



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

**vom 7. Juli 2016 (650 15 49)**

---

**Abgaberecht – Wasser**

**Verwirkung und abgaberelevanter Tatbestand bei einer Wasseranschlussgebühr / Gebührenbemessung anhand von Belastungswerten führt zu verstärkter Berücksichtigung des Verursacherprinzips / Verletzung des Äquivalenzprinzips und Rechtsfolge**

*Nach § 92 Abs. 1 lit. b EntG können der Kanton und die Gemeinden die Anschlussgebühren frühestens beim Anschluss an das Erschliessungswerk geltend machen. Das Gesetz nimmt Bezug auf den Anschluss, lässt den Gemeinden aber die Möglichkeit, die Gebühr auch später zu erheben. Gemäss § 31 Abs. 2 lit. b WR werden Anschlussgebühren für den Anschluss an die Anlagen der Wasserversorgung durch die Gemeinde erhoben. Sowohl nach dem EntG als auch nach dem WR dürfen Anschlussgebühren folglich frühestens ab dem Zeitpunkt des Anschlusses der Leitungen an die öffentliche Versorgungsanlage eingefordert werden. Der Anschluss an das Wasserversorgungsnetz ist somit die Grundlage für die Erhebung der Gebühren und bildet damit den abgaberelevanten Sachverhalt. Der Erhebungszeitpunkt kann zwar gesetzlich bzw. reglementarisch hinausgeschoben werden (vgl. § 34 Abs. 1 WR), die notwendige «causa», also der Grund, der die Erhebung einer Gebühr rechtfertigt, wird jedoch bereits am Tag des Anschlusses gesetzt. Folglich verwirklicht sich der abgaberelevante Tatbestand im Anschlusszeitpunkt. (E. 2.3.2.1)*

*Gemäss dem Schweizerischen Verein des Gas- und Wasserfaches (SVGW) entspricht ein Belastungswert von 1 einem Durchfluss von 0.1 l/s. Der Belastungswert bezeichnet den am Anschlusspunkt vor der Entnahmestelle zur Verfügung gestellten Durchfluss in Funktion des Verwendungszwecks und der Benützungsdauer (Kapitel 2.2.1 Regelwerk W3 Richtlinie für Trinkwasserinstallationen, Ausgabe 2013, SVGW). Durch die Verwendung von Belastungswerten als Bemessungsgrundlage für Anschlussgebühren wird das Verursacherprinzip in verstärktem Masse berücksichtigt. Bei der Bemessung von Anschlussgebühren nach dem Belastungswert erhält jeder Apparat einen bestimmten Zahlenwert zugesprochen. Liegen sämtliche Belastungswerte vor, so werden diese zusammengerechnet. Anhand des Totalbetrags kann dann der ideale Rohrdurchmesser für die Wasserleitung (Hausanschluss) bestimmt werden. (E. 2.4.3.4)*

*Im Kanton Basel-Landschaft bemessen gewisse Gemeinden ihre Wasseranschlussgebühren nach Belastungswerten, so u.a. die Einwohnergemeinde C.\_\_\_\_ (vgl. § 29 Abs. 1 des Wasserreglements der Einwohnergemeinde C.\_\_\_\_ vom 30. Oktober 2006). Ihre Ansätze liegen zwischen Fr. 150.00 und Fr. 978.00 pro Belastungswert. Das Mittel beträgt ca. Fr. 350.00 pro Belastungswert. C.\_\_\_\_ verlangt für Wohnbauten Fr. 225.00 pro Belastungswert (Ziff. 1.1*



**Steuer- und Enteignungsgericht  
Basel-Landschaft  
Abteilung Enteignungsgericht**

*von Anhang I zum Wasserreglement der Einwohnergemeinde C.\_\_\_\_ vom 30. Oktober 2006). Würde die Beschwerdegegnerin nach Belastungswerten veranlagen, so resultierte unter Zugrundelegung des höchsten Ansatzes eine Gebühr von Fr. 26'406.00 (entsprechend Fr. 978.00 multipliziert mit einem Belastungswert von 27). Diese Vergleichsberechnung zeigt, dass die schematische Kalkulation anhand des indexierten Brandlagerwerts und der Gebäudefläche im vorliegenden Fall zu einem grossen Missverhältnis zwischen der verfügbaren Gebühr und den angeschlossenen Apparaten, respektive dem möglichen, maximalen Wasserbezug durch selbige, führt. Die schematische Berechnung erweist sich vorliegend als unverhältnismässig. Die angefochtene Gebühr verletzt das Äquivalenzprinzip. (E. 2.4.3.4)*



650 15 49

## **Urteil vom 7. Juli 2016**

**Besetzung** | Abteilungspräsident Dr. Ivo Corvini-Mohn,  
Richter Peter Issler, Richter Danilo Assolari,  
Richter Arvind Jagtap, Richter Thomas Waldmeier,  
Gerichtsschreiberin i.V. Valery Furger

**Parteien** | **A.**\_\_\_\_\_ **GmbH**, Beschwerdeführerin,  
vertreten durch **D.**\_\_\_\_\_, Advokat, Wasserturmplatz 3,  
4410 Liestal

gegen

**Einwohnergemeinde B.**\_\_\_\_\_, Beschwerdegegnerin,  
vertreten durch Dr. Manfred Bayerdörfer, Advokat, Rathaus-  
strasse 40/42, 4410 Liestal

**Gegenstand** | Wasseranschlussgebühr

A.

Die A.\_\_\_\_GmbH ist Alleineigentümerin der Parz. Nr. 1465 des Grundbuchs B.\_\_\_\_. Am 1. Juli 2009 erfolgte die Abnahme des Wasseranschlusses durch den kommunalen Brunnenmeister. Noch im gleichen Jahr durfte die Beschwerdeführerin ihre Schmutzwasserleitung an die private Abwasserleitung des Nachbargrundstücks Parz. Nr. 1340 des Grundbuchs B.\_\_\_\_ anschliessen. Am 1. Januar 2010 übernahm die Beschwerdegegnerin die erwähnte private Abwasserleitung. Daraufhin leistete die Beschwerdeführerin am 19. August 2010 sowie am 27. Dezember 2010 vorsorglich erste Akontozahlungen für die Wasseranschlussgebühr in der Höhe von Fr. 22'085.00 und für die Kanalisationsanschlussgebühr in der Höhe von Fr. 18'900.00.

B.

Im Jahre 2011 wurde die Abbundhalle mit Gewerbehäus und Wohnung auf der Parzelle des Beschwerdeführers fertiggestellt. Am 24. Juni 2013 erfolgte die Endschätzung durch die Basellandschaftliche Gebäudeversicherung (BGV). Der Brandlagerwert für die Abbundhalle mit Gewerbehäus und Wohnung beträgt laut Gebäudeinformation der BGV vom 5. Juli 2013 Fr. 172'700.00. Gemäss Police der BGV vom 4. September 2013 setzt sich der Gebäudeversicherungswert aus den Teilrisiken «Abbundhalle» in der Höhe von Fr. 985'000.00 und «Gewerbehäus und Wohnung» in der Höhe von Fr.805'000.00 zusammen, was insgesamt ein Total von Fr. 1'790'000.00 ergibt.

C.

Die Einwohnergemeinde B.\_\_\_\_ verfügte am 20. März 2014 eine Wasseranschlussgebühr in der Höhe von Fr. 64'645.30 und eine Kanalisationsanschlussgebühr in der Höhe von Fr. 50'960.30 gegenüber der Beschwerdeführerin.

D.

Am 31. März 2014 erhob die A.\_\_\_\_GmbH Beschwerde beim Steuer- und Enteignungsgericht, Abteilung Enteignungsgericht, (nachfolgend Enteignungsgericht). In ihrer Beschwerdebegründung vom 12. April 2014 beantragte sie die Reduktion der Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühr in der Höhe von Fr. 64'645.30 bzw. Fr. 50'960.30, da die Abbundhalle – mit Ausnahme vom Löschkosten – über keinen Wasseranschluss und über

keinen Kanalisationsanschluss verfüge. Die von der Einwohnergemeinde B.\_\_\_\_ erhobenen Abgaben seien zu reduzieren.

