



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

vom 3. Dezember 2020 (650 19 54)

Abgaberecht – Wasser und Abwasser

Qualifikation einer Versickerungsanlage als Massnahme zur Abwasservermeidung

Vorliegend ist erstellt, dass das auf der gebührenbetroffenen Parzelle Nr. 2295 GB B.____ auf Dachflächen und nicht sickerfähigen, versiegelten Flächen niedergeschlagene Regenwasser vor dem gebührenauslösenden Ersatzneubau der kommunalen Kanalisation zugeleitet wurde (vgl. VV-Protokoll, S. 4 sowie AS-Protokoll, S. 3 ff.). Ebenso ist erstellt, dass der Beschwerdeführer im Zuge des gebührenrelevanten Werkhofneubaus eine Versickerungsanlage gebaut hat, welche sämtliches Dachwasser fasst und versickert. Weiter ist erstellt, dass das auf den versiegelten Werkhofflächen (d.h. Nicht-Dachflächen) anfallende Meteorwasser aufgrund des zur Parzellengrenze hin abfallenden Gefälles auf die dort angelegten und sickerfähig ausgestalteten Grünflächen fliesst, wo es seinerseits versickert. Demzufolge leitet der Beschwerdeführer heute über die vormals als Mischwasserleitung genutzte Kanalisationsanschlussleitung ausschliesslich Schmutzabwasser in die öffentliche Kanalisation ein. Der Beschwerdeführer entlastet die öffentliche Kanalisation demnach um die vormals eingeleitete Niederschlagsmenge. Die Kosten für die Realisation der Versickerungsanlage stellen daher «Kosten für Massnahmen zur Abwasservermeidung» im Sinne der einschlägigen Bestimmungen des Wasser- und Abwasserreglements der Beschwerdegegnerin dar. (E. 2.4)



650 19 54 / 55

Urteil vom 3. Dezember 2020

Besetzung Abteilungspräsident Dr. Ivo Corvini-Mohn, Richter Danilo Assolari, Richter Patrick Brügger, Richter Michael Angehrn, Richter Arvind Jagtap, Gerichtsschreiber Dr. Thomas Kürsteiner

Parteien **A.**____, Beschwerdeführer

gegen

B.____, Beschwerdegegnerin,
vertreten durch Dr. iur. Simon E. Schweizer, Advokat,
Hauptstrasse 40, 4450 B.____

Gegenstand Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühr

A.

Auf Parzelle Nr. 2295 Grundbuch (GB) B.____ im Eigentum des Kantons Basel-Landschaft (Beschwerdeführer) waren im Laufe der Zeit verschiedene Gebäude errichtet worden. Im Jahr 2018 wurden diese zurückgebaut und durch einen im Januar 2019 bezogenen Werkhofneubau ersetzt. Gestützt auf die jeweiligen von der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung (BGV) festgesetzten Brandlagerwerte resultiert für alle zurückgebauten Gebäude eine Summe von CHF 378'600.00 (vgl. die folgende Tabelle).

Gebäude und Baujahr	Brandlagerwert <i>Basisindex 1939 = 100 Punkte</i>
Einstellhalle (3a), 1956	CHF 75'100.00
Wohn- und Bürogebäude (3 und 3b), 1956	CHF 105'300.00
Fahrzeug- und Magazingebäude (3c und 3d), 1983	CHF 108'400.00
Siloanlage (3h), 1997	CHF 36'000.00
Werkhofpavillion (3f), 2004	CHF 53'800.00
Total	CHF 378'600.00

Am 27. März 2019 führte die BGV auf Parzelle Nr. 2295 eine Endschätzung durch, setzte den Brandlagerwert für den Werkhofneubau auf CHF 611'600.00 fest und orientierte die Beschwerdegegnerin über das Ergebnis dieser Schätzung. Hierauf machte die Beschwerdegegnerin mit Verfügungen vom 9. Juli 2019 auf der Basis eines Brandlagermehrwerts von CHF 233'000.00 (=CHF 611'600.00 - CHF 378'600.00) Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühren im Betrag von total CHF 113'912.90 gegenüber dem Beschwerdeführer geltend (vgl. zur Berechnung die nachstehende Tabelle).

