



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

**vom 9. August 2019 (650 19 18)**

---

### **Abgaberecht – Wasser und Abwasser**

**Eine «Stützmauer» ist kein Gebäude / Bemessung von Anschlussgebühren nach dem Gebäudeversicherungswert: Fakultativ versicherte Objekte sind von der Bemessungsgrundlage auszunehmen.**

*Bei einer Stützmauer handelt es sich augenscheinlich um eine Baute, ob eine Mauer allerdings auch als Gebäude qualifiziert, scheint zweifelhaft: Als Gebäude werden im vorliegend massgebenden bau- und abgaberechtlichen Kontext gemeinhin im Boden eingelassene oder darauf stehende Anlagen, «[...] die einen Raum zum Schutz von Menschen und Sachen gegen äussere, namentlich atmosphärische Einflüsse mehr oder weniger vollständig abschliessen» definiert. Sach- bzw. gebäudeversicherungsrechtlich gilt jedes Erzeugnis der Bautätigkeit, welches zur Aufnahme von Menschen, Tieren oder Sachen geeignet sowie einem bleibenden Zweck zu dienen bestimmt ist und den anerkannten Regeln der Baukunde entspricht, als Gebäude. Eine Stützmauer hingegen ist dazu bestimmt, Geländesprünge, welche nicht abgeböschet werden, zu sichern, d.h. die Einwirkung des Bodeneigengewichts sowie von Auflasten am Geländesprung aufzunehmen und sicher abzutragen. Stützmauern lassen sich weder nach ihrer Zweckbestimmung noch ihrer äusseren Erscheinung und baulichen Konstruktion unter die erwähnten Gebäudedefinitionen subsumieren. Demnach stellt eine Stützmauer kein Gebäude dar. (E. 2.3.2.2.2)*

*Für Gebäude auf dem Gebiet des Kantons Basel-Landschaft besteht ein Versicherungsobligatorium. Bauten wie eine Stützmauer, welche nicht unter den Gebäudebegriff fallen, müssen folglich nicht obligatorisch versichert werden. Grundeigentümern steht es jedoch frei, auch gebäudeähnliche Objekte bei der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung zu versichern (sog. freiwillige Versicherung). Dass eine Eigentümerin, welche bestimmte gebäudeähnliche Objekte freiwillig versichert, auch auf deren Versicherungswert Erschliessungsabgaben entrichten soll, ist sinnwidrig: Der Wert von freiwillig versicherten Objekten wie z.B. einer Stützmauer steht mit dem Rechtsgrund einer Anschlussgebührenerhebung, d.h. mit der vermutungsweise gesteigerten Nutzung der Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen, in keinem sachlichen Zusammenhang. In Ermangelung eines Rechtsgrunds ist der auf die Stützmauer entfallende Versicherungswert von der Anschlussgebührenbemessung auszunehmen. (E. 2.3.2.2.2)*



A.

Die Beschwerdeführerin liess auf ihrem bereits mit einem Wohnhaus (X.\_\_\_\_weg 82; Baujahr 1982) überbauten Grundstück Nr. 2916 des Grundbuchs (GB) B.\_\_\_\_ im Jahr 2018 einen Carport (d.h. Autounterstand; X.\_\_\_\_weg 82a) sowie eine Stützmauer errichten. Am 7. November 2018 führte C.\_\_\_\_ im Auftrag der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung (BGV) auf der Parzelle der Beschwerdeführerin eine Nachschätzung des Wohnhauses und eine Endschätzung des Autounterstands durch. Mit Gebäude-Informationen vom 4. Januar 2019 teilte die BGV der Beschwerdegegnerin mit, dass der Brandlagerwert für den Carport im Rahmen der Endschätzung auf CHF 2'700.00 und derjenige für das Wohnhaus auf CHF 42'100.00 festgesetzt worden seien. Ferner teilte die BGV der Beschwerdegegnerin mit, dass das Wohnhaus mit der Strassennummer «X.\_\_\_\_weg 82» aufgrund der getätigten Investitionen keinen Mehrwert erfahren habe.

B.

