



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

**vom 11. April 2013 (650 12 86 / 650 12 87)**

---

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

#### **Beweislast für den Beginn der Beschwerdefrist / Qualifikation einer Abgabe als Gebühr oder Beitrag / Beginn der Verwirkungsfrist / Vertrauensschutzverletzung**

*Die Beweislast für den Beginn der Beschwerdefrist trägt die eröffnende Behörde. (E. 2)*

*Für die Qualifikation einer Abgabe als Gebühr oder Beitrag ist die konkrete Ausgestaltung und nicht die Benennung der Abgabe massgebend. (E. 4.1)*

*Bestimmen die kommunalen Reglemente, dass die Abgabepflicht später als das Datum der Fertigstellung des Werkes bzw. der Anschlusszeitpunkt eintritt, so ist dieses Datum für die Beurteilung der Verwirkungsfrist massgebend. (E. 5.2)*

*Tritt für Neubauten die Abgabepflicht mit dem Datum der Endschätzung des Gebäudes durch die Basellandschaftliche Gebäudeversicherung ein, ist dieses Datum für den Beginn der Verwirkungsfrist massgebend. (E. 5.3)*

*Der Grundsatz von Treu und Glauben schützt den Bürger in seinem berechtigten Vertrauen auf behördliches Verhalten und bedeutet u.a., dass falsche Auskünfte von Verwaltungsbehörden unter bestimmten Voraussetzungen eine vom materiellen Recht abweichende Behandlung des Rechtsuchenden gebieten. (E. 6)*

*Von derjenigen Person, die sich auf die Verletzung des Kostendeckungsprinzips beruft, wird erwartet, dass sie diese anhand einer Gegenüberstellung der Einnahmen und Ausgaben der vergangenen und zukünftigen 20 Jahre betreffend die Erschliessungswerke belegt – unter der Voraussetzung, dass die entsprechenden Unterlagen zur Einsicht offen stehen. (7.2)*

*Damit das Mass eines Vorteils sämtlicher Teile einer Überbauung, einschliesslich nicht angeschlossener Nebengebäude, für die Berechnung der Anschlussgebühren massgebend ist, muss ein funktioneller Zusammenhang zwischen einem Hauptgebäude und dem nicht angeschlossenen Nebengebäude vorliegen. (E. 8.4)*



650 12 86 / 650 12 87

## **Urteil vom 11. April 2013**

**Besetzung** 

---

Abteilungspräsident Ivo Corvini,  
Richter Peter Issler, Richter Danilo Assolari,  
Richter Peter Vetter, Richter Thomas Waldmeier,  
Gerichtsschreiberin Miriam Lüdi

**Parteien** 

---

**A.**\_\_\_\_\_,  
**B.**\_\_\_\_\_,  
Beschwerdeführende

gegen

**Einwohnergemeinde C.**\_\_\_\_\_,  
Beschwerdegegnerin

**Gegenstand** 

---

Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühr

A.

A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ sind Gesamteigentümer der Parzelle Nr. 433 des Grundbuchs C.\_\_\_\_. Die D.\_\_\_\_ AG war für Arbeiten betreffend den Neubau des Mehrfamilienhauses auf dieser Parzelle zuständig. Die Einwohnergemeinde C.\_\_\_\_ verfügte am 7. Mai 2012 Wasseranschluss-, Bauwasserbezugs- und Kanalisationsanschlussabgaben gegenüber der C.\_\_\_\_, worauf diese der Gemeinde mitteilte, dass die Verfügungen direkt an A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ zu senden seien.

B.

Die Einwohnergemeinde C.\_\_\_\_ korrigierte die Adressierung und verfügte am 21. Mai 2012 gegenüber A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ eine Wasseranschlussabgabe in der Höhe von Fr. 50'288.55, eine Bauwasserbezugsabgabe in der Höhe von Fr. 1'257.20 und eine Kanalisationsanschlussabgabe in der Höhe von Fr. 80'074.45, jeweils inklusive Mehrwertsteuer (MwSt).

C.