Gebührenrechnungen vom 9. Juli 2019	
BEMESSUNGSGRUNDLAGE (Versicherungsmehrwert)	
- Brandlagerwert (Basisindex 1939 = 100 Punkte)	CHF 233'000.00
- Gebäudeversicherungswert (Indexstand 2018 = 1'036.6)	CHF 2'415'200.00¹
WASSER	
- Wasseranschlussgebühr (2.5%)	CHF 60'380.00
- MWST (2.5%)	CHF 1'509.50
- Total (inkl. MWST)	CHF 61'889.50
KANALISATION	
- Kanalisationsanschlussgebühr (2%)	CHF 48'304.00
- MWST (7.7%)	CHF 3'719.40
- Total (inkl. MWST)	CHF 52'023.40
Anschlussgebührentotal (inkl. MWST)	CHF 113'912.90

¹ Abgerundet auf nächst tieferen 100er-Wert.

B.

Mit Eingabe vom 17. Juli 2019 erhob der Beschwerdeführer beim Steuer- und Enteignungsgericht, Abteilung Enteignungsgericht (nachfolgend Enteignungsgericht) Beschwerde und beantragte die Aufhebung der Gebührenrechnungen vom 9. Juli 2019 sowie deren Rückweisung an die Beschwerdegegnerin zur Neuveranlagung (Beschwerde, Ziffer I.1). Eventualiter habe das Enteignungsgericht die Anschlussgebühren im Sinne der Beschwerde zu korrigieren (Beschwerde, Ziffer I.2); alles unter o/e-Kostenfolge zu Lasten der Beschwerdegegnerin (Beschwerde, Ziffer I.3). In prozessualer Hinsicht ersuchte der Beschwerdeführer um Ansetzung einer Frist zur ausführlichen Beschwerdebegründung (Beschwerde, Ziffer II.1). Mit Präsidialverfügung vom 30. Juli 2019 wurde dem Beschwerdeführer antragsgemäss eine Frist zur ausführlichen Begründung seiner Beschwerde gewährt. Innert einmal erstreckter Frist reichte der Beschwerdeführer mit Schreiben vom 27. September 2019 seine Beschwerdebegründung ein. Er hielt darin an den bereits gestellten Begehren fest (Beschwerdebegründung, Ziffer I). Mit Präsidialverfügung vom 15. Oktober 2019 wurde der Beschwerdegegnerin Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Letztere liess sich innert einmal erstreckter Frist mit Schreiben vom 8. Januar 2020 vernehmen und beantragte die Abweisung der Beschwerde unter o/e-Kostenfolge zu Lasten des Beschwerdeführers. Nachdem eine Vorverhandlung zunächst coronabedingt hatte abgeboten werden müssen (Präsidialverfügung vom 13. Januar 2020), wurden die Parteien schliesslich mit Schreiben vom 24. Juni 2020 erneut zu einer Vorverhandlung geladen. Anlässlich der Vorverhandlung vom 27. August 2020 unterzeichneten die Parteien einen schriftlichen Vergleich mit Widerrufsvorbehalt bis zum 30. September 2020. Mit Schreiben vom 22. September 2020 widerrief die Beschwerdegegnerin den Vergleich, woraufhin das Gericht den Schriftenwechsel mit Verfügung vom 25. September 2020 schloss, einen Augenschein anordnete und den Fall der Fünferkammer zur Beurteilung überwies. Am 19. November 2020 nahm die Fünferkammer des Enteignungsgerichts den gebührenbetreffenden Werkhof des Beschwerdeführers in Augenschein. Das schriftlich ausgefertigte Augenscheinprotokoll vom 19. November 2020 (AS-Protokoll) wurde den Parteien schliesslich mit Präsidialverfügung vom 24. November 2020 zur Kenntnisnahme zugestellt.

C.

Anlässlich der heutigen Hauptverhandlung liess der Beschwerdeführer seine Rüge betreffend die Bemessungsgrundlage fallen (vgl. Beschwerdebegründung, Ziffern III.2 und IV.a sowie HV-Protokoll, S. 2), sodass sich nachfolgend Erwägungen dazu erübrigen. Im Übrigen hielten die Parteien im Wesentlichen an ihren Begehren und Begründungen fest. Auf ihre Ausführungen 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 Örtliche und sachliche Zuständigkeit

Die vorliegende Streitsache hat Anschlussgebühren der Einwohnergemeinde B.____ im Sinne von § 90 Abs. 2 des Gesetzes über die Enteignung vom 19. Juni 1950 (EntG, SGS 410) zum Gegenstand (zur Qualifikation der strittigen Abgaben vgl. E. 2.2). 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 abgabebetroffene Liegenschaft des Beschwerdeführers liegt auf dem Gebiet der Gemeinde B.____ und letztere liegt im Kanton Basel-Landschaft (§ 35 Abs. 1 lit. d des Gesetzes über die Organisation und die Verwaltung der Gemeinden vom 28. Mai 1970 [Gemeindegesezt, SGS 180]). Das Enteignungsgericht ist folglich örtlich und sachlich für die Beurteilung der vorliegenden Angelegenheit zuständig.