Gestützt auf die Mitteilungen der BGV verfügte die Beschwerdegegnerin für den Carport mit der Strassennummer «X.\_\_\_\_weg 82a» mit Rechnung vom 7. Februar 2019 eine Wasser- und eine Kanalisationsanschlussgebühr zu je 3% des Gebäudeversicherungswerts im Total von CHF 1'759.40 (inkl. Mehrwertsteuer [MWST]). Mit Eingabe vom 14. Februar 2019 (Datum des Poststempels: 15. Februar 2019) erhob die Beschwerdeführerin als Adressatin der geltend gemachten Anschlussgebühren und Alleineigentümerin des abgabebetroffenen Grundstücks Beschwerde bei der Abteilung Enteignungsgericht des Steuer- und Enteignungsgerichts Basel-Landschaft (Enteignungsgericht) und verlangte sinngemäss eine Neuberechnung der Anschlussgebühren auf der Basis einer auf CHF 10'000.00 (statt CHF 27'900.00) reduzierten Bemessungsgrundlage. Als Begründung führte sie dem Sinn nach an, im von der Beschwerdegegnerin für die Bemessung der angefochtenen Gebühren herangezogenen Total von CHF 27'900.00 sei nicht nur der Wert des Autounterstands, sondern auch der Wert der Stützmauer mitenthalten, letzterer sei jedoch von der Bemessungsgrundlage auszunehmen, da für eine Mauer keine Anschlussgebühren zu zahlen seien.

C.

Nach der Durchführung eines einfachen Schriftenwechsels und Einholung einer amtlichen Erkundigung bei der BGV ordnete das Enteignungsgericht eine Vorverhandlung an. Einen anlässlich der Vorverhandlung vom 9. Mai 2019 unterbreiteten Vorschlag zur Erledigung des Verfahrens ohne Urteil verwarf die Beschwerdegegnerin mit Schreiben an das Enteignungsgericht vom 23. Mai 2019. In der Folge schloss das Gericht den Schriftenwechsel, überwies die Angelegenheit zur Beurteilung an den Einzelrichter (d.h. das Präsidium) und ordnete eine Hauptverhandlung mit Parteiverhandlung an. Mit Einschreiben vom 18. Juni 2019 wurden die Parteien zur Hauptverhandlung vom 8. August 2019 vorgeladen.

D.

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

### **i n E r w ä g u n g :**

#### 1. Formelles

##### 1.1 Zuständigkeit

Die vorliegende Streitsache hat Anschlussgebühren der Einwohnergemeinde B.\_\_\_\_ im Sinne von §§ 90 ff. EntG zum Gegenstand. Gemäss § 96a Abs. 1 EntG können die von Erschliessungsbeiträgen auf dem Gebiet des Kantons Basel-Landschaft Betroffenen beim Enteignungsgericht Beschwerde erheben (vgl. § 1 EntG). Die Einwohnergemeinde B.\_\_\_\_ gehört zum Kanton Basel-Landschaft (§ 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 sind somit gegeben.

Gemäss der am 1. Januar 2019 in Kraft getretenen Fassung von § 98a EntG beurteilt das Präsidium des Enteignungsgerichts diejenigen Streitigkeiten als Einzelrichter, deren Streitwert CHF 15'000.00 nicht übersteigt. Vorliegend hat die Beschwerdeführerin die Verfügung bzw. Rechnung Nr. 2.3999-15545 vom 7. Februar 2019 angefochten, mit welcher die Beschwerdegegnerin ihr gegenüber CHF 1'759.40 als Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühren (inkl. MWST) geltend gemacht hat. Unabhängig vom konkreten Rechtsbegehren (dazu später) steht damit fest, dass der Streitwert unter CHF 15'000.00 liegt. Die Angelegenheit ist somit vom Präsidenten des Enteignungsgerichts als Einzelrichter zu beurteilen.

## 1.2 Fristwahrung

Die angefochtene Verfügung datiert vom 7. Februar 2019. Die Beschwerdeführerin hat ihre Beschwerde vom 14. Februar 2019 am 15. Februar 2019 bei der schweizerischen Post zur Übermittlung an das Enteignungsgericht aufgegeben. Da zwischen dem 8. Februar 2019 (frühest möglicher Zugangszeitpunkt bzw. Fristbeginn) und der fristwahrenden Handlung (Postaufgabe) weniger als 10 Tage liegen, steht unabhängig vom effektiven Fristbeginn fest, dass die 10-tägige Beschwerdefrist nach § 96a Abs. 1 EntG eingehalten ist.

