäudewertes der BGV gemäss Brandlagerschätzung (Indexstand: 1939) zuzüglich dem jeweiligen Teuerungszuschlag der BGV.

Nach dem Ausgeführten erhellt, dass sowohl der angefochtene Wasser- als auch der angefochtene Kanalisationsanschlussbeitrag auf einer hinreichenden gesetzlichen Grundlage beruhen. Zu prüfen bleibt, ob es sich bei den angefochtenen Abgaben um Beiträge oder Gebühren handelt (dazu sogleich unter E. 2.2), ob sie in der geltend gemachten Höhe entstanden sind und – wenn ja – ob sie den Beschwerdeführenden gegenüber in zeitlicher Hinsicht rechtzeitig geltend gemacht worden sind.

2.2 Qualifikation der Abgabe

2.2.1 Ausgangslage

Das Wasser- und das Abwasserreglement der Beschwerdegegnerin bezeichnen die hier strittigen Abgaben übereinstimmend als Beiträge, welche für einen Grundstücksmehrwert geschuldet sind (§ 29 Abs. 1 WR und § 22 Abs. 1 AR). Die Beschwerdegegnerin bezeichnet die geltend gemachten Anschlussabgaben denn auch in der angefochtenen Verfügung vom 30. März 2022 als Wasser- bzw. Kanalisationsanschlussbeiträge und argumentiert in Ziffern 7 (Abwasser) und 8 (Wasser) ihrer Stellungnahme zur Beschwerde sinngemäss, dass es deshalb nicht darauf ankomme, ob ein neuer Wasser- bzw. Abwasseranschluss habe vorgenommen werden müssen, weil die Beiträge als Gegenleistung für den Mehrwert des Grundstücks geschuldet seien. In Ziffer 1 ihrer Duplik verlässt die Beschwerdegegnerin dann ihren bisherigen Standpunkt, wonach es sich bei den geltend gemachten Abgaben um Beiträge handle, und bringt neu unter Verweis auf ein Urteil des Enteignungsgerichts (EntGer) vom 15. Juni 2017 [650 14 117] vor, es handle sich bei den angefochtenen Abga-

ben um Anschlussgebühren. Die Beschwerdeführenden befassen sich in Randziffer 8.4 ihrer Replik mit der Qualifikation der Abgabe und kommen mitunter aufgrund eines Urteils des EntGer vom 18. Januar 2018 [650 17 29/30] zum Schluss, dass es sich bei den strittigen Abgaben um Gebühren und keine Beiträge handle.

2.2.2 Rechtliches

Öffentliche Abgaben werden in Steuern und Kausalabgaben unterteilt, wobei Kausalabgaben solche sind, die als Entgelt für eine bestimmte, der einzelnen pflichtigen Person individuell zurechenbare staatliche Leistung oder als Ausgleich für einen ihr zukommenden besonderen Vorteil zu bezahlen sind (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Auflage, Zürich/St. Gallen 2020, Rz. 2758). Im Unterschied zu einer Steuer beruhen Kausalabgaben somit auf einem unmittelbaren Leistungsaustausch zwischen dem Gemeinwesen und dem Abgabesubjekt (sog. Individualäquivalenz) (vgl. Urteil des BGer 2C_140/2021 vom 17. November 2022 E. 3.2 m.w.H.). Für die Beantwortung der Frage nach der rechtlichen Natur einer öffentlich-rechtlichen Abgabe ist nach konstanter Rechtsprechung nicht die im konkreten Abgabeerlass oder in einer Verfügung gewählte Bezeichnung, sondern die tatsächliche Ausgestaltung der fraglichen Abgabe im einschlägigen Erlass massgebend (statt vieler BGE 106 Ia 241 E. 3b 242 f.). Vorteilsbeiträge sind öffentlich-rechtliche Abgaben, welche eine beitragspflichtige Person als Ausgleich für den ihr aus einer öffentlichen Einrichtung erwachsenden wirtschaftlichen Sondervorteil zu entrichten hat (§ 90 Abs. 1 EntG; statt vieler Urteil des BGer 2C_140/2021 vom 17. November 2022 E. 3.5 m.w.H.). Der zu entgeltende Sondervorteil wird im Rahmen der Abgabebemessung regelmässig abstrakt festgelegt, d.h. nach der möglichen Nutzung eines *Grundstücks* (vgl. Urteil des BGer 2P.78/2003 vom 1. September 2003 E. 3.6). Eine Anschlussgebühr dagegen ist die einmalige Gegenleistung eines Grundeigentümers dafür, dass er das Recht erhält, ein öffentliches Werk zu benützen (vgl. § 90 Abs. 2 EntG). Eine Anschlussgebühr stellt mit anderen Worten das Entgelt für den tatsächlichen Anschluss eines *Gebäudes* an das öffentliche Versorgungs- bzw. Entsorgungsnetz dar und wird konkret bestimmt, regelmässig nach Art und Grösse der errichteten Baute (vgl. BGE 106 Ia 241 E. 3b 242 f.; Urteil des BGer 2P.78/2003 vom 1. September 2003 E. 3.6).