E.

Am 22. Juli 2014 leistete die Beschwerdeführerin zusätzliche Akontozahlungen an die Beschwerdegegnerin für die Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühren in der Höhe von jeweils Fr. 20'000.00.

F.

In ihrer Stellungnahme vom 16. Juni 2014 beantragte die Beschwerdegegnerin die Abweisung der Beschwerde unter o/e-Kostenfolge mit der Begründung, dass die erhobenen Abgaben reglementsconform erhoben worden seien.

G.

Am 21. August 2014 fand eine Vorverhandlung vor dem Präsidenten des Enteignungsgerichts statt. Im Anschluss wurde das Verfahren mehrmals mit dem Ziel sistiert, die Möglichkeit einer aussergerichtlichen Einigung zu prüfen. Ende Juni 2015 stellte die Beschwerdegegnerin der Beschwerdeführerin neue, rektifizierte Verfügungen zu, welche auf den 12. März 2015 datiert sind. Demnach reduzierte die Beschwerdegegnerin die Wasseranschlussgebühr auf neu Fr. 63'354.60 (Reduktion um Fr. 1'290.70) und die Kanalisationsanschlussgebühr auf neu Fr. 24'834.80 (Reduktion um Fr. 26'125.50).

H.

Mit Eingabe vom 6. Juli 2015 reichte die A.\_\_\_\_GmbH Beschwerden gegen die rektifizierten Verfügungen betreffend Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühren in der Höhe von Fr. 63'354.60 (Wasser) und Fr. 24'834.80 (Kanalisation) ein. Darin beantragt sie die Aufhebung der Verfügungen vom 20. März 2014 betreffend Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühren sowie die Aufhebung der rektifizierten Verfügungen betreffend Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühren unter o/e-Kostenfolge zulasten der Beschwerdegegnerin.

I.

Mit Präsidialverfügung vom 9. Juli 2015 wurden die Verfahren Nrn. 650 14 20/21 abgeschrieben, da die Beschwerdegegnerin sowohl bezüglich der strittigen Wasser- als auch bezüglich der strittigen Kanalisationsanschlussgebühr neue, rektifizierte Verfügungen erlassen hatte. Da die Beschwerdeführerin lediglich teilweise obsiegt hatte, musste die Beschwerdegegnerin die Hälfte der Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 150.00 und anteilmässig die Parteikosten in der Höhe von Fr. 2'400.00 tragen. Die (allfälligen) Restkosten in der Höhe von Fr. 150.00 (Verfahrenskosten) und in der Höhe von Fr. 2'452.10 (Honorar von Advokat D.\_\_\_\_\_) wurden in die neuen Verfahren Nrn. 650 15 49/50 übertragen.

J.

In ihrer Beschwerdebegründung vom 14. September 2015 bringt die Beschwerdeführerin vor, dass gemäss § 95 Abs. 1 des Gesetzes über die Enteignung vom 19. Juni 1950 (EntG, SGS 410) beide Gebührenforderungen der rektifizierten Verfügungen bereits verwirklicht seien, sie keine Vorteile aus dem Anschluss ihrer Schmutzwasserleitung ziehe, da diese 2009 an eine bestehende und damals noch private Schmutzwasserleitung angeschlossen worden sei und dass die Gebühren von der Beschwerdegegnerin zu hoch angesetzt worden seien, da der Wasserverbrauch im Vergleich zum versicherungstechnischen Wert des Gebäudes ausserordentlich niedrig ausfalle.

K.

Mit Präsidialverfügung vom 15. September 2015 wurde die Beschwerdegegnerin aufgefordert, dem Gericht alle relevanten Pläne und Unterlagen einzureichen, insbesondere die Unterlagen zur Übernahme der privaten Schmutzwasserleitung auf der Parzelle Nr. 1340.

L.

Am 15. Oktober 2015 reichte die Beschwerdegegnerin ein Fristerstreckungsgesuch für die Einreichung der Stellungnahme sowie für die verlangten Unterlagen ein. Gleichzeitig teilte sie dem Gericht ihre Vertretung durch Advokat Dr. Manfred Bayerdörfer mit.

M.

Im Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 28. Oktober 2015 wurde die rektifizierte Verfügung betreffend Kanalisationsanschlussgebühr in der Höhe von Fr. 24'834.80 ersatzlos aufgehoben.

N.

In ihrer Stellungnahme vom 20. November 2015 beantragte die Beschwerdegegnerin zufolge Aufhebung der angefochtenen Verfügung die Abschreibung des Verfahrens Nr. 650 15 50 betreffend Kanalisationsanschlussgebühr in der Höhe von Fr. 24'834.80 sowie die Abweisung der Beschwerde gegen die rektifizierte Verfügung betreffend Wasseranschlussgebühr in der Höhe von Fr. 63'354.60 (Nr. 650 15 49). Die Kosten aus den Verfahren Nrn. 650 15 49/50 und die (allfälligen) Restkosten aus den abgeschriebenen Verfahren Nrn. 650 14 20/21 seien nach richterlichem Ermessen festzusetzen.

O.

Mit Präsidialverfügung vom 26. November 2015 wurde das Verfahren Nr. 650 15 50 betreffend Kanalisationsanschlussgebühr in der Höhe von Fr. 24'834.80 abgeschrieben. Die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 300.00 gingen zulasten des Staates. Die ausserordentlichen Kosten werden zusammen mit dem Endentscheid im Verfahren Nr. 650 15 49 festgesetzt.

P.

Mit Präsidialverfügung vom 3. Dezember 2015 wurden die aktuellen (bewilligten) Pläne betreffend Vorhaben auf Parzelle Nr. 1465 des Grundbuchs B.\_\_\_\_\_ zu den Verfahrensakten genommen und den Parteien je ein Abzug davon zur Kenntnisnahme zugestellt.

Q.

Mit Eingabe vom 29. Januar 2016 reichte die Beschwerdeführerin innert Frist eine Replik mit den Begehren ein, die rektifizierte Verfügung bezüglich der Wasseranschlussgebühr in der Höhe von Fr. 63'354.60 sei weiterhin aufzuheben, das Verfahren Nr. 650 15 50 sei zufolge Anerkennung durch die Beschwerdegegnerin abzuschreiben sowie die (allfälligen) Restkosten der Beschwerdeführerin aus den abgeschriebenen Verfahren

Nrn. 650 14 20/21 und die aktuellen Kosten der Verfahren Nrn. 650 15 49/50 seien der Beschwerdegegnerin zu überbinden.

R.

Mit Präsidialverfügung vom 4. Februar 2016 wurde auf den Antrag der Beschwerdeführerin nach Ziff. 2 ihrer Rechtsbegehren gemäss Replik vom 29. Januar 2016 nicht eingetreten, da das Verfahren Nr. 650 15 50 betreffend Kanalisationsanschlussgebühr bereits abgeschlossen worden war (res iudicata).

S.

Mit Eingabe vom 5. April 2016 reichte die Beschwerdegegnerin innert Frist eine Duplik ein. Darin hielt sie an ihrer Stellungnahme vom 20. November 2015 fest.

T.

Mit Präsidialverfügung vom 6. April 2016 wurde der Schriftenwechsel geschlossen, der Fall der Kammer zur Beurteilung überwiesen und ein Augenschein angeordnet. Anschliessend wurden die Parteien zu einer Hauptverhandlung mit Augenschein auf den 7. Juli 2016 vorgeladen.

U.

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

Das Enteignungsgericht zieht

### **in Erwägung:**

#### 1. Formelles

##### 1.1 Örtliche und sachliche Zuständigkeit

Die vorliegende Streitsache hat Erschliessungsabgaben der Einwohnergemeinde B.\_\_\_\_ im Sinne von §§ 90 ff. des Gesetzes über die Enteignung vom 19. Juni 1950 (EntG, SGS 410) 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 (vgl. § 35 Abs. 1 des Gesetzes über die Organisation und die Verwaltung der Gemeinden vom 28. Mai 1970 [Gemeindegesezt, SGS 180]). Die örtliche und sachliche Zuständigkeit des Enteignungsgerichts ist somit gegeben.