Mit Eingabe vom 1. Juni 2012 (Aufgabe am 4. Juni 2012) an das Steuer- und Enteignungsgericht, Abteilung Enteignungsgericht, (nachfolgend Enteignungsgericht) erhoben A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ Beschwerde mit dem sinngemässen Antrag, es seien die angefochtenen Abgabenverfügungen aufzuheben unter o/e Kostenfolge. Sie rügen eine Verletzung des Vertrauensschutzes, eine Verletzung des Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzips und eine fehlerhafte Berechnung der Kanalisationsanschlussabgabe.

D.

Am 29. Juni 2012 reichte die Beschwerdegegnerin ihre Stellungnahme ein, in der sie einen Teil der gerügten Berechnungsfehler betreffend die Kanalisationsanschlussabgabe anerkennt und im Übrigen die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde unter o/e Kostenfolge beantragt. Die Kanalisationsanschlussabgabe beträgt neu Fr. 79'912.45 inklusive MwSt.

E.

Anlässlich der am 25. Oktober 2012 vor dem Präsidenten des Enteignungsgerichts durchgeführten Vorverhandlung konnten die Parteien keine Einigung erzielen.

F.

Am 25. Oktober 2012 verfügte die Beschwerdegegnerin gegenüber den Beschwerdeführenden erneut die Kanalisationsanschlussabgabe in der Höhe von Fr. 79'912.45 inklusive MwSt. Diese Verfügung ersetzt diejenige vom 21. Mai 2012.

G.

Mit Präsidialverfügung vom 30. Oktober 2012 wurde festgestellt, dass die neu eröffnete Verfügung vom 25. Oktober 2012 als mitangefochten gilt. Den Beschwerdeführenden wurde Frist zur Substantiierung des Kostendeckungsprinzips und zur Einreichung einer Rechnung über den Kanalisationsanschluss eingeräumt. Beide Parteien erhielten zudem Frist zur Einreichung ergänzender Unterlagen, die Aufschluss über den Zeitpunkt der Anschlüsse und die Fertigstellung des Gebäudes geben.

H.

Mit Eingabe vom 19. November 2012 reichte die Beschwerdegegnerin die angeforderten Unterlagen betreffend Anschlusszeitpunkt und Fertigstellung des Gebäudes ein.

I.

Mit Eingabe vom 17. Dezember 2012 reichten die Beschwerdeführenden eine ergänzende Beschwerdebegründung, eine Rechnung und Unterlagen betreffend Anschlusszeitpunkt und Fertigstellung des Gebäudes ein. In verfahrensrechtlicher Hinsicht beantragen die Beschwerdeführenden den Architekten E.\_\_\_\_ als Auskunftsperson.

J.

Mit Präsidialverfügung vom 15. Januar 2013 wurde der Schriftenwechsel geschlossen und die Sache wurde der Kammer zur Beurteilung überwiesen.

K.

Mit Präsidialverfügung vom 21. Februar 2013 wurde den Parteien bis zum 8. März 2013 Frist eingeräumt, dem Architekten E.\_\_\_\_ schriftlich Fragen zu stellen.

L.

Nachdem seitens der Parteien innert der gesetzten Frist keine Fragen an Herrn E.\_\_\_\_ eingegangen sind, wurden seitens des Gerichts mit Schreiben vom 15. März 2013 Fragen an Herrn E.\_\_\_\_ gestellt.

M.

Mit Eingabe vom 25. März 2013 hat Herr E.\_\_\_\_ zu den vom Gericht gestellten Fragen schriftlich Stellung genommen.

N.

Seitens des Gerichts wurden im Hinblick auf die Hauptverhandlung vom 11. April 2013 ergänzende Unterlagen bei der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung einverlangt, welche mit Präsidialverfügung vom 8. April 2013 den Parteien zur Kenntnisnahme zugestellt wurden.

O.

Anlässlich der heutigen Hauptverhandlung halten 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.