2.2.3 Würdigung

Vorliegend beschreiben sowohl das Wasser- als auch das Abwasserreglement die angefochtenen Anschlussabgaben als einmalige Gegenleistung der Grundeigentümer *für den Mehrwert*, den ein Grundstück durch den Anschluss an die Wasserversorgung bzw. Kanalisation erlangt (vgl. § 22 Abs. 1 AR und § 29 Abs. 1 WR). Beide Abgabetatbestände statuieren demnach eine Abgabe, welche als Rechtsgrund einen Grundstücksmehrwert erfordert. Ohne entsprechenden Grundstücksmehrwert, fehlt es an einem Rechtsgrund bzw. einem Vorteil, sodass eine gleichwohl geltend gemachte Anschlussabgabe unzulässigerweise erhoben würde. Die Reglemente knüpfen ihrem Wortlaut nach ausdrücklich nicht an einer tatsächlichen Nutzungsmöglichkeit der öffentlichen Wasserversorgung bzw. Kanalisation an, wie sie durch den Anschluss von Gebäuden an die Hauptleitungen der besagten Erschliessungswerke vermittelt wird und – das Vorhandensein einer gesetzlichen Grundlage vorausgesetzt – in Form von Anschlussgebühren zu entgelten wäre. Nach dem Ausgeführten handelt es sich sowohl bei der strittigen Wasser- als auch der streitgegenständlichen Kanalisationsanschlussabgabe um Beiträge.

Der Umstand, dass die Anschlussbeiträge gemäss den einschlägigen Bestimmungen nicht – wie zu erwarten wäre – abstrakt¹ zu bemessen sind, sondern konkret² bemessen werden, vermag nichts daran zu ändern, dass der kommunale Gesetzgeber die Anschlussabgaben ihrer Rechtsnatur nach als Vorteilsbeiträge, die den wirtschaftlichen Sondervorteil (d.h. den Mehrwert des Grundstücks) ausgleichen, definiert hat.

Auch die beiden von den Parteien angerufenen Urteile des EntGer vom 15. Juni 2017 [650 14 117] (Beschwerdegegnerin) und vom 18. Januar 2018 [650 17 29/30] (Beschwerdeführende) führen zu keinem anderen Schluss, als dass es sich vorliegend um Beiträge und nicht Gebühren handelt: Die den im erstgenannten Urteil angefochtenen Wasser- und Abwasseranschlussgebühren zugrunde gelegenen Reglementsbestimmungen bezeichnen als Rechtsgrund übereinstimmend den Anschluss an die Wasserversorgung bzw. Ka-

¹ «Abstrakt» meint hier nach der abstrakt möglichen Nutzung des Grundstücks, pauschalisiert durch ein *parzellenbezogenes* Bemessungskriterium, welches den Mehrwert schematisch seiner Höhe nach quantifiziert.