1.2 Funktionelle Zuständigkeit

Gemäss § 98a Abs. 2 i.V.m. Abs. 1^{bis} EntG beurteilt die Fünferkammer des Enteignungsgerichts Streitigkeiten, deren Streitwert CHF 30'000.00 übersteigt. Vorliegend beantragt der Beschwerdeführer die Aufhebung der Gebührenrechnungen vom 9. Juli 2019 betreffend einen Kanalisationsanschlussbeitrag (recte: Kanalisationsanschlussgebühr) in der Höhe von CHF 52'023.40 (inkl. MWST) sowie einen Wasseranschlussbeitrag (recte: Wasseranschlussgebühr) in der Höhe von CHF 61'889.50 (inkl. MWST). Der Streitwert der

Beschwerde beläuft sich demnach auf CHF 113'912.90. Da die eingangs erwähnte Streitwertgrenze damit überschritten ist, fällt die vorliegende Streitigkeit in die funktionelle Zuständigkeit der Fünferkammer des Enteignungsgerichts.

1.3 Beschwerdefrist

Beschwerden gegen Verfügungen sind gemäss § 96a Abs. 1 lit. a EntG innert einer Frist von 10 Tagen beim Enteignungsgericht zu erheben. Die angefochtenen Verfügungen datieren vom 9. Juli 2019. Der Beschwerdeführer hat seine Beschwerde vom 17. Juli 2019 am 18. Juli 2019 der schweizerischen Post zur Übermittlung an das Enteignungsgericht übergeben (zur Fristwahrung vgl. § 99 EntG i.V.m. § 46 Abs. 3 Satz 2 des Gesetzes über die Organisation der Gerichte [Gerichtsorganisationsgesetz, GOG] vom 22. Februar 2001 [SGS 170]). Da bereits die Zeitspanne vom Verfügungserlass (9. Juli 2019) bis zur Postaufgabe der Beschwerde (18. Juli 2019) die Dauer von 10 Tagen nicht übersteigt, steht unabhängig vom effektiven Fristbeginn fest, dass der Beschwerdeführer die 10-tägige Beschwerdefrist eingehalten hat.

1.4 Übrige Eintretensvoraussetzungen

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

2. Materielles

2.1 Gesetzliche Grundlage

Gemäss § 36 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 (RBG, SGS 400) sowie § 90 Abs. 2 EntG kommt den Gemeinden die Kompetenz zu, Gebühren von den Grundeigentümern zu erheben, deren Grundstück ein öffentliches Erschliessungswerk benutzt. Insbesondere können gemäss § 90 Abs. 2 EntG einmalige Anschlussgebühren für Wasser und Abwasser erhoben werden (zur Qualifikation der strittigen Abgaben vgl. E. 2.2). Öffentliche Abgaben bedürfen einer Grundlage in einem formel-

len Gesetz, welches zumindest den Kreis der Abgabepflichtigen sowie den Gegenstand und die Bemessungsgrundlagen der Abgabe selbst festlegt (vgl. Art. 127 Abs. 1 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 [BV, SR 101] sowie § 135 der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984 [KV-BL, SGS 100] und § 90 Abs. 3 EntG, BGE 123 I 248 E. 2 249 f. und Urteil des Bundesgerichts [BGer] 2C_150/2007 vom 9. August 2007 E. 1.2).