## 1.3 Übrige Eintretensvoraussetzungen

Für das Verfahren vor dem Enteignungsgericht gelten nach § 96a Abs. 3 EntG sinngemäss die Bestimmungen des Gesetzes über die Verfassungs- und Verwaltungsprozessordnung (Verwaltungsprozessordnung, VPO) vom 16. Dezember 1993 (SGS 271). Da neben den bisher erwähnten auch alle übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind (§ 16 Abs. 2 VPO), ist auf die vorliegende Beschwerde einzutreten.

## 2. Materielles

### 2.1 Vorbringen der Parteien und Streitgegenstand

#### 2.1.1 Beschwerdeführerin

In ihrer Beschwerde vom 14. Februar 2019 beantragt die Beschwerdeführerin sinngemäss, die verfükten Gebühren seien zu reduzieren. Konkret beantragt sie, dass der als Bemessungsgrundlage herangezogene Gebäudeversicherungswert für den neu erstellten Carport von CHF 27'900.00 auf CHF 10'000.00 zu reduzieren sei. Als Begründung führt sie an, im von der BGV der Beschwerdegegnerin mitgeteilten Brandlagerwert (d.h. dem auf das Jahr 1939 rückindexierten Gebäudeversicherungswert) sei der Wert einer Stützmauer enthalten, welche der Absicherung ihres höher gelegenen Grundstücks diene. Der Carport alleine habe nur einen Wert von CHF 10'000.00.

#### 2.1.2 Beschwerdegegnerin

Die Beschwerdegegnerin argumentiert in ihrer Stellungnahme vom 6. März 2019, sie habe sich bei der Rechnungstellung auf die Endschätzung der BGV vom 7. November 2018 gestützt. § 36 des Wasserreglements der Gemeinde B.\_\_\_\_ (WR) und § 21 des Abwasserreglements der Gemeinde B.\_\_\_\_ (AR) sähen vor, dass die Anschlussgebühren auf der Basis des *indexierten* Brandlagerwerts zu berechnen seien. Gemäss Anhang zu den Reglementen gelte für Neubauten innerhalb des Baugebiets ein Gebührensatz von 3% sowohl für Wasser- als auch Kanalisationsanschlussgebühren. Da sie sich bei der Veranlagung der angefochtenen Gebühren an die reglementarischen Vorgaben gehalten habe, sei die Beschwerde abzuweisen bzw. die Verfügung zu bestätigen.

#### 2.1.3 Streitgegenstand

Zwischen den Parteien ist vorliegend einzig die Rechtsfrage umstritten, ob auf demjenigen Anteil am Gebäudeversicherungswert, welcher auf die Stützmauer entfällt, Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühren erhoben werden dürfen. Nicht strittig ist der entscheidrelevante Sachverhalt, wie er sich aus den Parteivorbringen und den eingereichten bzw. von Amtes wegen beigezogenen Unterlagen ergibt.

Nach § 18 Abs. 1 VPO ist das Gericht an die Begehren der Parteien gebunden. Demnach kann der Beschwerdeführerin nicht mehr zugesprochen werden, als sie selber verlangt hat (d.h. keine *reformatio in melius*).

## 2.2 Gesetzesgrundlage

Gemäss § 36 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 (RBG, SGS 400) sowie § 90 Abs. 2 EntG kommt den Gemeinden unter anderem die Kompetenz zu, von Grundeigentümern, welche ihr Grundstück an ein öffentliches Erschliessungswerk anschliessen, sog. Anschlussgebühren zu erheben. Öffentliche Abgaben wie die angefochtenen Gebühren bedürfen einer Grundlage in einem formellen Gesetz, welches zumindest den Kreis der Abgabepflichtigen sowie den Gegenstand und die Bemessungsgrundlagen der Abgabe festlegt (vgl. Art. 127 Abs. 1 BV sowie § 135 der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984 [KV, SGS 100] und § 90 Abs. 3 EntG; BGE 123 I 248 E. 2 249 f.; Urteil des BGer 2C\_150/2007 vom 9. August 2007 E. 1.2).