² «Konkret» meint hier nach der konkreten baulichen Nutzung des Grundstücks, pauschalisiert durch das *gebäudebezogene* Bemessungskriterium des indexierten Brandlagerwerts.

nalisation und nicht – wie es hier der Fall ist – den Grundstücksmehrwert. Auch die Reglemente, welche den im zweitgenannten Urteil angefochtenen Anschlussabgaben zugrunde gelegen haben, definieren als abgabeauslösendes Tatbestandselement den Anschluss an das jeweilige Erschliessungswerk und nicht wie hier den Mehrwert des Grundstücks. Entsprechend handelte es sich bei den in den beiden von den Parteien angeführten Urteilen angefochtenen Erschliessungsabgaben um Anschlussgebühren, weil die dort einschlägigen Wasser- bzw. Abwasserreglemente am Anschluss von Gebäuden an die Erschliessungswerke anknüpften und nicht wie die Reglemente der Einwohnergemeinde B.____ am Mehrwert eines Grundstücks.

2.3 Rechtsgrund

Nachdem feststeht, dass es sich bei den angefochtenen Abgaben um Anschlussbeiträge handelt, die als *causa* (d.h. als Rechtsgrund) einen Grundstücksmehrwert in (mindestens) der Höhe der geltend gemachten Beiträge erfordern, stellt sich die Frage, ob und – wenn ja – wann vorliegend ein solcher Mehrwert entstanden ist (E. 2.3.1). Sollte ein Mehrwert im Grundsatz zu bejahen sein, ist zu prüfen, ob die Beschwerdegegnerin die angefochtenen Anschlussbeiträge in zeitlicher Hinsicht noch hat geltend machen dürfen oder nicht (vgl. E. 2.3.2).

2.3.1 Grundstücksmehrwert

Aufgrund der Aktenlage erstellt und unbestritten ist, dass die Beschwerdeführenden auf ihrer Parzelle Nr. 4463 GB B.____ ein Bürogebäude gebaut haben und dieser Neubau auslösend für die vorliegend angefochtenen Abgabenerhebungen gewesen ist (vgl. betreffend Bürogebäude das mit gelbem Kreis markierte Gebäude in Abbildung 1 sowie die Abbildungen 2 und 3 des AS-Protokolls). Erstellt ist auch, dass die Basellandschaftliche Gebäudeversicherung (BGV) das Bürogebäude der Beschwerdeführenden am 30. April 2021 im Rahmen einer Endschätzung geschätzt und den Brandlagerwert auf CHF 28'700.00 festgesetzt hat (vgl. die als Beilage 3 zur Stellungnahme eingereichte Gebäudeinformation der BGV vom 28. Mai 2021). Fraglich ist, ob das Grundstück der Beschwerdeführenden mit dem Bau des Bürogebäudes, das parzellenintern über das Wohnhaus der Beschwerdeführenden an die öffentlichen Werke angeschlossen ist (vgl. dazu Abbildung 1 des AS-Protokolls), einen Mehrwert erfahren hat, der die angefochtenen Beiträge als Rechtsgrund rechtfertigen könnte. Dies ist zu verneinen: Bei dem mit dem Bürogebäude neu zur Parzelle

der Beschwerdeführenden hinzugetretenen Wert, den die BGV auf CHF 297'504.20 (indexierter Brandlagerwert) geschätzt hat, handelt es sich um einen von den Beschwerdeführenden selbst geschaffenen und finanzierten «Mehrwert» und keinen solchen, der auf eine Erschliessungsleistung der Beschwerdegegnerin zurückzuführen. Auch der Umstand, dass über den bereits vorhandenen Wasser- und Kanalisationsanschluss des Wohngebäudes der Beschwerdeführenden nunmehr auch die Wasserbezüge sowie die Abwasserentsorgung für das Bürogebäude sichergestellt werden, bewirkt keinen Mehrwert des Grundstücks.