Die vorliegend angefochtenen Abgaben basieren auf dem Wasserreglement der Einwohnergemeinde B.____ vom 23. April 1997 (WR) und dem Abwasserreglement der Einwohnergemeinde B.____ vom 11. Dezember 2007 (AR). Darin sind sowohl der Kreis der Abgabepflichtigen (§ 29 Abs. 1 WR und § 21 Abs. 1 AR) als auch der Gegenstand der Abgabe (§§ 29 Abs. 1 i.V.m. 30 Abs. 3 WR und §§ 21 Abs. 1 i.V.m. 21 Abs. 5 AR) sowie deren Bemessungsgrundlage (§§ 29 Abs. 2 sowie 40 Abs. 1 WR i.V.m. Ziff. 1.2 Anhang 1 WR und § 21 Abs. 3 AR i.V.m. Ziff. 1.2 Anhang 1 AR) festgelegt. Die Abgabenerhebung basiert somit auf einer genügenden formell-gesetzlichen Grundlage.

2.2 Qualifikation der Abgaben

Mit Blick auf die Einordnung der angefochtenen Abgaben im System der öffentlich-rechtlichen Abgabeformen stellt sich aufgrund der sowohl in den kommunalen Reglementen als auch der angefochtenen Verfügungen verwendeten Bezeichnung als *Anschlussbeiträge* (vgl. § 29 WR und Anhang WR bzw. § 21 AR und Anhang AR) die Frage, ob es sich – wie der Terminus «Beitrag» nahelegen würde – effektiv um Vorteilsbeiträge handelt oder die tatbestandliche Ausgestaltung der geltend gemachten Abgaben zu einem anderen Ergebnis führt.

Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung kommt es bei der Qualifikation einer Abgabe nicht auf deren Benennung in der gesetzlichen Grundlage an. Massgebend ist vielmehr die tatsächliche Ausgestaltung der konkreten Abgabe (BGE 106 Ia 241 E. 3b 242 f.; Urteil des BGer 2P.78/2003 vom 1. September 2003 E. 3.6; ferner Urteil des Enteignungsgerichts [EntGer] vom 21. August 2014 [650 13 156] E. 4.3). *Vorteilsbeiträge* sind öffentlich-rechtliche Abgaben, welche eine beitragspflichtige Person für den ihr aus einer öffentlichen Einrichtung erwachsenden wirtschaftlichen Sondervorteil zu entrichten hat (§ 90 Abs. 1 EntG). Eine *Anschlussgebühr* dagegen ist eine einmalige Gegenleistung ei-

nes Pflichtigen dafür, dass er das Recht erhält, ein öffentliches Werk zu benützen. Das entscheidende Merkmal, welches vom Bundesgericht und auch der Lehre regelmässig zur Abgrenzung von Gebühren und Beiträgen im vorliegenden Kontext herangezogen wird, ist der Entstehungszeitpunkt (vgl. BGE 106 Ia 241 E. 3b 242 f.; Urteil des BGer 2P.78/2003 vom 1. September 2003 E. 3.3 und E. 3.6; VON REDING, Die Baulanderschliessung und deren Finanzierung, Bern 2006, S. 34; KÜRSTEINER, Erschliessungsabgaberecht, Eine Analyse am Beispiel des Kantons Basel-Landschaft, Diss. Basel 2019, Liestal 2020, Rz. 584 ff. [insb. Rz. 587] m.w.H.). Entsteht eine Abgabe schon dann, wenn ein Grundstück an das öffentliche Erschliessungswerk angeschlossen werden könnte, d.h. im Fertigstellungszeitpunkt der fraglichen Erschliessungsanlage, so handelt es sich bei ihr regelmässig um einen sog. Erschliessungs*beitrag*. Entsteht eine Abgabe hingegen erst im Zeitpunkt, in welchem die auf einem erschlossenen Grundstück erstellte Baute an die öffentliche Wasserversorgung bzw. Kanalisation angeschlossen wird, so handelt es sich in aller Regel um eine *Anschlussgebühr*.

Im Falle der Beschwerdegegnerin bezeichnen sowohl § 26 Abs. 2 lit. b WR als auch § 15 Abs. 2 lit. b AR den «Anschluss» an die Wasserversorgung bzw. an die Kanalisation als Objekt der fraglichen Abgabe und §§ 29 Abs. 1 WR sowie 21 Abs. 1 AR statuieren übereinstimmend, dass die fragliche Abgabe zu leisten sei, wenn ein Grundeigentümer sein Grundstück an das Versorgungs- bzw. Entsorgungswerk anschliesse. Die infrage stehenden Abgaben stellen deshalb *Anschlussgebühren* dar.