Die vorliegend angefochtene Anschlussgebührenerhebung basiert auf dem Wasserreglement und dem Abwasserreglement der Beschwerdegegnerin. Darin sind sowohl der Kreis der Abgabepflichtigen (§ 31 Abs. 2 WR und § 17 Abs. 4 AR), der Gegenstand der Abgabe (§ 31 Abs. 2 lit. a WR und § 17 Abs. 2 lit. a AR bzw. § 36 Abs. 2 WR und § 21 Abs. 2 AR) sowie deren Bemessungsgrundlage (§ 36 Abs. 1 WR und § 21 Abs. 1 AR) festgelegt. Die Abgabenerhebung basiert folglich auf einer genügenden formell-gesetzlichen Grundlage.

## 2.3 Einbezug einer Stützmauer in die Anschlussgebührenberechnung

### 2.3.1 Grundsätzliches

Die Erhebung jeder Anschlussgebühr setzt in tatsächlicher Hinsicht grundsätzlich voraus, dass ein Anschluss an das öffentliche Wasserversorgungs- bzw. Abwasserentsorgungswerk erfolgt ist (BGE 106 Ia 241 E. 3b 242; ADRIAN HUNGERBÜHLER, Grundsätze des Kausalabgaberechts, in: ZBI 2003, S. 510; ferner auch § 31 Abs. 2 lit. a WR und § 17 Abs. 2 lit. a AR). Werden Anschlussgebühren – wie es vorliegend der Fall ist – auf der Grundlage des Gebäudeversicherungswerts bemessen, so ist es aus Rechtsgleichheitsgründen zulässig, bei einer nachträglichen *Erweiterung* respektive einem *Umbau* einer bereits angeschlossenen Baute – verbunden mit einer Zunahme des Gebäudewerts – ergänzende

Anschlussgebühren zu erheben, sofern die einschlägige formell-gesetzliche Grundlage dies vorsieht.

Vorliegend ist unbestritten und aufgrund der Akten erstellt, dass der streitgegenständliche Carport weder über einen Anschluss an die Wasserversorgung noch an die Kanalisation verfügt und das auf dessen Dach anfallende Regenwasser versickert und nicht der öffentlichen Siedlungsentwässerung zugeführt wird (vgl. Bewilligung des Kanalisationsanschlussgesuchs vom 30. November 2017). Dem *Grundsatz* nach fehlt es folglich an einem Rechtsgrund, welcher die angefochtenen Anschlussgebühren rechtfertigen könnte. Namentlich die sinngemässe Argumentation der Beschwerdegegnerin in ihrer Stellungnahme vom 6. März 2019, in welcher diese den Bau des Carports unter den Tatbestand einer «Neubaute» gemäss Anhang zum WR bzw. AR subsumiert und zu erkennen gibt, dass aufgrund der Qualifikation als Neubaute zwingend eine Anschlussgebühr zu erheben sei, verfängt nicht: Im Unterschied zu einer Um- oder Erweiterungsbaute ist gerade im Falle eines Neubaus zwingend vorauszusetzen, dass derselbe über Anschlüsse an die gebührenfinanzierten Versorgungs- oder Entsorgungswerke verfügt, ansonsten mangels Rechtsgrund auf eine Anschlussgebührenerhebung zu verzichten ist. Gestützt auf § 31 Abs. 2 lit. a WR und § 17 Abs. 2 lit. a AR, welche die Erhebung von Anschlussgebühren für den *Anschluss* (z.B. von Neubauten) an die Wasserversorgung bzw. Kanalisation vorsehen, kann die Beschwerdegegnerin die vorliegend angefochtenen Gebührenerhebungen nicht rechtfertigen.

Fraglich bleibt, ob auf dem Gebäudeversicherungswert des Carports (und der Stützmauer) *ausnahmsweise* auch ohne das Vorhandensein von Anschlüssen an die Wasserversorgung und Kanalisation Anschlussgebühren erhoben werden dürfen.