##### 1.2 Funktionelle Zuständigkeit

Gemäss § 98a Abs. 2 EntG beurteilt die Kammer des Enteignungsgerichts Streitigkeiten, deren Streitwert Fr. 8'000.00 übersteigt. Vorliegend beantragt die Beschwerdeführerin als Hauptbegehren, es sei festzustellen, dass die angefochtene Abgabebeforderung verwirkt ist. Eventualiter beantragt sie, die angefochtene Gebühr in der Höhe von Fr. 63'354.60 sei zu reduzieren. Da der Streitwert die Streitwertgrenze von Fr. 8'000.00 übersteigt, rechtfertigt sich eine Beurteilung durch die Fünferkammer.

##### 1.3 Fristwahrung

Nach § 96a Abs. 1 lit. a EntG kann gegen Verfügungen innert zehn Tagen nach Erhalt beim Steuer- und Enteignungsgericht, Abteilung Enteignungsgericht, Beschwerde erhoben werden. Die vorliegende Beschwerde richtet sich gegen eine rektifizierte Verfügung betreffend Wasseranschlussgebühren der Beschwerdegegnerin datiert auf den 12. März 2015. Effektiv wurde die erwähnte Verfügung der Beschwerdeführerin jedoch am 24. Juni 2015 zugestellt. Die Beschwerdeführerin hat folglich mit Eingabe vom 6. Juli 2015 fristgerecht Beschwerde beim Enteignungsgericht erhoben (vgl. § 99 EntG i.V.m. § 46 des Gesetzes über die Organisation der Gerichte vom 22. Februar 2001 [GOG, SGS 170]).

#### 1.4 Übrige Eintretensvoraussetzungen

Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die vorliegende Beschwerde einzutreten (vgl. § 16 Abs. 2 des Gesetzes über die Verfassungs- und Verwaltungsprozessordnung vom 16. Dezember 1993 [Verwaltungsprozessordnung, VPO, SGS 271]).

## 2. Materielles

### 2.1 Gesetzliche Grundlage

Gemäss § 36 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 (RBG, SGS 400) und § 90 Abs. 1 EntG kommt den Einwohnergemeinden die Kompetenz zu, Erschliessungsreglemente zu erlassen und Beiträge an die Erstellungskosten von den Grundeigentümern (oder Baurechtsnehmern) der von einer Erschliessung betroffenen Parzellen zu erheben. Die Einwohnergemeinde B.\_\_\_\_ hat von dieser Kompetenz Gebrauch gemacht und die Finanzierung der kommunalen Wasserversorgung in Form von Erschliessungsbeiträgen und Anschlussgebühren im Wasserreglement geregelt. Öffentliche Abgaben dürfen grundsätzlich nur gestützt auf ein Gesetz im formellen Sinn erhoben werden. Dabei verlangt das Gesetzmässigkeitsprinzip im Abgaberecht, dass der Kreis der Abgabepflichtigen (Abgabesubjekt), der Gegenstand der Abgabe (Abgabeobjekt) und die Bemessungsgrundlage in den Grundzügen im Gesetz bzw. im Reglement festgelegt sind (vgl. § 90 Abs. 3 EntG; BGE 123 I 248 E. 2; KGE VV vom 16. Dezember 2015 [810 14 171] E. 5; [Urteil des Enteignungsgerichts vom 5. September 2013 \[650 13 39\]](#) E. 3; TSCHANNEN PIERRE/ ZIMMERLI ULRICH/ MÜLLER MARKUS, Allgemeines Verwaltungsrecht, 4. Auflage, Bern 2014, § 59 Rz. 3; HÄFELIN ULRICH/MÜLLER GEORG/UHLMANN FELIX, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Auflage, Zürich/St. Gallen 2016, Rz. 2762). Die Beschwerdegegnerin erhob Wasseranschlussgebühren gestützt auf das oben erwähnte Reglement, in welchem sowohl Abgabesubjekt, Abgabeobjekt als auch die Bemessungsgrundlagen geregelt sind (vgl. §§ 31 ff. WR). Eine genügende gesetzliche Grundlage für die strittige Wasseranschlussgebühr liegt somit vor.

### 2.2 Qualifikation der Abgabe

Die Qualifikation als «Anschlussbeitrag» oder als «Anschlussgebühr» spielt für den Zeitpunkt, ab wann eine Abgabe durch das Gemeinwesen erhoben werden darf, eine ent-

scheidende Rolle. Im Gegensatz zu einem Erschliessungsbeitrag, welcher für ein Grundstück als Vorzugslast bereits bei der blossen Möglichkeit eines Anschlusses an das Ver- oder Entsorgungsnetz geschuldet ist, wird die Anschlussgebühr erst dann fällig, wenn das Grundstück effektiv an die betreffende öffentliche Einrichtung angeschlossen wird. Ein Nachweis der tatsächlichen Nutzung ist demgegenüber nicht erforderlich (BGE 106 Ia 241 E. 3b; HUNGERBÜHLER ADRIAN, Grundsätze des Kausalabgaberechts. Eine Übersicht über die neuere Rechtsprechung und Doktrin, in: ZBI 104/2003, S. 510). Im vorliegenden Fall bezeichnet die angefochtene Verfügung die Abgabe als *Anschlussbeitrag*. Das Wasserreglement von 2009 – sofern es für anwendbar erklärt wird – unterteilt die Abgaben in §§ 31 ff. zunächst noch in «Erschliessungsbeiträge» und «Anschlussgebühren», verwendet dann aber im Anhang 1 des Reglements unter Ziff. 1.2 den Begriff «Anschlussbeitrag». Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung kommt es bei der Qualifikation der Abgabe jedoch nicht auf die Benennung an, sondern vielmehr auf die konkrete Ausgestaltung der Abgabe (BGE 106 Ia 241 E. 3b; [Urteil des Enteignungsgerichts vom 26. April 2012 \[650 12 20\]](#) E. 4.4). Vorliegend ist die Abgabe nicht schon bei der Bereitstellung des öffentlichen Wasserversorgungsnetzes, sondern erst beim tatsächlichen Anschluss daran geschuldet. Folglich ist von einer (Anschluss-)Gebühr auszugehen.

## 2.3 Verwirkung

### 2.3.1 Vorbringen der Parteien

Die Beschwerdeführerin ist der Ansicht, dass die Forderung der Beschwerdegegnerin betreffend Wasseranschlussgebühr, welche erstmalig mit Verfügung vom 20. März 2014 und später dann Ende Juni 2015 – mittels neuer, rektifizierter Verfügung – ausgestellt wurde, bereits verwirkt sei. Gemäss den Aussagen der Beschwerdeführerin erfolgte die Fertigstellung der Gebäude (genauer: des Innenausbaus) Mitte 2011, wobei die Abbundhalle 2008 und das Büro-/Wohnhaus 2010 im Rohbau erstellt worden seien. Die Abbundhalle verfüge – abgesehen vom Löschposten – über keinen Wasseranschluss. Folglich wurde die rektifizierte Verfügung betreffend Wasseranschlussgebühren der Beschwerdeführerin rund vier Jahre nach der Fertigstellung der eingangs erwähnten Gebäude zugestellt. Gemäss Replik vom 29. Januar 2016 erfolgte der Anschluss der Wasserleitung an das kommunale Versorgungsnetz im Jahre 2008 und somit noch vor Inkrafttreten des neuen Wasserreglements der Gemeinde B.\_\_\_\_(WR), weshalb gemäss § 95 Abs. 1 EntG

die Beiträge spätestens 2 Jahre nach Erstellung der Anschlussleitungen resp. des Anschlusses der Gebäude hätten erfolgen müssen.

Die Beschwerdegegnerin bringt vor, dass der Zeitpunkt des Anschlusses, welcher massgebend dafür sei, welches Recht anzuwenden ist, der 1. Juli 2009 (Zeitpunkt der Abnahme des Wasseranschlusses durch den kommunalen Brunnenmeister) sei. Folglich sei das WR anwendbar, welches in § 35 eine fünfjährige Verwirkungsfrist vorsieht. Da der Fristenlauf erst ab dem Zeitpunkt der Gebäudeschätzung zu laufen beginne und diese nach dem Vorbringen der Beschwerdegegnerin erst am 24. Juni 2013 durch die BGV stattgefunden habe, könne die Verwirkungsfrist am 12. März 2015 (Datum der rektifizierten Verfügung) gar noch nicht abgelaufen gewesen sein. Die Einwendung der Verwirkung erweise sich deshalb als unbegründet. In ihrer Duplik vom 5. April 2016 führt sie weiter aus, dass sich der Zeitpunkt der offiziellen Abnahme (1. Juli 2009) – im Unterschied zum Ende der Installationsarbeiten – eindeutig bestimmen lasse.