Um beurteilen zu können, ob – und wenn ja – wann das Grundstück der Beschwerdeführenden einen Mehrwert erfahren hat, der auf Leistungen der Beschwerdegegnerin zurückzuführen ist und deshalb als Rechtsgrund für die strittigen Abgabbeerhebungen in Betracht fällt, hat das Enteignungsgericht am 6. Juli 2023 eine amtliche Auskunft betreffend Parzelle Nr. 4463 GB B.____ bei der Beschwerdegegnerin eingeholt. Die Hauptleitungen (Wasser und Kanalisation) der Beschwerdegegnerin, welche dem Grundstück der Beschwerdeführenden die Möglichkeit eines Anschlusses vermitteln, liegen in der südlich angrenzenden X.____strasse sowie dem östlich anstossenden Y.____wägli. Das Enteignungsgericht erkundigte sich im Rahmen der erwähnten amtlichen Auskunft danach, wann die Wasserversorgungs- und Kanalisationsleitungen im Bereich von Parzelle Nr. 4463 im Y.____wägli und in der X.____strasse verlegt worden seien. Gemäss Auskunft der Einwohnergemeinde B.____ vom 7. Juli 2023 sind die Wasser- und Kanalisationsleitungen im Y.____wägli im Jahr 1978 und diejenigen in der X.____strasse im Jahr 1977 verlegt worden. Entsprechend ist das Grundstück der Beschwerdeführenden wasserversorgungs- und kanalisationsmässig in den Jahren 1977 und 1978 erschlossen worden (vgl. Art. 19 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung [Raumplanungsgesetz, RPG] vom 22. Juni 1979 [RPG]; ferner auch § 83 Abs. 3 lit. a RBG) und von sog. Rohbauland zu baureifem Land im Sinne von Art. 22 Abs. 2 lit. b RPG bzw. § 83 Abs. 2 RBG geworden. Baureifes Land hat gegenüber sog. Rohbauland einen deutlich höheren Verkehrswert. Es steht demnach ausser Frage, dass die Liegenschaft der Beschwerdeführenden im Nachgang zu seiner erstmaligen Erschliessung durch Leitungen der öffentlichen Wasserversorgung und Kanalisation einen Grundstücksmehrwert erfahren hat. Die Liegenschaft der Beschwerdeführenden sei, der amtlichen Auskunft der Beschwerdegegnerin folgend, erstmals im Jahr 1994 effektiv an das

öffentliche Wassernetz und die öffentliche Kanalisation angeschlossen worden. In den letzten fünf Jahren vor dem Erlass der hier angefochtenen Verfügung seien an den Wasser- und Kanalisationshauptleitungen in der X.____strasse und im Y.____wägli keine Änderungen vorgenommen worden.

Nach dem Ausgeführten hat die erstmalige Erschliessung der Parzelle der Beschwerdeführenden mit Wasser- und Kanalisationshauptleitungen Ende der 1970er-Jahre zu einem Mehrwert des Grundstücks der Beschwerdeführenden geführt, wie ihn § 29 Abs. 1 WR und § 22 Abs. 1 AR für die Geltendmachung von Anschlussbeiträgen als Rechtsgrund voraussetzen. Wie hoch der Grundstücksmehrwert gewesen ist, kann – wie sich nachstehend zeigen wird – offenbleiben.

2.3.2 Verwirkung

Der Tatbestand der Verwirkung besteht aus verschiedenen Elementen: einem Fristbeginn, einer Fristdauer, einer Handlung, die innerhalb der Frist zu erfolgen hat, sowie einer Rechtsfolge, welche das Verpassen der Frist zeitigt (KÜRSTEINER, Erschliessungsabgaberecht, Eine Analyse am Beispiel des Kantons Basel-Landschaft, Diss. Basel 2019, Liestal 2020, Rz. 349). In Bereichen wie dem vorliegenden, in denen der genaue Umfang einer Forderung des Gemeinwesens erst durch eine Verfügung festgelegt werden muss, ist zwischen der Festsetzungs- und Vollstreckungsverwirkung zu unterscheiden. Die Festsetzungsverwirkung, zum Teil auch als Veranlagungsverwirkung bezeichnet, beschränkt das Recht eines Gemeinwesens in zeitlicher Hinsicht, seine Forderung mittels Verfügung der Höhe nach festzusetzen. Die Vollstreckungsverwirkung limitiert dagegen das Recht eines Gemeinwesens, eine *rechtskräftig festgesetzte* Forderung gegen den Willen der jeweiligen Schuldnerschaft durchzusetzen (vgl. zum Ganzen MEIER, Verjährung und Verwirkung öffentlich-rechtlicher Forderungen, Diss. Freiburg, Zürich/Basel/Genf 2013, S. 4 f.). Die streitgegenständlichen Anschlussbeitragsforderungen sind zufolge ihrer Anfechtung durch die Beschwerdeführenden *nicht* rechtskräftig festgesetzt worden. Zu beurteilen ist deshalb, ob in Bezug auf die Anschlussbeiträge bereits die Festsetzungsverwirkung eingetreten ist oder nicht.