## 2.3.2 Ausnahmen vom Erfordernis eines Anschlusses

### 2.3.2.1 Um- oder Erweiterungsbaute

Sowohl der Tatbestand des Umbaus als auch derjenige des Erweiterungsbaus setzen das Vorhandensein einer an das gebührenfinanzierte Erschliessungswerk angeschlossenen Baute sowie eine um- bzw. erweiterungsbaubedingte Erhöhung der Bemessungsgrundlage, d.h. vorliegend des Gebäudeversicherungswerts dieser Baute, voraus, damit sie die Erhebung einer ergänzenden Anschlussgebühr zu rechtfertigen vermögen (vgl. zur Definition eines Erweiterungsbaus ALDO ZAUGG/PETER LUDWIG, Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985, Kommentar, Band I, 4. Auflage, Bern 2013, Art. 1a, Rz. 16 und eines Umbaus VERENA SOMMERHALDER FORESTIER, Kommentierung zu § 68 BauG, Rz. 23, in: Andreas Baumann et al. [Hrsg.], Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013). Auf der vorliegend abgabebetroffenen Parzelle Nr. 2916 GB B.\_\_\_\_ der Beschwerdeführerin steht ein Wohnhaus, welches bereits vor dem allenfalls abgabeauslösenden Bau des Carports und der Stützmauer über einen Anschluss an die kommunale Wasserversorgung und Kanalisation verfügt hat. Aus den Situationsplänen und weiteren Unterlagen zum Carport- und Stützmauerbau geht hervor, dass das Wohnhaus unverändert geblieben ist. Folglich fällt der vorliegende Sachverhalt, d.h. der Bau eines *räumlich getrennten* Autounterstands und einer Stützmauer, nicht unter die Tatbestände des Um- oder Erweiterungsbaus nach § 36 Abs. 2 WR und § 21 Abs. 2 AR. Die Beschwerdeführerin kann die angefochtene Abgabbeerhebung demnach nicht auf diese beiden Reglementsbestimmungen stützen.

### 2.3.2.2 Funktionaler Zusammenhang einer Neben- zu einer Hauptbaute

Nach dem Bundesgericht wäre es zwar denkbar, «[...] jedes Gebäude für sich alleine zu beurteilen und nur für solche Bauten eine Anschlussgebühr zu erheben, die auch tatsächlich an die Wasserversorgung [und/oder Kanalisation] angeschlossen werden», eine solche Betrachtungsweise sei allerdings nicht zwingend, da es sich durchaus auch vertreten lasse, eine *Überbauung als Gesamtheit* zu behandeln und auch Nebengebäude ohne eigenen Anschluss an die Wasserversorgung oder Kanalisation in die Bemessung von Anschlussgebühren miteinzubeziehen (Urteil des Bundesgerichts 2P.335/2006 vom 24. April 2007 E. 4.2). Unter der Voraussetzung, dass zwischen räumlich getrennten Nebenbauten und dem an die Wasserversorgung bzw. Kanalisation angeschlossenen Hauptbau ein sog. *funktionaler Zusammenhang* besteht, ist es nach der höchstrichterli-

chen und kantonalen Rechtsprechung zulässig, auch räumlich getrennte Nebenbauten in die Gebührenpflicht des Hauptgebäudes miteinzubeziehen, und zwar unabhängig davon, ob die Nebenbauten – wie es vorliegend der Fall ist und von der Beschwerdegegnerin anlässlich der Hauptverhandlung betont wurde – versicherungsrechtlich verselbständigt sind oder nicht (zum funktionalen Zusammenhang vgl. Urteil des Bundesgerichts 2P.335/2006 vom 24. April 2007 E. 4.2 [bejaht für Tiefgarage]; ferner auch Urteile des Enteignungsgerichts [EntGer] [vom 26. April 2012 \[650 12 20\]](#) E. 5.4 [bejaht für Carport], [vom 6. Februar 2014 \[650 13 59\]](#) E. 6.2 [bejaht für einen Wagenschopf und ein Futtersilo eines Bauernhofbetriebs], vom 27. März 2014 [650 06 15] E. 3.4 [bejaht für eine zu einem Bürogebäude gehörende Lagerhalle], [vom 12. Juni 2014 \[650 12 180\]](#) E. 6.2 [bejaht für einen Carport] und [vom 7. Juli 2016 \[650 15 49\]](#) E. 2.4.3.2 [bejaht für eine zu einem Zimmerbetrieb gehörende Abbundhalle]). Die erwähnte Rechtsprechung wird damit begründet, dass der Wasser- bzw. Kanalisationsanschluss eines Hauptgebäudes regelmässig auch für die zugehörigen Nebengebäude von Nutzen ist. Nachfolgend ist demnach zu prüfen, ob der von der Beschwerdeführerin neu erstellte Carport und die ebenfalls neu erstellte Stützmauer in einem funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude, d.h. dem Wohnhaus, stehen, sodass ihnen aus dem Anschluss des Wohnhauses ein Nutzen entsteht.