### 2.3.2 Anwendbares Recht

Bevor die Frage, ob die Gebührenforderung der Beschwerdegegnerin bereits verwirkt ist, beantwortet werden kann, muss geklärt werden, welches Recht auf den vorliegenden Sachverhalt anwendbar ist.

Gemäss § 95 Abs. 1 EntG gehen Ansprüche auf Anschlussgebühren unter, *soweit ein Gesetz oder Reglement nicht etwas anderes bestimmt*, wenn sie gegenüber der belasteten Person nicht innert zwei Jahren, nachdem das Erschliessungswerk fertiggestellt ist, geltend gemacht werden (nach ständiger basellandschaftlicher Praxis handelt es sich hierbei um eine Verwirkungsfrist, auch wenn die kommunalen Reglemente sie häufig als «Verjährung» bezeichnen, vgl. [Urteil des Enteignungsgerichts vom 30. Juni 2005 \[650 03 140\]](#) E. 2.3). Beinhaltet ein Gemeindereglement folglich eine Regelung, wonach die Abgabepflicht später als mit dem Datum der Fertigstellung des Werkes bzw. mit dem Anschlusszeitpunkt eintritt, so ist dieses Datum für die Beurteilung der Verwirkungsfrist massgebend (vgl. [Urteil des Enteignungsgerichts vom 11. April 2013 \[650 12 86\]](#) E. 5.2). Wäre das Enteignungsgesetz anwendbar, dann könnte die Beschwerdegegnerin ihre Forderung gegenüber der Beschwerdeführerin nicht mehr durchsetzen, da sie spätestens im

Jahre 2013 verwirkt wäre (die Fertigstellung beider Gebäudeteile erfolgte unbestrittenermassen 2011).

In ihrem aktuell geltenden Wasserreglement vom hat die Beschwerdegegnerin in § 35 eine eigene Regelung zur Verwirkung von Anschlussgebührenforderungen geschaffen. Gemäss diesem Paragraphen verwirkt der Anspruch nach fünf Jahren ab dem Zeitpunkt, in dem die Gebühren erhoben werden können. Nach § 34 Abs. 1 WR ist die Erhebung nach erfolgter Endschätzung durch die BGV möglich. Käme das aktuelle Wasserreglement zur Anwendung, dann wäre der Anspruch der Beschwerdegegnerin noch nicht verwirkt, da die Gebäudeschätzung durch die BGV am 24. Juni 2013 stattgefunden hat.

Nach § 46 WR trat das Wasserreglement am 1. Januar 2009 in Kraft. Die Beschwerdeführerin macht jedoch geltend, der abgaberelevante Sachverhalt habe sich vor Ende 2008 ereignet; so behauptet sie, der Anschluss der Wasserleitung an das kommunale Versorgungsnetz sei im Jahre 2008 erfolgt. Die Übergangsbestimmung von § 45 WR regelt diesbezüglich, dass für bewilligte und vor Inkrafttreten dieses Reglements *erstellte* Anschlüsse die Anschlussgebühren nach dem alten Wasserreglement der Gemeinde B.\_\_\_\_ (aWR) zu erheben sind. Weil das aWR keine Verwirkungsbestimmung enthält, wäre für die Frage der Verwirkung die zweijährige Frist gemäss § 95 Abs. 1 EntG zu beachten.

#### 2.3.2.1 Abgaberelevanter Tatbestand

Da § 35 WR eine von § 95 Abs. 1 EntG abweichende Regelung des Beginns der Verwirkungsfrist vorsieht, muss vorab geklärt werden, ob das alte Wasserreglement der Gemeinde B.\_\_\_\_, welches wiederum aufgrund fehlender Verwirkungsbestimmung zur Anwendbarkeit des Enteignungsgesetzes führt, oder das neue Wasserreglement der Gemeinde B.\_\_\_\_ zur Anwendung gelangt. Entscheidend zur Beantwortung dieser Frage ist der Zeitpunkt, in dem sich der abgaberelevante Sachverhalt ereignet hat.

Nach § 92 Abs. 1 lit. b EntG können der Kanton und die Gemeinden die Anschlussgebühren frühestens beim Anschluss an das Erschliessungswerk geltend machen. Das Gesetz nimmt Bezug auf den Anschluss, lässt den Gemeinden aber die Möglichkeit, die Gebühr auch später zu erheben. Gemäss § 31 Abs. 2 lit. b WR werden Anschlussgebühren für den Anschluss an die Anlagen der Wasserversorgung durch die Gemeinde erhoben. So-

wohl nach dem EntG als auch nach dem WR dürfen Anschlussgebühren folglich frühestens ab dem Zeitpunkt des Anschlusses der Leitungen an die öffentliche Versorgungsanlage eingefordert werden. Der Anschluss an das Wasserversorgungsnetz ist somit die Grundlage für die Erhebung der Gebühren und bildet damit den abgaberelevanten Sachverhalt. Der Erhebungszeitpunkt kann zwar gesetzlich bzw. reglementarisch hinausgeschoben werden (vgl. § 34 Abs. 1 WR), die notwendige «causa», also der Grund, der die Erhebung einer Gebühr rechtfertigt, wird jedoch bereits am Tag des Anschlusses gesetzt. Folglich verwirklicht sich der abgaberelevante Tatbestand im Anschlusszeitpunkt.

#### 2.3.2.2 Zeitpunkt des Anschlusses

Die Beschwerdeführerin behauptet, der Wasseranschluss sei mit dem Rohbau des Büro-/Wohnhauskomplexes im Jahre 2008 erfolgt. Dass der Brunnenmeister die Anschlüsse erst am 1. Juli 2009 abgenommen hat, ändere für sie am Zeitpunkt der Erstellung des Werkes und des Anschlusses im Büro-/Wohnhaus (in der Abbundhalle besteht kein Anschluss) grundsätzlich nichts. Beweise für ihre Behauptung legt die Beschwerdeführerin jedoch nicht vor. Anderer Ansicht ist die Beschwerdegegnerin. Ihrer Meinung nach wird der Anschluss erst mit der Abnahme der Wasserleitungen durch den Brunnenmeister fertiggestellt.

Da am 1. Juli 2009 die offizielle Abnahme des Wasseranschlusses durch den Brunnenmeister stattgefunden hat (vgl. Abnahmeprotokoll des Brunnenmeisters vom 1. Juli 2009), hat der Anschluss ab diesem Zeitpunkt mit Sicherheit als erstellt zu gelten. Die Behauptung der Beschwerdeführerin, in Tat und Wahrheit sei der Anschluss früher erfolgt, ist dagegen unbewiesen geblieben. Auf den der angefochtenen Wasseranschlussgebühr zugrundeliegenden Sachverhalt ist nach dem Ausgeführten das neue Wasserreglement der Gemeinde B.\_\_\_\_ anzuwenden.

#### 2.3.3 Fazit

Da die Endschätzung durch die BGV gemäss der Gebäudeinformation vom 5. Juli 2013 am 24. Juni 2013 stattgefunden hat, ist die fünfjährige Verwirkungsfrist von § 35 WR noch nicht abgelaufen. Die Einwendung der Beschwerdeführerin, die angefochtene Wasseranschlussgebührenforderung sei verwirkt, erweist sich deshalb als unbegründet.