2.3 Reduktion der Kanalisationsanschlussgebühr

2.3.1 Parteivorbringen

Der Beschwerdeführer verlangt die hälftige Reduktion der Kanalisationsanschlussgebühr. Als Begründung bringt er vor, § 21 Abs. 2 AR sehe für den Fall, dass unter Weiterverwendung der alten (Abwasser-)Leitung auf das Trennsystem umgestellt werde, eine eben solche, hälftige Reduktion der Anschlussgebühr vor (Beschwerdebegründung, Ziffer IV.b.5). Was den streitbetroffenen Werkhof des kantonalen Tiefbauamtes Kreis 3 anbelange, so habe er diesen im Zuge des Neubaus mit einer Versickerungsanlage ausgestattet, womit er die Entwässerung seines Grundstücks den Vorgaben der generellen Entwässerungsplanung (GEP) entsprechend auf das Trennsystem umgestellt habe (Beschwerdebegründung, Ziffer IV.b.6). Die Beschwerdegegnerin hält der Begründung des

Beschwerdeführers entgegen, § 21 Abs. 2 AR regle einzig den Fall, dass die Gemeinde als Ersatz einer Leitung eine neue, dem GEP entsprechende Abwasseranlage erstelle, weshalb es auf die von einem Grundeigentümer auf seinem Grund getroffenen Entwässerungsmassnahmen nicht ankomme.

2.3.2 Würdigung

§ 21 Abs. 2 AR lautet wie folgt: «Wird als Ersatz einer Leitung eine neue, dem GEP entsprechende Abwasseranlage erstellt, so sind die Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen der an die bisherige Leitung angeschlossenen bzw. nach GEP anzuschliessenden Liegenschaften erneut anschluss- und beitragspflichtig. Der Anschlussbeitrag richtet sich nach dem aktuellen Brandversicherungswert. Wird dabei auf das Trennsystem umgestellt und die alte Leitung (z.B. als Sauberwasserleitung) weiterverwendet, reduziert sich der Anschlussbeitrag auf die Hälfte».

Der Wortlaut von § 21 Abs. 2 AR lässt mit der Formulierung «*Wird als Ersatz einer Leitung eine neue, dem GEP entsprechende Abwasseranlage erstellt, [...]*» offen, wer als Handlungssubjekt des Leitungersatzes in Betracht fällt. § 21 Abs. 2 AR ist in Bezug auf die Frage, wer als Handlungssubjekt in Frage kommt, weder unklar noch lückenhaft, sondern lässt sie schlicht unbeantwortet. Eine planwidrige Unvollständigkeit ist darin nicht auszumachen. Will die Beschwerdegegnerin die Bestimmung entgegen ihrem klaren Wortlaut, der allein am Leitungersatz (d.h. einer Handlung) und nicht am Rechtssubjekt, welches diesen Ersatz vornimmt, anknüpft, auf Konstellationen beschränken, in denen sie als abgabbeerhebendes Gemeinwesen selbst Leitungen ersetzt, so verletzt sie damit das Legalitätsprinzip und wendet § 21 Abs. 2 AR willkürlich an. Entgegen dem Standpunkt der Beschwerdegegnerin kann es sich beim Handlungssubjekt folglich sowohl um das abgabbeerhebende Gemeinwesen als auch die potentiell abgabebetreffene Grundeigentümerschaft handeln. Übertragen auf den zu beurteilenden Lebenssachverhalt bedeutet dies, dass der Umstand, dass vorliegend allein der Beschwerdeführer Arbeiten an seiner parzelleninternen Abwasseranlage vorgenommen hat, während die Beschwerdegegnerin unbestrittenermassen keine das Kanalisationswerk berührenden Handlungen vorgenommen hat, einer Anwendung von § 21 Abs. 2 AR *nicht* entgegensteht.

Anzumerken bleibt, dass es eine gesetzgeberische Aufgabe ist, eine allfällige Differenz zwischen dem klaren Wortlaut einer Bestimmung und einem allenfalls abweichenden Regelungsziel zu bereinigen.