§ 95 Abs. 1 EntG sieht diesbezüglich vor, dass Ansprüche auf Vorteilsbeiträge untergehen, soweit ein Gesetz oder Reglement nicht etwas anderes bestimmt, wenn die Gemeinde sie

gegenüber der belasteten Person nicht innert zwei Jahren, nachdem das Erschliessungswerk fertiggestellt ist, geltend macht. Gemäss ständiger kantonaler Rechtsprechung handelt es sich bei der Frist nach § 95 Abs. 1 EntG um eine absolute Verwirkungsfrist, deren Lauf nicht gehemmt oder unterbrochen werden kann und auch keinen Stillstand kennt (vgl. KGE VV vom 17. März 2021 [810 20 113] E. 5.3 m.w.H.). Das Wasser- und das Abwasserreglement der Einwohnergemeinde B.____ äussern sich nicht zur Thematik der Verwirkung, sodass es mit der subsidiären Regelung nach § 95 Abs. 1 EntG sein Bewenden hat. Zusätzlich zur im kantonalen Enteignungsgesetz statuierten absoluten Verwirkungsfrist von 2 Jahren für die Geltendmachung gilt in Analogie zum kantonalen Steuer- und zum kantonalen Verwaltungsverfahrensgesetz eine absolute Festsetzungsverwirkungsfrist von 15 Jahren, innert derer eine Abgabeforderung spätestens rechtskräftig feststehen muss (vgl. § 147 Abs. 1 des Gesetzes über die Staats- und Gemeindesteuern [Steuergesetz] vom 7. Februar 1974 [SGS 331] sowie § 46a Abs. 1 des Verwaltungsverfahrensgesetzes Basellandschaft [VwVG BL] vom 13. Juni 1988 [SGS 175] *beide analog*; zur absoluten Festsetzungsverwirkung von Wasser- und Kanalisationsanschlussbeiträgen vgl. KGE VV vom 17. März 2021 [810 20 113] E. 8.2).

Wie bereits unter E. 2.3.1 erwähnt, ist die Liegenschaft der Beschwerdeführenden seit 1977 über die X.____strasse und seit 1978 über das Y.____wägli mittels Kanalisations- und Wasserversorgungshauptleitungen der Beschwerdegegnerin erschlossen und seit 1994 ist die Nutzung der öffentlichen Kanalisation und Wasserversorgung aufgrund eines effektiven Hausanschlusses für die Beschwerdeführenden möglich. Seit der Entstehung des erschliessungsbedingten Grundstücksmehrwerts Ende der 1970er-Jahre sind weit über 2 Jahre verstrichen, bis die Beschwerdegegnerin am 30. März 2022 den Beschwerdeführenden gegenüber die vorliegend angefochtenen Anschlussbeiträge in Rechnung gestellt hat. Das Recht zur beitragsweisen Abschöpfung des Grundstücksmehrwerts ist am 30. März 2023 längst zufolge ungenutzten Ablaufs der zweijährigen Verwirkungsfrist untergegangen, zumal die Beschwerdegegnerin auch innert der letzten fünf Jahre vor Erlass der angefochtenen Verfügung keine Arbeiten am Kanalisations- bzw. Wasserversorgungswerk im Bereich der Liegenschaft der Beschwerdeführenden vorgenommen hat, die einen neuerlichen Mehrwert des Grundstücks der Beschwerdeführenden hätten bewirken können (vgl. zum Tatsächlichen die amtliche Auskunft der Beschwerdegegnerin vom 7. Juli 2023).