#### 2.3.2.2.1 Carport

Der Wasseranschluss eines Hauptgebäudes ist regelmässig für die Reinigung und den Unterhalt eines Autounterstands von Nutzen (vgl. die einschlägige in E. 2.3.2.2 referenzierte Judikatur). Im Übrigen gewinnt eine Wohnliegenschaft regelmässig an Wert, wenn statt einem (ungedeckten) Parkplatz ein Carport erstellt wird. Werden Anschlussgebühren wie vorliegend nach dem Gebäudeversicherungswert bemessen ist es deshalb nicht zu beanstanden, wenn für die Bemessung einer ergänzenden Anschlussgebühr auch auf den Gebäudeversicherungswert eines neu erstellten Autounterstands abgestellt wird, welcher selber nicht über einen Anschluss an das Wasserversorgungs- bzw. Kanalisationsnetz verfügt. Insoweit die vorliegend geltend gemachten Anschlussgebühren auf dem Gebäudeversicherungswert des Carports beruhen, ist die angefochtene Gebührenerhebung zufolge des funktionalen Zusammenhangs zwischen dem Autounterstand und dem Wohnhaus nicht zu beanstanden. Die Beschwerdeführerin anerkennt ihre Gebührenpflicht in diesem Umfang sinngemäss, indem sie lediglich die Rechtmässigkeit desjenigen An-

teils der Anschlussgebühren in Zweifel zieht, welcher auf die Stützmauer entfällt (dazu nachfolgend).

#### 2.3.2.2.2 Stützmauer

Bereits das bisher Ausgeführte erhellt, dass Gegenstand von nach dem Gebäudeversicherungs- bzw. Brandlagerwert bemessenen Anschlussgebühren stets Haupt- und Nebengebäude sind und der Wert anschlussloser Nebengebäude nur dann gebührenrelevant ist, wenn letztere zum Hauptgebäude in einem funktionalen Zusammenhang stehen. Bei einer Stützmauer handelt es sich augenscheinlich um eine Baute, ob eine Mauer allerdings auch als Gebäude qualifiziert, scheint zweifelhaft: Als Gebäude werden im vorliegend massgebenden bau- und abgaberechtlichen Kontext gemeinhin im Boden eingelassene oder darauf stehende Anlagen, «[...] die einen Raum zum Schutz von Menschen und Sachen gegen äussere, namentlich atmosphärische Einflüsse mehr oder weniger vollständig abschliessen» definiert (RALPH VAN DEN BERGH, Kommentierung zu § 6 BauG, Rz. 6, in: Andreas Baumann et al. [Hrsg.], Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013; ebenso BERNHARD WALDMANN/PETER HÄNNI [Hrsg.], Stämpflis Handkommentar SHK, Raumplanungsgesetz, Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung [RPG], Bern 2006, Art. 22, Rz. 14). Sach- bzw. gebäudeversicherungsrechtlich gilt nach § 1 Abs. 1 der Verordnung zum Sachversicherungsgesetz vom 1. Dezember 1981 (Sachversicherungsverordnung, SGS 350.11) jedes Erzeugnis der Bautätigkeit, welches zur Aufnahme von Menschen, Tieren oder Sachen geeignet sowie einem bleibenden Zweck zu dienen bestimmt ist und den anerkannten Regeln der Baukunde entspricht, als Gebäude. Eine Stützmauer hingegen ist dazu bestimmt, Geländesprünge, welche nicht abgeböschet werden, zu sichern, d.h. die Einwirkung des Bodeneingewichts sowie von Auflasten am Geländesprung aufzunehmen und sicher abzutragen. Stützmauern lassen sich weder nach ihrer Zweckbestimmung noch ihrer äusseren Erscheinung und baulichen Konstruktion unter die erwähnten Gebäudedefinitionen subsumieren. Demnach stellt eine Stützmauer kein Gebäude dar. Übertragen auf die vorliegende Streitigkeit bedeutet dies, dass der auf die Stützmauer entfallende Gebäudeversicherungswert von der Gebührenbemessung auszunehmen ist. Die Beschwerde erweist sich somit als begründet.