Tatbestandlich setzt § 21 Abs. 2 Satz 1 AR auf der Handlungsebene, wie bereits erwähnt, einen *Leitungersatz* bei gleichzeitiger Erstellung einer neuen, GEP-konformen Abwasseranlage voraus. Vorliegend ist aktenkundig und seitens der Beschwerdegegnerin unbestritten, dass der Beschwerdeführer mit der Realisation einer Sickeranlage eine den Anforderungen des GEP genügende Abwasseranlage erstellt hat. Fraglich bleibt demnach, ob der Beschwerdeführer oder die Beschwerdegegnerin eine Leitung ersetzt haben. Aus den Akten ergeben sich keine Anhaltspunkte dafür, dass der Beschwerdeführer oder die Beschwerdegegnerin im Rahmen des Werkhofneubaus Abwasserleitungen ersetzt hätten. Darauf angesprochen, ob im Rahmen des Ersatzneubaus Kanalisationsleitungen ersetzt worden seien, erklärte der Beschwerdeführer am Augenschein vom 19. November 2020, dass sowohl der Hauptschacht als auch die Anschlussleitung an die öffentliche Kanalisation übernommen worden seien (vgl. AS-Protokoll, S. 5). Damit ist erstellt, dass der Beschwerdeführer das auf seiner Parzelle bereits vor dem gebührenausslösenden Ersatzneubau vorhandene Entwässerungssystem weiterhin benutzt, es im Zuge des Neubaus um eine Sickeranlage ergänzt und damit in Einklang mit dem GEP gebracht hat. Nicht erstellt ist dagegen, dass die nunmehr GEP-konform ausgestaltete Abwasseranlage des Beschwerdeführers eine vorbestandene Leitung ersetzt hätte. Da es der Beschwerdeführer ist, der gestützt auf § 21 Abs. 2 AR das Recht auf eine hälftige Reduktion der Kanalisationsanschlussgebühr ableiten will, treffen ihn die Folgen der Beweislosigkeit im Falle eines Beweisfehlschlags (vgl. Art. 8 des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs vom 10. Dezember 1907 [ZGB, SR 210] analog; ferner auch RHINOW/KOLLER/KISS/THURNHERR/BRÜHL-MOSER, *Öffentliches Prozessrecht*, 3. Auflage, Basel 2014, Rz. 997; JUNGO, *Kommentierung zu Art. 8 ZGB*, in: Schmid [Hrsg.], *Zürcher Kommentar, Zivilgesetzbuch, Art. 8 ZGB, Beweislast*, 3. Auflage, Zürich/Basel/Genf 2018, Rz. 611 und 624). In Anbetracht dessen, dass es, wie gezeigt wurde, bereits an einem Leitungersatz und damit am Vorliegen des in § 21 Abs. 2 Satz 1 AR vorausgesetzten Eingangskriteriums fehlt, kann offenbleiben, wie es sich mit den weiteren Vorbringen der Parteien sowie den zusätzlichen Tatbestandsvoraussetzungen nach § 21 Abs. 2 Satz 3 AR verhält.

Der vorliegend zu beurteilende Sachverhalt fällt in Ermangelung eines Leitungersatzes erst gar nicht in den Anwendungsbereich von § 21 Abs. 2 AR. Die Rüge des Beschwerdeführers, die Beschwerdegegnerin habe die Kanalisationsanschlussgebühr zu Unrecht nicht um die Hälfte reduziert, erweist sich somit als unbegründet.

2.4 Abzug von Kosten für abwasservermeidende, wasser- und/oder energiesparende Massnahmen

Wie aus den angefochtenen Verfügungen explizit hervorgeht, hat die Beschwerdegegnerin die angefochtenen Gebühren auf dem vollen Gebäudeversicherungsmehrwert erhoben, ohne unter dem Titel «wassersparende Massnahmen» Kosten zum Abzug zu bringen. Aus den Unterlagen geht hingegen hervor, dass der Beschwerdeführer im Zuge des mehrwertbegründenden Ersatzneubaus eine Versickerungsanlage erstellt hat (vgl. u.a. AS-Protokoll, S. 3 ff. [insb. Auszug aus dem Kanalisationskataster in Abbildung 1]). Es ist gerichtsnotorisch, dass eine Versickerungsanlage der Abwasservermeidung bzw. Reduktion der mittels öffentlicher Kanalisation entwässerten Abwassermenge dient. Es stellt sich deshalb die Frage, ob die Beschwerdegegnerin unter dem Titel «wassersparende Massnahmen» zu Recht keine Kosten zum Abzug gebracht hat. Zwar hat der Beschwerdeführer diese Frage selbst nicht aufgeworfen, in Anbetracht der für das vorliegende Verfahren geltenden Grundsätze der Sachverhaltsfeststellung und Rechtsanwendung von Amtes wegen, ist das Gericht bei seiner Entscheidung jedoch weder an die Tatsachenvorbringen der Parteien noch deren Begründung gebunden, weshalb es frei ist, die erwähnte Frage zu prüfen (§ 96a Abs. 3 EntG i.V.m. §§ 12 Abs. 1 und 16 Abs. 2 Satz 1 VPO).