## 2.4 Verletzung des Äquivalenzprinzips

### 2.4.1 Vorbringen der Parteien

Die Beschwerdeführerin moniert, dass die von der Beschwerdegegnerin errechneten Wasseranschlussgebühren in der Höhe von Fr. 63'354.60 zu hoch seien, da die erhobenen Gebühren nicht in einem angemessenen Verhältnis zur Nutzung der Wasseranlagen stehen, die Liegenschaft aufgrund eines nur minimalen, funktionalen Zusammenhangs nicht als Ganzes beurteilt werden dürfe und die potentiellen Nutzungsmöglichkeiten einen Mehrwert in der Abbundhalle erzeugten, der es nicht rechtfertigen würde, dafür eine Gebühr zu erheben. Ihrer Ansicht nach rechtfertigt sich eine Gebühr einzig im Hinblick auf den Anschluss des Büro-/Wohnhauses gemäss Schätzung der BGV im Umfang von ca. 45 % der Gestehungskosten des gesamten Gebäudekomplexes, was einem Betrag von Fr. 28'509.60 entsprechen würde.

Die Beschwerdegegnerin ist der Meinung, die Gebührenerhebung könne nicht als unverhältnismässig gelten, da die BGV dem unterschiedlichen Ausbaustandard von Büro-/Wohnhaus und Abundhalle bereits bei der Festlegung der Kubikmeterpreise Rechnung getragen habe, ein funktioneller Zusammenhang zwischen der Halle und dem Büro-/Wohnhaus aufgrund einer Verbindungstüre zwischen den beiden Gebäudeteilen bestehe und vorliegend eine Nutzungsänderung verbunden mit gesteigertem Wasserkonsum keineswegs ausgeschlossen sei.

### 2.4.2 Das Äquivalenzprinzip im Abgaberecht

Das Äquivalenzprinzip konkretisiert das Verhältnismässigkeitsprinzip nach Art. 5 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV, SR 101) für den Bereich der Kausalabgaben und hat demnach Verfassungsrang (statt vieler BGer 2C\_1054/2013 vom 20. September 2014 E. 6.1). Es bestimmt, dass eine Kausalabgabe nicht in einem offensichtlichen Missverhältnis zum objektiven Wert der Leistung stehen darf und sich in vernünftigen Grenzen bewegen muss. Folglich muss die Abgabe in einem angemessenen Verhältnis zum Wert stehen, den die staatliche Leistung für die abgabepflichtige Person hat. Der Gebühr werden durch das Willkürverbot (Art. 9 BV) und den Grundsatz der Rechtsgleichheit (Art. 8 Abs. 1 BV) weitere Schranken gesetzt: Sie muss nach sachlich haltbaren Kriterien ausgestaltet sein und darf keine ungerechtfertigten Unterscheidungen treffen (zum Ganzen BGE 126 I 180 E. 3a/bb;

HUNGERBÜHLER, a.a.O., S. 522). Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts müssen bei der Bemessung der Anschlussgebühren allerdings nicht alle Umstände berücksichtigt werden, die im konkreten Fall das Mass der künftigen Inanspruchnahme der Wasserversorgung beeinflussen. Es ist zulässig, bei der Abgabenerhebung auf schematische, aufgrund der Durchschnittserfahrung aufgestellte Massstäbe abzustellen. Dies führt regelmässig dazu, dass einzelne Faktoren, die Mehrkosten und damit höhere Gebühren verursachen, ausser Acht bleiben, obwohl sie nur einen geringen oder gar keinen Einfluss auf den Wasserverbrauch haben. Kostenneutrale Umstände bleiben dafür unberücksichtigt, obwohl sie sich auf die Beanspruchung der Infrastrukturanlagen auswirken (BGer 2C\_1054/2013 vom 20. September 2014 E. 6.1; BGer 2C\_847/2008 vom 8. September 2009 E. 2.2).

Nach ständiger bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist die Berechnung von Anschlussgebühren anhand des Gebäudeversicherungswerts bei Wohnbauten unter verfassungsrechtlichen Gesichtspunkten nicht zu beanstanden, da der Gebäudeschätzwert durch seine Verknüpfung mit den Baukosten in der Regel den Verkehrs- und Nutzungswert und zugleich das entsprechende Interesse des gebührenpflichtigen Eigentümers an der Erschliessung zum Ausdruck bringt (BGE 109 Ia 325 E. 6a; BGE 106 Ia 241 E. 4d; BGE 93 I 106 E. 5b; BGer 2C\_847/2008 vom 8. September 2009 E. 2.1; BGer 2C\_101/2007 vom 22. August 2007 E. 4.3; BGer 2P.281/2004 vom 2. März 2005 E. 3.2; [Urteil des Enteignungsgerichts vom 11. April 2013 \[650 12 86/87\]](#) E. 8.2; HUNGERBÜHLER, a.a.O., S. 524). Nicht immer führt die Berechnung anhand des Gebäudeversicherungswerts zu vertretbaren Ergebnissen, weshalb die Kantone bzw. die Gemeinden aufgrund des ihnen belassenen Spielraums für die Bemessung der Anschlussgebühr auch auf andere Kriterien abstellen können (BGer 2C\_101/2007 vom 22. August 2007 E. 4.3). Zulässig ist z.B. die Berechnung nach dem Flächen- oder Volumenmass einer Baute (BGer 2C\_722/2009 vom 8. November 2010 E. 3.3). Im vorliegenden Fall wird die Anschlussgebühr gemäss § 37 Abs. 1 WR aufgrund der Grundstücksfläche und des indextierten Brandlagerwerts der BGV errechnet. Diese Schematisierung ist folglich zulässig und verletzt das Äquivalenzprinzip *grundsätzlich* nicht.

### 2.4.3 Vorbehalte der Praxis

#### 2.4.3.1 Industriebauten

Vorbehalte macht die Praxis bei Bauten, welche einen im Verhältnis zum Bauaufwand extrem hohen oder niedrigen Wasserverbrauch bzw. Abwasseranfall aufweisen. Dies ist namentlich bei gewissen Industriebauten der Fall, da diese sehr grosse Unterschiede in der Art der Nutzung aufweisen können (BGer 2P.262/2005 vom 9. Februar 2006 E. 3.1; HUNGERBÜHLER, a.a.O, S. 524; LÖTSCHER RICHARD, Das Äquivalenzprinzip im Bereich der öffentlichen Abgaben, in AJP 3/2015, S. 476). Insbesondere bei Industriebauten mit grossem Gebäudevolumen und lediglich sehr geringem Wasserverbrauch kann die Bemessung der Anschlussgebühren nicht alleine nach dem Gebäudeversicherungswert erfolgen (BGer 2C\_847/2008 vom 8. September 2009 E. 2.1). Gemäss dem damaligen Verwaltungsgericht des Kantons Basel-Landschaft (heute: Kantonsgericht) ist eine Brandlagerschätzung jedoch nicht schon dann als ausserordentlich hoch anzusehen, wenn sie einen bestimmten Maximalwert erreicht oder übertrifft, sondern erst, wenn die auf ihrer Grundlage errechnete Abgabe zur Leistung des Gemeinwesens in einem Missverhältnis steht (vgl. VGE vom 26. März 1986, in BLVGE 1986 [Nr. 14.3]). Weiter muss bedacht werden, dass das Bundesgericht klar zwischen Industrie- und Wohnbauten differenziert, denn bei Wohnbauten hat es die Gemeinden aus praktischen Gründen – soweit ersichtlich – noch nie dazu verpflichtet, Ausnahmen von der Bemessung nach dem Gebäudeversicherungswert vorzusehen (vgl. z.B.: BGer 2C\_656/2008 vom 29. Mai 2009 E. 3.4; BGer 2P.262/2005 vom 9. Februar 2006 E. 3.1).

Die Abbundhalle dient der Beschwerdeführerin zur Ausführung ihrer täglichen Zimmereiarbeiten und weist ein für Industriebauten typischerweise grosses Gebäudevolumen von 10'995 m<sup>3</sup> auf. Die Abbundhalle ist damit ohne Weiteres als Industriebaute einzustufen.

Da die Rechtsprechung betreffend Industriebauten nicht für Wohnbauten gilt, könnte sie lediglich auf die Abbundhalle angewendet werden, was sich in Anbetracht des fehlenden Wasseranschlusses sowieso erübrigen würde, denn nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung darf *grundsätzlich* für Gebäude oder Gebäudeteile, die über keinen Wasseranschluss verfügen, auch keine Anschlussgebühr erhoben werden (BGer 2C\_1054/2013 vom 20. September 2014 E. 6.2).