Anzumerken bleibt, dass die Bemessung von als Beiträgen ausgestalteten Anschlussabgaben, welche wie hier rechtsgrundseitig am Mehrwert eines Grundstücks anknüpfen, in Abhängigkeit eines gebäudebasierten Bemessungskriteriums wie demjenigen des Brandlager- oder Gebäudeversicherungswerts für das Gemeinwesen regelmässig das Risiko in sich birgt, dass im Zeitpunkt der Festsetzung der Bemessungsgrundlage die Veranlagungsverwirkungsfrist bereits verstrichen sein kann, ohne dass das Gemeinwesen seine Abgabebeforderung früher hätte beziffern können, weil es dazu mangels betragsmässig feststehender Bemessungsgrundlage gar nicht in der Lage gewesen wäre. Dass die hier angefochtenen Anschlussbeiträge für den Mehrwert des Grundstücks der Beschwerdeführenden nach dem indexierten Brandlagerwert zu bemessen sind, ändert gleichwohl weder etwas am Beitragscharakter der zu beurteilenden Anschlussabgaben (vgl. E. 2.2.2 f.) noch am Beginn der zweijährigen bzw. 15-jährigen Veranlagungsverwirkungsfristen im Fertigstellungszeitpunkt der für den Grundstücksmehrwert ursächlichen Erschliessungswerke.

Das Enteignungsgericht bejahte die Verwirkung unter anderem mit Urteil vom 15. August 2019 [650 18 39] (vgl. dort E. 2.3) für einen im Netzbeitragssystem erhobenen Strassenbeitrag (bestätigt in KGE VV vom 14. Oktober 2020 [810 19 313] E. 8.3 und Urteil des BGer vom 17. November 2022 2C_140/2021) sowie für einen Kanalisationserschliessungsbeitrag (vgl. Urteil des EntGer vom 15. April 2021 [650 20 64] E. 2.2.2.). Das Kantonsgericht bejahte die Verwirkung von Wasser- und Kanalisationsanschlussbeiträgen darüber hinaus im Urteil vom 17. März 2021 (vgl. KGE VV vom 17. März 2021 [810 20 113] E. 5.2 ff.).

Das Enteignungsgericht ist gemäss § 18 Abs. 1 VPO an die Begehren der Parteien, nicht jedoch an ihre Tatsachenvorbringen und Begründungen gebunden (§§ 12 Abs. 1 und 16 Abs. 2 Satz 1 VPO). Vorliegend beantragten die Beschwerdeführenden am 30. März 2022 die Aufhebung der Verfügung (vgl. Beschwerde). Das Begehren der Beschwerdeführenden, die angefochtene Verfügung sei aufzuheben, erweist sich zufolge Untergangs des Rechts der Beschwerdegegnerin, die geltend gemachten Anschlussbeitragsforderungen festzusetzen und geltend zu machen (d.h. zufolge Eintritts der Veranlagungsverwirkung), als begründet. Die Beschwerde ist folglich, soweit darauf einzutreten ist (E. 1.3.1), gutzuheissen.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens können die von den Parteien aufgeworfenen Fragen, ob die BGV zurecht Architekturleistungen in der Höhe von CHF 56'000.00 berücksichtigt hat, ob die geltend gemachten Anschlussbeiträge das Äquivalenzprinzip verletzen und ob für den zurückgebauten Geräteraum CHF 43'866.00 hätten zum Abzug von der Bemessungsgrundlage zugelassen werden müssen, offenbleiben. Zuzugabe der Anerkennung der Beschwerde betreffend Bauwassergebühr sowie angesichts ihrer Gutheissung betreffend Wasser- und Kanalisationsanschlussbeitrag obsiegen die Beschwerdeführenden im Hauptpunkt (vgl. Beschwerde sowie Replik, Rechtsbegehren 1.1), sodass sich das Eingehen auf ihre Eventualbegehren erübrigt (vgl. Replik, Rechtsbegehren 1.2 bis 1.4).