1.1 Vorliegend sind die von der Einwohnergemeinde C.\_\_\_\_ erhobenen Wasser-, Bauwasserbezugs- und Kanalisationsanschlussabgaben umstritten. § 90 Abs. 2 des Gesetzes über die Enteignung vom 19. Juni 1950 (EntG, SGS 410) hält fest, dass Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, deren Grundstück ein öffentliches Erschliessungswerk benutzt, unter anderem zur Leistung von einmaligen Anschlussabgaben herangezogen werden können. Bei diesen handelt es sich um Benutzungsabgaben, mit welchen

sich Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer in das öffentliche Versorgungsnetz einkaufen (BGE 106 Ia 241 E. 3b, 2P\_78/2003 vom 1. September 2003 E. 3.6; PETER KARLEN, Die Erhebung von Abwasserabgaben aus rechtlicher Sicht, in: URP 1999, S. 555). Das Enteignungsgericht ist gemäss § 96a Abs. 1 lit. a EntG zuständig für Beschwerden gegen solche Abgabenverfügungen. Die Zuständigkeit des Enteignungsgerichts ist demnach im vorliegenden Fall gegeben.

1.2 Gemäss § 98a Abs. 2 EntG beurteilt die Kammer des Enteignungsgerichts Streitigkeiten, deren Streitwert Fr. 8'000.00 übersteigt. Die Beschwerdeführenden beantragen die Aufhebung der erhobenen Anschlussabgaben in der Höhe von insgesamt Fr. 131'458.20. Da dieser Betrag über der Streitwertgrenze von Fr. 8'000.00 liegt, fällt die Streitigkeit in die Zuständigkeit der Kammer.

2.

Die Beschwerdeführenden gehen davon aus, dass die Verfügungen am 23. Mai 2012 eingegangen und die zehntägige Rechtsmittelfrist damit eingehalten sei. Die Beschwerdegegnerin bestreitet dies nicht. Mit Schreiben vom 1. Juni 2012 und Aufgabe bei der Schweizerischen Post am 4. Juni 2012 erhoben die Beschwerdeführenden Beschwerde. Die Verfügungen sind mit dem Versanddatum 21. Mai 2012 versehen. Die Rechtsmittelfrist beginnt im Zeitpunkt zu laufen, in welchem der oder die Betroffene von einer Verfügung Kenntnis nehmen konnte (ULRICH HÄFELIN/GEORG MÜLLER/FELIX UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. Auflage, Zürich 2010, N 1641). Die Beweislast für den Beginn der Frist trägt die eröffnende Behörde (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., N 1651). Wird die Tatsache oder das Datum der Zustellung uneingeschriebener Sendungen bestritten, muss im Zweifel auf die Darstellung des Empfängers abgestellt werden (BGE 114 III 51 E. 3c, 92 I 253 E. 3a; Urteil des Enteignungsgerichts vom 26. Mai 2011 [650 10 173] E. 2.3; MAX IMBODEN/RENÉ RHINOW, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung, Band 1, Basel/Stuttgart 1976, 5. Auflage, Nr. 91, B/I). Das genaue Empfangsdatum ist vom Gericht nicht eruierbar, da die angefochtenen Verfügungen nicht nachweislich eingeschrieben versandt wurden. Es ist deshalb nach dem Ausgeführten auf die Darstellung der Beschwerdeführenden abzustellen. Die Beschwerde ist somit innert der gesetzlich vorgesehenen Frist schriftlich beim Enteignungsgericht eingegangen.

Die neu eröffnete Verfügung vom 25. Oktober 2012 betreffend Kanalisationsanschlussabgabe gilt gemäss Präsidialverfügung vom 30. Oktober 2012 als mitangefochten, da diese im Wesentlichen der ursprünglichen Verfügung entspricht. Die Beschwerde ist somit fristgerecht beim Enteignungsgericht eingegangen. Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, kann auf die Beschwerde eingetreten werden.

3.