Sowohl das Wasser- als auch das Abwasserreglement der Beschwerdegegnerin sehen vor, dass im Falle von Neu- und/oder Umbauten von der Bemessungsgrundlage diejenigen Kosten von Massnahmen zur Abwasservermeidung sowie zur Wasser- oder Energieeinsparung, welche deutlich über die gesetzlichen Mindestanforderungen hinausgehen, abzuziehen sind (§ 33 Abs. 2 lit. b WR und § 21 Abs. 4 lit. b AR).

Vorliegend ist erstellt, dass das auf der gebührenbetroffenen Parzelle Nr. 2295 GB B.____ auf Dachflächen und nicht sickerfähigen, versiegelten Flächen niedergeschlagene Regenwasser vor dem gebührenauslösenden Ersatzneubau der kommunalen Kanalisation zugeleitet wurde (vgl. VV-Protokoll, S. 4 sowie AS-Protokoll, S. 3 ff.). Ebenso ist, wie

bereits unter E. 2.3 erwähnt, erstellt, dass der Beschwerdeführer im Zuge des gebührenrelevanten Werkhofneubaus eine Versickerungsanlage gebaut hat, welche sämtliches Dachwasser fasst und versickert. Ebenso ist erstellt, dass das auf den versiegelten Werkhofflächen (d.h. Nicht-Dachflächen) anfallende Meteorwasser aufgrund des zur Parzellengrenze hin abfallenden Gefälles auf die dort angelegten und sickerfähig ausgestalteten Grünflächen fliesst, wo es seinerseits versickert. Demzufolge leitet der Beschwerdeführer heute über die vormals als Mischwasserleitung genutzte Kanalisationsanschlussleitung ausschliesslich Schmutzabwasser in die öffentliche Kanalisation ein. Der Beschwerdeführer entlastet die öffentliche Kanalisation demnach um die vormals eingeleitete Niederschlagsmenge. Die Kosten für die Realisation der Versickerungsanlage stellen daher «Kosten für Massnahmen zur Abwasservermeidung» im Sinne der einschlägigen Bestimmungen des Wasser- und Abwasserreglements der Beschwerdegegnerin dar. Die angefochtenen Gebührenerhebungen erweisen sich daher als fehlerhaft.

Im Nachgang zur Vorverhandlung, anlässlich derer die Beschwerdegegnerin auf die erwähnten Reglementbestimmungen hingewiesen worden war, erklärte sie sich mit Widerrufsschreiben vom 22. September 2020 unpräjudiziell bereit, allfällige Mehrkosten des Beschwerdeführers in Zusammenhang mit der Abwasservermeidung gegen Nachweis zu berücksichtigen. Diese – noch dazu recht unverbindlich formulierte («unpräjudiziell») – Absichtserklärung ändert nichts daran, dass die angefochtenen und von der Beschwerdegegnerin bis zuletzt aufrechterhaltenen Anschlussgebührenverfügungen auf einem zu hohen Gebäudeversicherungswert beruhen. Im Übrigen ist die Beschwerdegegnerin gehalten, abzugsberechtigte Kosten von Beginn weg von der Festsetzung von Anschlussgebühren auszunehmen: Darauf deuten im Falle der Beschwerdegegnerin schon die gemeindeeigenen Reglemente hin (§ 33 Abs. 2 lit. b WR und § 21 Abs. 4 lit. b AR). Ausserdem verhielte es sich nach der konstanten Rechtsprechung des Enteignungsgerichts selbst dann nicht anders, wenn die einschlägigen Reglemente ein «Rückerstattungssystem» vorsehen würden (vgl. zur diesbezüglichen Praxis [eine Vielzahl der Beispiele hat energiesparende Massnahmen zum Gegenstand] statt vieler Urteile des EntGer vom 5. November 2015 [650 14 7] E. 2.6.2 und vom 23. Juli 2015 [650 15 42] E. 2.4 m.w.H.).