#### 2.4.3.2 Funktionaler Zusammenhang

Obwohl es denkbar wäre, jedes Gebäude für sich alleine zu beurteilen und nur für den Gebäudeteil, der auch tatsächlich an die Wasserversorgung angeschlossen ist, eine Anschlussgebühr zu erheben, ist eine solche Betrachtungsweise für die Gemeinden nicht in jedem Fall zwingend (BGer 2P.235/2006 vom 24. April 2007 E. 4.2; [Urteil des Enteignungsgerichts vom 11. April 2013 \[650 12 86\]](#) E. 8.4, [vom 6. Februar 2014 \[650 13 59\]](#) E. 6.2). Eine Liegenschaft ist *ausnahmsweise* dann als Gesamtheit zu betrachten, wenn für die gesamte Überbauung, einschliesslich aller nicht angeschlossenen Nebengebäude, aus dem Anschluss ein Vorteil erwächst. Davon ist auszugehen, wenn ein *funktionaler Zusammenhang* zwischen dem Haupt- und Nebengebäude vorliegt (Urteil des Enteignungsgerichts vom 27. März 2014 [650 06 15] E. 3.4). Begründet wird dies damit, dass der Anschluss an eine genügend leistungsfähige Wasseranlage den Wert der gesamten Überbauung einschliesslich der versicherungsrechtlich verselbständigten und nicht selbständig angeschlossenen Nebenbauten zu steigern vermag (BGer 2C.656/2008 vom 29. Mai 2009 E. 3.5). Aufgrund der Tatsache, dass alle drei Mitarbeiter der Zimmerei regelmässig die Toiletten im Bürotrakt aufsuchen müssen, da es in der Abbundhalle selber keine Sanitäranlagen gibt, und dass eine Verbindungstüre zwischen der Halle und dem Bürogebäude besteht, ist vorliegend ein funktionaler Zusammenhang zwischen der Abbundhalle und dem Büro-/Wohnhaus gegeben. So hat das Enteignungsgericht in einem ähnlich gelagerten Fall, in welchem es auch um ein Lagergebäude sowie ein daran angeschlossenes Bürogebäude ging, den funktionalen Zusammenhang ebenfalls bejaht (vgl. Urteil des Enteignungsgerichts vom 27. März 2014 [650 06 15] E. 3.4 [noch nicht rechtskräftig]). Die Beschwerdegegnerin hat somit zurecht die gesamte Gebäudefläche in die Berechnung der Anschlussgebühr miteinbezogen.

#### 2.4.3.3 Übermässige Kubatur

Da die Abbundhalle eine grosse Kubatur aufweist und der Wasserverbrauch für die sieben Jahre von Juli 2009 bis Juli 2016 mit insgesamt lediglich 421m<sup>3</sup> sehr gering ausgefallen ist, könnte ein Missverhältnis zwischen der angefochtenen Wasseranschlussgebühr und der Leistung des Gemeinwesens bestehen. Vorliegend beträgt der Gebäudeversicherungswert gemäss Endschätzung der BGV vom 24. Juni 2013 Fr. 1'790'000.00. Dieser setzt sich zusammen aus Fr. 805'000.00 für das Gewerbehäus und Fr. 985'000.00 für die Abbundhalle. Die Versicherungswerte der beiden Gebäudeteile sind nahezu identisch,

obwohl das Volumen der Abbundhalle (10'995 m<sup>3</sup>) wesentlich grösser ist, als dasjenige des Büro-/Wohnhauses (1'745 m<sup>3</sup>). Dies liegt daran, dass der Kubikmeterpreis der Abbundhalle nur rund einen Fünftel des Kubikmeterpreises des Büro-/Wohnhauses ausmacht. Somit wurde der Kubikmeterpreis für die Abbundhalle von der BGV tiefer angesetzt als für das Büro-/Wohnhaus. Folglich ist bei der Berechnung des Gebäudeversicherungswerts der niedrigere Ausbaustandard der Abbundhalle bereits berücksichtigt worden. Diese Berechnungsmethode lässt zwar für die Berücksichtigung der Besonderheiten der einzelnen Arten von Industriegebäuden und ihrer Nutzung keinen Raum, jedoch handelt es sich um eine auf vernünftigen Überlegungen beruhende und zu vertretbaren Ergebnissen führende Schematisierung, wie sie im Kausalabgaberecht aus Gründen der Praktikabilität zulässig ist (BGer 2C\_847/2008 vom 8. September 2009 E. 2.2; BGer 2C\_101/2007 vom 22. August 2007 E. 4.4). Ein Missverhältnis zwischen der Leistung des Gemeinwesens und den erhobenen Gebühren *aufgrund der übermässigen Kubatur* und des sehr tiefen Wasserverbrauchs liegt somit nicht vor.

#### 2.4.3.4 Zukünftige Nutzungsänderung

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts ist bei Anschlussgebühren allerdings nicht die effektive Nutzung massgeblich, sondern diejenige, die durch den Anschluss ermöglicht wird, und zwar auf Spitzenwerte ausgelegt (BGer 2C\_1054/2013 vom 20. September 2014 E. 6.3, BGer 2C\_816/2009 vom 3. Oktober 2011 E. 5.4). Daraus folgt, dass es nicht allein auf die aktuelle Situation – den oben erwähnten effektiven Wasserverbrauch – ankommt.

Die Beschwerdegegnerin ist der Ansicht, dass eine Nutzungsänderung verbunden mit gesteigertem Wasserkonsum keineswegs ausgeschlossen sei. Die Abbundhalle könne jederzeit ohne grössere Umgestaltung für einen anderen gewerblichen Zweck nutzbar gemacht werden. Die Beschwerdeführerin bestreitet dies mit dem Argument, dass für eine intensivere Wassernutzung ein Ausbau im Hinblick auf die Wasseranschlüsse erforderlich wäre. So handle es sich bei dem von der Beschwerdegegnerin erwähnten Urteil des Bundesgerichts (BGer 2C\_1054/2013 vom 20. September 2014) gerade nicht um einen vergleichbaren Fall, da dort eine Umnutzung problemlos möglich gewesen sei.

Vorliegend ist eine Nutzungsänderung, wie z.B. der Einbau von Duschen, Sprinkleranlagen oder Waschrögen zwar nicht per se ausgeschlossen, jedoch würde dies zu einer Nachschätzung führen, was wiederum zu einem höheren Gebäudeschätzwert und zu einer zusätzlichen Anschlussgebühr führen würde. Am Augenschein ist festgestellt worden, dass es sich bei der Hausanschlussleitung (Wasser) um einen sogenannten 1 Zoll (Innendurchmesser) bzw. 5/4 Zoll (Aussendurchmesser) Anschluss handelt, welcher typischerweise bei Einfamilienhäusern eingesetzt wird. Möchte man die aktuelle Nutzung ändern und den Wasserverbrauch wesentlich erhöhen, dann reicht der vorhandene Anschluss nicht mehr zur Deckung dieses Mehrbedarfs. Bereits beim Einbau einer Sprinkleranlage würde die jetzige Leitung nicht ausreichen. In einem weiteren von der Beschwerdegegnerin erwähnten Präzedenzfall war die Situation bezüglich der dort angeschlossenen Sanitärapparate anders: So verfügte das Bürogebäude über fünf Duschen, neun Waschtische, acht WC's, drei Pissoirs, drei Spülungen und zwei Waschmaschinen (vgl. Urteil des Enteignungsgerichts vom 27. März 2014 [650 06 15] E. 3.1 [noch nicht rechtskräftig]), was insgesamt – rechnet man noch die vier Feuerlöschposten und die drei Schlauchhahnen im Lager dazu – einen Belastungswert von 85 ergeben hat. Vorliegend ist aufgrund des Augenscheins und der bewilligten Pläne erstellt, dass das Büro-/Wohnhaus über drei WC's, ein Pissoir, zwei Waschtische, ein Handwaschbecken, eine Badewanne, eine Dusche, eine Waschmaschine, ein Spülbecken und einen Waschautomaten verfügt, was insgesamt einen Belastungswert von 27 ergibt. Gemäss dem Schweizerischen Verein des Gas- und Wasserfaches (SVGW) entspricht ein Belastungswert von 1 einem Durchfluss von 0.1 l/s. Der Belastungswert bezeichnet den am Anschlusspunkt vor der Entnahmestelle zur Verfügung gestellten Durchfluss in Funktion des Verwendungszwecks und der Benützungsdauer (Kapitel 2.2.1 Regelwerk W3 Richtlinie für Trinkwasserinstallationen, Ausgabe 2013, SVGW). Durch die Verwendung von Belastungswerten als Bemessungsgrundlage für Anschlussgebühren wird das Verursacherprinzip in verstärktem Masse berücksichtigt. Bei der Bemessung von Anschlussgebühren nach dem Belastungswert erhält jeder Apparat einen bestimmten Zahlenwert zugesprochen. Liegen sämtliche Belastungswerte vor, so werden diese zusammengerechnet. Anhand des Totalbetrags kann dann der ideale Rohrdurchmesser für die Wasserleitung (Hausanschluss) bestimmt werden. Im Präzedenzfall betrug der Gebührenanteil Fr. 1'102.90 pro Belastungswert (entsprechend Fr. 93'747.2 geteilt durch einen Belas-