Zu demselben Ergebnis führt *alternativ* auch eine rein sachversicherungsrechtliche Betrachtung: Für *Gebäude* auf dem Gebiet des Kantons Basel-Landschaft besteht ein Versicherungs*obligatorium* (§ 9 des Gesetzes über die Versicherung von Gebäuden und Grundstücken vom 12. Januar 1981 [Sachversicherungsgesetz, SGS 350]). Bauten wie eine Stützmauer, welche nicht unter den Gebäudebegriff nach § 1 Abs. 1 der Sachversicherungsverordnung fallen, müssen folglich nicht obligatorisch versichert werden. Nach § 22 Sachversicherungsgesetz steht es Grundeigentümern jedoch frei, auch gebäudeähnliche Objekte bei der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung zu versichern (sog. freiwillige Versicherung). Dass eine Eigentümerin, welche bestimmte gebäudeähnliche Objekte *freiwillig* versichert, auch auf deren Versicherungswert Erschliessungsabgaben entrichten soll, ist sinnwidrig: Der Wert von freiwillig versicherten Objekten wie z.B. einer Stützmauer steht mit dem Rechtsgrund einer Anschlussgebührenerhebung, d.h. mit der vermutungsweise gesteigerten Nutzung der Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen, in keinem sachlichen Zusammenhang. In Ermangelung eines Rechtsgrunds ist der auf die Stützmauer entfallende Versicherungswert von der Anschlussgebührenbemessung auszunehmen. Die Beschwerde erweist sich auch deshalb als begründet.

Fraglich ist, zu welchem Wert die Stützmauer Eingang in die angefochtene Anschlussgebührenverfügung gefunden hat bzw. um welchen frankenmässigen Betrag die Bemessungsgrundlage zu reduzieren ist. Unbestritten ist, dass die Anschlussgebühren auf der Basis eines Gebäudeversicherungswerts von total CHF 27'900.00 berechnet worden sind (vgl. Verfügung bzw. Rechnung vom 7. Februar 2019). Die Bemessungsgrundlage deckt sich mit dem der Gemeinde von der BGV mitgeteilten Brandlagerwert von CHF 2'700.00 (entspricht bei einer Basis von 100 Punkten im Jahr 1939 und dem aktuellen, seit 2013 geltenden Indexstand von 1036.6 Punkten einem Gebäudeversicherungswert von CHF 27'988.20; vgl. Gebäude-Information zum Carport vom 4. Januar 2019). Die Beschwerdeführerin behauptet, der Grossteil des Gebäudeversicherungswerts entfalle auf die Stützmauer, der Autounterstand habe lediglich einen Wert von CHF 10'000.00 (vgl. Beschwerde vom 14. Februar 2019 sowie die nachgereichten Unterlagen zum Carport- bzw. Stützmauerbau). Aus der von der Beschwerdeführerin als Beilage zu ihrer Eingabe vom 8. März 2019 eingereichten Versicherungspolice Nr. 241423 vom 4. Januar 2019, gültig ab 7. November 2018, geht hingegen hervor, dass die Stützmauer lediglich zu ei-

nem Wert von CHF 10'000.00 im Gebäudeversicherungswert des Carports mitberücksichtigt ist. Dieselbe Schlussfolgerung ergibt sich auch aus dem detaillierten Einschätzungsprotokoll zur Endschätzung des Carports vom 7. November 2019 in Verbindung mit dem dazugehörenden Situationsplan (siehe dort die Bemerkung: Carport *mit Anteil Stützmauer* von 12 m Länge und ZO [d.h. zusätzliches Objekt] Stützmauer von ebenfalls ca. 12 m Länge), welches vom Gericht im Vorfeld der Vorverhandlung vom 9. Mai 2019 im Rahmen einer amtlichen Erkundigung und in Nachachtung der für das vorliegende Verfahren geltenden Untersuchungsmaxime von der BGV angefordert und den Parteien anlässlich der erwähnten Verhandlung in Kopie abgegeben worden ist (§ 12 Abs. 1 VPO; vgl. ferner Protokoll der Vorverhandlung vom 9. Mai 2019, S. 2). Dass die Beschwerdeführerin namentlich mit Eingabe vom 8. März 2019 sinngemäss vorbringt, der Carport sei zu einem zu hohen Wert geschätzt worden, die Stützmauer zu einem zu tiefen, und als Beilagen diverse Unterlagen zu den effektiven Kosten eingereicht hat, ändert vorliegend nichts daran, dass die streitgegenständliche Gebührenerhebung auf einem Gebäudeversicherungswert von CHF 27'900.00 beruht, wovon CHF 10'000.00 auf die Stützmauer und somit CHF 17'900.00 auf den Autounterstand entfallen. Die Bemessungsgrundlage der angefochtenen Gebühren ist demnach um CHF 10'000.00 zu reduzieren.