2.5 Fazit

Die angefochtenen Verfügungen haben sich insoweit als fehlerhaft erwiesen, als darin die Kosten der Versickerungsanlage zu Unrecht nicht von der Gebührenbemessung ausgenommen worden sind. Die Angelegenheit ist deshalb in teilweiser Gutheissung der Beschwerde sowie unter Aufhebung der angefochtenen Verfügungen zur Neufestsetzung der Wasser- sowie Abwasseranschlussgebühren im Sinne der Erwägungen an die Beschwerdegegnerin zurückzuweisen.

3. Kosten

3.1 Verfahrenskosten

Die Verfahrenskosten umfassen die Gerichtsgebühren und die Beweiskosten und werden gemäss § 20 Abs. 3 VPO in der Regel der unterliegenden Partei in angemessenem Ausmass auferlegt. Vorliegend hat keine Partei vollständig obsiegt oder ist gänzlich unterlegen. Der Beschwerdeführer ist mit seiner Beschwerde grösstenteils nicht durchgedrungen, weshalb eine Auferlegung der Verfahrenskosten von 80% zu Lasten des Beschwerdeführers und zu 20% zu Lasten der Beschwerdegegnerin als angemessen erscheint.

Nach § 17 Abs. 1 lit. c der Verordnung über die Gebühren der Gerichte (Gebührentarif, GebT, SGS 170.31) erhebt das Steuer- und Enteignungsgericht für einen Endentscheid der Fünferkammer CHF 500.00 bis CHF 5'000.00. Vorliegend wurden eine Vorverhandlung, ein Augenschein und eine Hauptverhandlung durchgeführt. Die Verfahrenskosten sind demnach auf CHF 2'000.00 festzusetzen. Dementsprechend sind dem Beschwerdeführer davon CHF 1'600.00 und der Beschwerdegegnerin CHF 400.00 aufzuerlegen.

3.2 Parteientschädigung

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. Die Gemeinden wie auch der Kanton haben Anspruch auf die Zusprechung einer Parteientschädigung, sofern der Beizug eines Anwalts gerechtfertigt war (§ 21 Abs. 2 Satz 2 VPO). Gemäss ständiger Rechtsprechung ist der Beizug eines rechtskundigen Vertreters dann gerechtfertigt, wenn für eine angemessene Prozessvertretung rechtliches Spezialwissen erforderlich ist, welches über die bei der

Rechtsanwendung erforderlichen Kenntnisse hinausgeht und über das die gemeindeeigene Verwaltung nicht verfügt (vgl. Entscheid des Verwaltungsgerichts Basel-Landschaft [VGE] vom 21. April 1999, in: BLVGE 1998/1999 [Nr. 15.3]; Urteil des EntGer vom 24. Oktober 2014 [650 14 14] E. 4.2; BAYERDÖRFER, Verwaltungsprozessrecht, in: BIAGGINI et al. [Hrsg.], Staats- und Verwaltungsrecht des Kantons Basel-Landschaft, Band II, Liestal 2005, S. 95 mit Fn. 127).

Die vorliegende Streitigkeit beschlägt Rechtsfragen, welche zum originären, hoheitlichen Wirkungs- bzw. Aufgabenbereich einer Gemeinde gehören. Der anwaltlich vertretenen Beschwerdegegnerin ist folglich in Anwendung von § 21 Abs. 2 VPO keine Parteientschädigung für den Beizug ihres Rechtsvertreters zuzusprechen. Der Beschwerdeführer ist nicht anwaltlich vertreten.

Die ausserordentlichen Kosten sind somit wettzuschlagen.

Demgemäss wird erkannt:

1.

In teilweiser Gutheissung der Beschwerde werden die angefochtenen Verfügungen aufgehoben und die Angelegenheit zur Neufestsetzung der Wasser- sowie Abwasseranschlussgebühren im Sinne der Erwägungen an die Beschwerdegegnerin zurückgewiesen.

2.

Die Verfahrenskosten werden auf CHF 2'000.00 festgesetzt. Im Umfang von CHF 1'600.00 hat sie der Beschwerdeführer und im Umfang von CHF 400.00 die Beschwerdegegnerin zu tragen.

3.

Die ausserordentlichen Kosten werden wettgeschlagen.

4.

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

Liestal, 4. Mai 2021

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.