tungswert von 85). Im vorliegenden Fall beträgt er Fr. 2'346.50 pro Belastungswert (entsprechend Fr. 63'354.60 geteilt durch einen Belastungswert von 27).

Im Kanton Basel-Landschaft bemessen gewisse Gemeinden ihre Wasseranschlussgebühren nach Belastungswerten, so u.a. die Einwohnergemeinde C.\_\_\_\_ (vgl. § 29 Abs. 1 des Wasserreglements der Einwohnergemeinde C.\_\_\_\_ vom 30. Oktober 2006). Ihre Ansätze liegen zwischen Fr. 150.00 und Fr. 978.00 pro Belastungswert. Das Mittel beträgt ca. Fr. 350.00 pro Belastungswert. C.\_\_\_\_ beispielsweise verlangt für Wohnbauten Fr. 225.00 pro Belastungswert (Ziff. 1.1 von Anhang I zum Wasserreglement der Einwohnergemeinde C.\_\_\_\_ vom 30. Oktober 2006). Würde die Beschwerdegegnerin nach Belastungswerten veranlagten, so resultierte unter Zugrundelegung des höchsten Ansatzes eine Gebühr von Fr. 26'406.00 (entsprechend Fr. 978.00 multipliziert mit einem Belastungswert von 27). Diese Vergleichsberechnung zeigt, dass die schematische Kalkulation anhand des indexierten Brandlagerwerts und der Gebäudefläche im vorliegenden Fall zu einem grossen Missverhältnis zwischen der verfügbaren Gebühr und den angeschlossenen Apparaten, respektive dem möglichen, maximalen Wasserbezug durch selbige, führt. Die schematische Berechnung erweist sich vorliegend als unverhältnismässig. Die angefochtene Wasseranschlussgebühr verletzt das Äquivalenzprinzip.

Das Gericht reduziert die basierend auf dem indexierten Brandlagerwert der Abbundhalle erhobene Wasseranschlussgebühr in der Höhe von Fr. 34'845.00 auf 20%. Zusammen mit der (nicht zu beanstandenden) Gebühr für das Büro-/Wohnhaus in der Höhe von Fr. 28'509.60 ergibt dies eine angemessene Gebühr von total Fr. 35'000.00 (gerundet). Zu erwähnen bleiben noch die von der Beschwerdeführerin bereits geleisteten Akontozahlungen von insgesamt Fr. 42'085.00 sowie die Gutschrift aus dem abgeschriebenen Verfahren Nr. 650 15 50 betreffend Kanalisationsanschlussgebühr in der Höhe von Fr. 14'065.20, woraus – mit der neuen Wasseranschlussgebühr verrechnet – ein Betrag von Fr. - 21'150.00 (entsprechend Fr. 35'000.00 minus Fr. 42'085.00 minus Fr. 14'065.20) resultieren würde. Im Falle der Verrechnung wäre somit eine Rückzahlung im Umfang der zu viel bezahlten Gebühren an die Beschwerdeführerin erforderlich. Die Beschwerde ist somit teilweise gutzuheissen.

### 3. Kosten

#### 3.1 Verfahrenskosten

Für das Verfahren vor dem Enteignungsgericht gelten nach § 96a Abs. 3 EntG sinngemäss die Bestimmungen der VPO. Nach § 20 Abs. 3 VPO sind die ordentlichen Kosten in der Regel der unterliegenden Partei aufzuerlegen. Die Beschwerdeführerin obsiegt teilweise, weshalb die Verfahrenskosten anteilmässig von beiden Parteien getragen werden müssen, je nach dem prozentualen Anteil ihres Obsiegens bzw. Unterliegens. Die zuletzt angefochtene Wasseranschlussgebühr wurde von Fr. 63'354.60 auf Fr. 35'000.00 reduziert, weshalb eine hälftige Teilung der Verfahrenskosten als angemessen scheint. Der gerichtsübliche Tarif bei Verhandlungen mit Augenschein vor der Fünferkammer beträgt Fr. 1'600.00. Hinzu kommen noch die übrig gebliebenen Verfahrenskosten aus den abgeschriebenen Verfahren Nrn. 650 14 20/21 in der Höhe von Fr. 150.00. Da das Verfahren Nr. 650 15 50 betreffend Kanalisationsanschlussgebühr in der Höhe von Fr. 24'834.80 zufolge Anerkennung durch die Beschwerdegegnerin abgeschlossen wurde und die Beschwerdeführerin in diesem Verfahren vollständig obsiegt hat, sind die restlichen Verfahrenskosten der Verfahren Nrn. 650 14 20/21 nicht zu halbieren. Von den Restkosten in der Höhe von Fr. 150.00 muss die eine Hälfte, nämlich diejenige, welche den Anteil am Verfahren betreffend Kanalisationsanschlussgebühr ausmacht, vollständig der Beschwerdegegnerin auferlegt werden, also Fr. 75.00. Die andere Hälfte, also diejenige, welche den Anteil am Verfahren betreffend Wasseranschlussgebühr ausmacht, ist wiederum von beiden Parteien je hälftig zu tragen, also von jeder Partei in der Höhe von Fr. 37.50. Die Beschwerdeführerin trägt somit Fr. 37.50 und die Beschwerdegegnerin Fr. 112.50 an den Restkosten aus den abgeschriebenen Verfahren Nrn. 650 14 20/21. Zusammengerechnet betragen die Verfahrenskosten für die Beschwerdeführerin Fr. 837.50 und für die Beschwerdegegnerin Fr. 912.50. Gemäss § 20 Abs. 4 i.V.m. § 20 Abs. 3 VPO können der Einwohnergemeinde B.\_\_\_\_ als Beschwerdegegnerin jedoch keine Verfahrenskosten auferlegt werden. Diese gehen deshalb im Umfang von Fr. 912.50 zulasten des Staates.