Dem Enteignungsgericht fehlt im Übrigen mangels sachlicher Zuständigkeit die Befugnis, Schätzungen der BGV auf ihre Rechtmässigkeit bzw. Richtigkeit hin zu überprüfen. Beanstandungen betreffend eine Schätzung der BGV sind in einem eigens dafür vorgesehenen Einsprache- und Beschwerdeverfahren geltend zu machen (vgl. insbesondere Bst. L Ziff. 1 der Bedingungen für die Gebäudeversicherung vom 1. Januar 2018 [Einspracheverfahren] sowie § 51 Sachversicherungsgesetz [Rechtsmittelverfahren]).

#### 2.4 Fazit

Da sich der Inhalt eines Rechtsbegehrens auch aus der Begründung desselben ergibt und die Beschwerdeführerin ihren Antrag im Wesentlichen damit begründet hat, dass auf dem Wert der Stützmauer keine Anschlussgebühren zu erheben seien, ist die Beschwerde vollumfänglich gutzuheissen, obschon sich der von der Beschwerdeführerin zum Abzug angeführte Wert des im Gebäudeversicherungswert des Carports enthaltenen Anteils der Stützmauer als zu hoch erwiesen hat. Die angefochtene Verfügung ist aufzuheben und die Angelegenheit zur neuen Beurteilung an die Beschwerdegegnerin zurückzuweisen.

### 3. Kosten

#### 3.1 Verfahrenskosten

Die Verfahrenskosten umfassen die Gerichtsgebühren sowie die Beweiskosten und werden in der Regel der unterliegenden Partei auferlegt (§ 20 Abs. 3 VPO). Der Gebührenrahmen für einen Endentscheid des Präsidiums reicht von CHF 100.00 bis CHF 1'000.00 (§ 17 Abs. 1 lit. a der Verordnung über die Gebühren der Gerichte vom 15. November 2010 [Gebührentarif, GebT, SGS 170.31]). Innerhalb des Gebührenrahmens ist die Gebühr nach dem Streitwert, der Bedeutung und Schwierigkeit des Falles sowie nach dem Arbeits- und Zeitaufwand festzusetzen (§ 3 Abs. 1 GebT). Für die am 9. Mai 2019 durchgeführte Vorverhandlung fallen praxisgemäss Gebühren in der Höhe von CHF 150.00 an. Für den Endentscheid ist die Gebühr angesichts des eher tiefen Streitwerts, der hohen präjudiziellen Bedeutung und des damit verbundenen Arbeitsaufwands auf CHF 350.00 festzusetzen. Weil die Beschwerde gutzuheissen ist, gilt die Beschwerdegegnerin als unterliegend. Die Verfahrenskosten in der Höhe von CHF 500.00 sind deshalb der Gemeinde B.\_\_\_\_\_ als Beschwerdegegnerin aufzuerlegen.

#### 3.2 Parteientschädigung

Da vorliegend keine der Parteien anwaltlich vertreten ist, fällt die Zusprechung einer Parteientschädigung von vornherein ausser Betracht (vgl. § 21 Abs. 1 VPO). Die ausserordentlichen Kosten sind demnach wettzuschlagen.

**Demgemäss wird erkannt:**

1.

In Gutheissung der Beschwerde wird die Verfügung vom 7. Februar 2019 (Rechnungsnummer 2.3999-15545) aufgehoben und die Angelegenheit zur neuen Beurteilung im Sinne der Erwägungen an die Beschwerdegegnerin zurückgewiesen.

2.

Die Verfahrenskosten in der Höhe von CHF 500.00 werden der Beschwerdegegnerin auferlegt.

3.

Die ausserordentlichen Kosten werden wettgeschlagen.

4.

Dieses Urteil wird der Beschwerdeführerin (1) sowie der Beschwerdegegnerin (1) schriftlich mitgeteilt.

Liestal, 20. August 2019

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

Abteilungspräsident:

Leitender Gerichtsschreiber:

Dr. Ivo Corvini-Mohn

MLaw Thomas Kürsteiner