3. Kosten

3.1 Verfahrenskosten

Für ein Verfahren vor dem Enteignungsgericht werden Kosten erhoben (§ 20 Abs. 1 VPO). Sie umfassen die Gerichtsgebühren sowie die Beweiskosten und sind in angemessenem Ausmass der unterliegenden Partei aufzuerlegen (§ 20 Abs. 3 VPO). Vorliegend unterliegt die Beschwerdegegnerin vollumfänglich.

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 eine Entscheidung der präsidierenden Person Verfahrenskosten in der Höhe von CHF 100.00 bis CHF 1'000.00. 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). Vorliegend sind ein doppelter Schriftenwechsel, ein Augenschein sowie eine Hauptverhandlung durchgeführt worden. Aus den genannten Gründen sowie angesichts des Streitwerts, welcher sich am oberen Ende des in die Zuständigkeit des Präsidiums fallenden Rahmens befindet, sind die Verfahrenskosten auf CHF 800.00 festzusetzen und der unterliegenden Beschwerdegegnerin in gesamter Höhe aufzuerlegen.

3.2 Parteientschädigung

Gemäss § 21 Abs. 1 VPO, kann der ganz oder teilweise obsiegenden Partei für den Beizug eines Anwalts eine angemessene Parteientschädigung zulasten der Gegenpartei zugesprochen werden. Beschwerden sind innert der gesetzlich vorgeschriebenen Frist (hier 10 Tage) schriftlich einzureichen (§ 5 Abs. 1 Satz 1 VPO) und haben u.a. klar umschriebene Begehren zu enthalten (§ 5 Abs. 2 Satz 2 VPO). Nach Ablauf der Beschwerdefrist können die Parteien ihre Anträge (d.h. die Begehren) zwar einschränken, nicht aber ausdehnen oder inhaltlich verändern (§ 6 Abs. 1 VPO). Die dannzumal nicht anwaltlich vertretenen Beschwerdeführenden haben in ihrer Beschwerde die Zusprechung einer Parteientschädigung nicht verlangt. Erst ihr Anwalt verlangte dies – wie bereits in E. 1.2 erwähnt – mit Replik vom 24. November 2022, also in einem Zeitpunkt, in welchem die Beschwerdefrist bereits abgelaufen war. Weil der Antrag auf Zusprechung einer Parteientschädigung verspätet erfolgte, ist darauf, wie in E. 1.2 festgehalten, nicht einzutreten. Die ausserordentlichen Kosten sind wettzuschlagen.

Demgemäss wird erkannt:

1.

Die Beschwerde wird, soweit sie die Bauwassergebühr betrifft, zufolge Anerkennung als erledigt abgeschrieben und, insoweit sie den Wasser- und den Kanalisationsanschlussbeitrag betrifft, unter Aufhebung der Verfügung bzw. Rechnung (Nr. 1002022000039) der Beschwerdegegnerin vom 30. März 2022 gutgeheissen.

2.

Die Verfahrenskosten in der Höhe von CHF 800.00 werden der unterliegenden Beschwerdegegnerin auferlegt.

3.

Die ausserordentlichen Kosten werden wettgeschlagen.

4.

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

Liestal, 7. Dezember 2023

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

Abteilungspräsident:

Gerichtsschreiber:

Dr. Ivo Corvini-Mohn

Dr. Thomas Kürsteiner

Rechtsmittelbelehrung

Gegen Entscheide des Enteignungsgerichts kann innert 10 Tagen, vom Empfang des Entscheids an gerechnet, beim Kantonsgericht (Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht), Bahnhofplatz 16, 4410 Liestal, schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde muss ein klar umschriebenes Begehren sowie die Unterschrift der Beschwerdeführenden oder der sie vertretenden Person enthalten. Dieser Entscheid ist der Beschwerde in Kopie beizulegen.