#### 3.2 Parteientschädigung

##### 3.2.1 Vorliegendes Verfahren Nr. 650 15 49

Gemäss § 21 Abs. 1 VPO kann der ganz oder teilweise obsiegenden Partei für den Beizug eines Anwalts bzw. einer Anwältin eine angemessene Parteientschädigung zulasten

der Gegenpartei zugesprochen werden. Beide Parteien obsiegen jeweils zur Hälfte, weshalb grundsätzlich jede Partei die Hälfte der ausserordentlichen Kosten der anderen Partei tragen muss. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts des Kantons Basel-Landschaft (heute: Kantonsgericht) ist der Beizug eines rechtskundigen Vertreters dann gerechtfertigt, wenn die strittigen Fragen juristisches Spezialwissen erfordern, das über die bei der Rechtsanwendung erforderlichen Kenntnisse hinausgeht und über das die gemeindeeigene Verwaltung nicht verfügt (VGE vom 21. April 1999, in BLVGE 1998/1999 [Nr. 15.3] E. 5; [Urteil des Enteignungsgerichts vom 7. Mai 2015 \[650 14 94 et al.\]](#) E. 6.2; BAYERDÖRFER MANFRED, Verwaltungsprozessrecht, in: Giovanni Biaggini et al. [Hrsg.], Staats- und Verwaltungsrecht des Kantons Basel-Landschaft, Band II, Liestal 2005, S. 95 mit Fn. 127). Die im Zusammenhang mit dem vorliegenden Verfahren zu beurteilenden Rechtsfragen waren nicht derart komplex, dass die Beschwerdegegnerin einen externen juristischen Experten hätte beiziehen müssen. Aufgrund dessen ist ihr in Anwendung von § 21 Abs. 2 VPO für das vorliegende Verfahren keine Parteientschädigung zuzusprechen. Gemäss § 21 Abs. 1 VPO hat jedoch die Beschwerdeführerin Anspruch auf eine Parteientschädigung. Die Honorarnoten von Advokat D.\_\_\_\_\_ liegen dem Gericht vor, darin macht er für den Zeitraum vom 6. Juni 2015 bis zum 1. Dezember 2015 ein Honorar in der Höhe von Fr. 1'600.60 geltend (entsprechend 5.5 Stunden multipliziert mit Fr. 250.00, dann addiert mit den Auslagen in der Höhe von Fr. 107.00 sowie zuzüglich 8% MWST [Fr. 118.60] darauf). Hinzu kommen noch Fr. 2'616.30 für die Zeit vom 2. Dezember 2015 bis zum 24. Juni 2016 (entsprechend 9.25 Stunden multipliziert mit Fr. 250.00, dann addiert mit den Auslagen in der Höhe von Fr. 110.00 sowie zuzüglich 8% MWST [Fr. 193.80] darauf) und Fr. 750.00 für den heutigen Augenschein und die Hauptverhandlung (3 Stunden multipliziert mit Fr. 250.00) zuzüglich 8% MWST in der Höhe von Fr. 7.60. Der in den Honorarnoten geltend gemachte Stundenansatz von Fr. 250.00 pro Stunde entspricht dem vor dem Enteignungsgericht für Abgabefälle im üblichen Rahmen praxisgemäss anwendbaren Tarif (vgl. § 3 Abs. 1 der Tarifordnung für die Anwältinnen und Anwälte vom 17. November 2003 [SGS 178.112], Urteil des Enteignungsgerichts vom 11. April 2013 [650 12 93] E. 5). Zusammengerechnet resultiert daraus ein Betrag von Fr. 4'974.50. Geteilt durch zwei – da nur zur Hälfte obsiegend – ergibt dies einen Betrag in der Höhe von Fr. 2'487.25, welcher die Beschwerdegegnerin der Beschwerdeführerin als Parteientschädigung für das Verfahren Nr. 650 15 49 schuldet.

### 3.2.2 Abgeschriebenes Verfahren Nr. 650 15 50

Mit Präsidialverfügung vom 26. November 2015 hat das Gericht in Ziff. 4 verfügt, dass die ausserordentlichen Kosten des Verfahrens Nr. 650 15 50 zusammen mit dem Endentscheid des vorliegenden Verfahrens festgesetzt werden. Die Honorarnote von Advokat D.\_\_\_\_ liegt dem Gericht vor. Danach setzt sich sein verbleibender Honoraranspruch für die Kanalisationsanschlussgebühr aus einem Zeitaufwand von 5,5 Stunden à Fr. 250.00 pro Stunde sowie aus Porti- und Fotokopieauslagen in der Höhe von Fr. 107.00 zuzüglich MWST von 8 % zusammen. Dies ergibt einen Betrag von gesamthaft Fr. 1'600.60. Da die Beschwerdeführerin im Verfahren betreffend Kanalisationsanschlussgebühr zufolge Anerkennung vollständig obsiegt hat, ist die Beschwerdegegnerin zu verpflichten, ihr dafür ein Honorar in der Höhe von Fr. 1'600.60 (inkl. MWST) zu bezahlen.

### 3.2.3 Abgeschriebene Verfahren Nrn. 650 14 20/21

Als letztes bleibt noch über die Restkosten aus den abgeschriebenen Verfahren Nrn. 650 14 20/21 zu entscheiden. In der Präsidialverfügung vom 9. Juli 2015 blieben noch Fr. 2'452.10 an Parteikosten übrig. Beim Überprüfen der beiden Honorarnoten (vom 6. Juli 2015 und vom 28. Januar 2016) von Advokat D.\_\_\_\_ wurde festgestellt, dass die Kostenpositionen vom 6. Juli 2015 auf beiden Honorarnoten aufgeführt sind. Da in beiden Honorarnoten folglich zwei Mal die gleichen Kostenpositionen aufgeführt waren, wurden das Honorar und die Auslagen neu berechnet. Der Zeitaufwand von Advokat D.\_\_\_\_ beträgt korrigiert 17.08 Stunden, was multipliziert mit dem praxisgemäss anwendbaren Tarif von Fr. 250.00 pro Stunde einen Betrag von Fr. 4'270.00 ergibt. Die Auslagen betragen korrigiert Fr. 146.70. Das beantragte Honorar zuzüglich den Auslagen sowie einem Mehrwertsteuerzuschlag von 8 % (Fr. 353.35) ergibt somit ein Total von Fr. 4'770.05. Da der Beschwerdegegnerin in den Verfahren Nrn. 650 14 20/21 bereits Fr. 2'400.00 als Parteientschädigung an die Beschwerdeführerin auferlegt worden sind, werden diese Kosten der Einfachheit halber vom Totalbetrag der Parteikosten abgezogen. Es verbleibt damit ein Honoraranspruch in der Höhe von Fr. 2'370.05 (entsprechend Fr. 4'770.05 minus Fr. 2'400.00). Wie schon bei den übrig gebliebenen Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 150.00 können auch an dieser Stelle die Parteikosten in der Höhe Fr. 2'370.05 nicht halbiert werden (genaueres zu dieser Thematik siehe unter Ziff. 3.1). Vom restlichen Honorar in der Höhe von Fr. 2'370.05 muss die eine Hälfte, nämlich diejenige, welche als Entgelt für den auf das Verfahren betreffend Kanalisationsanschlussge-

bühr entfallenden Aufwand ausmacht, vollständig der Beschwerdegegnerin auferlegt werden, also Fr. 1'185.00 (gerundeter Wert). Die andere Hälfte, also diejenige, welche als Entgelt für den auf das Verfahren betreffend Wasseranschlussgebühr entfallenden Aufwand am Verfahren betreffend Wasseranschlussgebühr ausmacht, ist wiederum von beiden Parteien je hälftig zu tragen, also von jeder Partei in der Höhe von Fr. 592.50. Die Beschwerdegegnerin hat der Beschwerdeführerin für die abbeschriebenen Verfahren folglich eine noch anstehende Parteientschädigung von total Fr. 1'777.50 (entsprechend Fr. 1'185.00 addiert mit Fr. 592.00) zu leisten.

#### 3.2.4 Fazit

Die Beschwerdegegnerin ist zu verpflichten, der Beschwerdeführerin eine Parteientschädigung in der Höhe von total Fr. 5'865.35 inklusive Mehrwertsteuer (entsprechend Fr. 2'487.25 addiert mit Fr. 1'600.60 und mit Fr. 1'777.50) zu bezahlen.

**Demgemäss wird erkannt:**

1.

Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen. Die rektifizierte, auf den 12. März 2015 datierte Verfügung betreffend Wasseranschlussgebühr für die Gebäude auf Parz. Nr. 1465 des Grundbuchs B.\_\_\_\_ in der Höhe von Fr. 63'354.60 wird aufgehoben und neu auf Fr. 35'000.00 festgesetzt.

2.

Die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 1'750.00 werden den Parteien anteilmässig auferlegt. Die Beschwerdeführerin hat Fr. 837.50 zu bezahlen. Fr. 912.50 gehen zulasten des Staates.

3.

Die Beschwerdegegnerin hat der Beschwerdeführerin eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 5'865.35 (inklusive Mehrwertsteuer) zu bezahlen.

4.

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

Liestal, 14. September 2016

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

Abteilungspräsident:

Gerichtsschreiberin i.V.:

Dr. Ivo Corvini-Mohn

Valery Furger, MLaw

#### **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.