Öffentliche Abgaben bedürfen einer Grundlage in einem formellen Gesetz, welches zumindest den Kreis der Abgabepflichtigen sowie den Gegenstand und die Bemessungsgrundlage der Abgabe selbst festlegt (BGE 123 I 248 E. 2, 2C\_150/2007 vom 9. August 2007 E. 1.2). Die Beschwerdegegnerin stützt die Erhebung der vorliegend strittigen Abgaben auf das Wasserversorgungsreglement vom 29. Oktober 1996 (WR) und Kanalisationsreglement vom 14. Mai 1956 / 7. Juli 1965 (KR) der Einwohnergemeinde C.\_\_\_\_. In beiden Reglementen sind der Kreis der Abgabepflichtigen, der Gegenstand und die Bemessungsgrundlage der Abgabe umschrieben (vgl. § 27 ff. WR und § 29 ff. KR). Dem Erfordernis der formell-rechtlichen Grundlage ist somit Genüge getan.

4.

4.1 Die angefochtenen Verfügungen bezeichnen die Abgaben als Anschlussgebühren. Das Wasserreglement hingegen verwendet den Begriff "Beitrag" (vgl. § 29 WR und § 33 WR). Das Kanalisationsreglement bezeichnet die Abgaben nicht einheitlich als Gebühr oder Beitrag, sondern verwendet beide Begriffe synonym (vgl. § 32 KR und § 38 KR). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung kommt es bei der Qualifikation der Abgaben jedoch nicht auf die Benennung an, massgebend ist vielmehr die konkrete Ausgestaltung der Abgabe (vgl. BGE 106 Ia 241 E. 3b; [Urteil des Enteignungsgerichts vom 26. April 2012 \[650 12 20\]](#) E. 4.4). Im Gegensatz zu einem Anschlussbeitrag, der schon bei der blossen Möglichkeit eines Anschlusses geschuldet ist, wird die Anschlussgebühr erst fällig, wenn der Anschluss an die Erschliessungsanlage erfolgt und deren Benutzung möglich ist. Der Nachweis der tatsächlichen Nutzung ist demgegenüber nicht erforderlich (BGE 106 Ia 241 E. 3.b). Vorliegend bestimmen § 33 WR und § 38 Abs. 1 lit. c KR, dass die Beitragspflicht mit dem Datum der Endschätzung des Gebäudes durch die Baselland-

schaftliche Gebäudeversicherung eintritt. Zusätzlich werden die Abgaben tatsächlich erst nach Erstellung des Mehrfamilienhauses erhoben. Die Bezeichnung der Abgaben und die tatsächliche Ausgestaltung deuten somit auf das Vorliegen einer Gebühr hin.

4.2 Die Bauwasserbezugsabgabe stellt ein Entgelt für die vorübergehende Lieferung von Bauwasser dar (vgl. § 22 WR). Sie wurde vorliegend nach tatsächlichem Gebrauch des Bauwassers erhoben. Es handelt sich folglich bei der Bauwasserbezugsabgabe ebenfalls um eine Gebühr.

5.

5.1 Die Beschwerdeführenden sind der Ansicht, dass als spätestster Zeitpunkt für die Fertigstellung des Hauses der 1. Dezember 2009 gelten müsse, weshalb die Ansprüche auf Gebühren mit dem Erhebungsdatum vom 21. Mai 2012 nach über zwei Jahren nach Fertigstellung des Werkes verwirkt seien. Die Beschwerdegegnerin entgegnet, dass die Beschwerdeführenden den Gemeinderat nie über die Fertigstellung des Gebäudes in Kenntnis gesetzt hätten und eine frühere Einschätzung durch die Basellandschaftliche Gebäudeversicherung nicht möglich gewesen sei.

5.2 Gemäss § 95 Abs. 1 EntG gehen Ansprüche auf Erschliessungsabgaben innert zwei Jahren nach Fertigstellung des Werkes bzw. nach Anschluss an ein solches unter, falls die kommunalen Reglemente keine anderslautende Regelung beinhalten. Beinhalten die kommunalen Reglemente eine Regelung, wonach die Abgabepflicht später als das Datum der Fertigstellung des Werkes bzw. der Anschlusszeitpunkt eintritt, so ist dieses Datum für die Beurteilung der Verwirkungsfrist massgebend (vgl. Entscheid des Enteignungsgerichts vom 25. September 1997 [650 94 122] E. 4 a ba).

5.3 Vorliegend tritt für Neubauten die Abgabepflicht mit dem Datum der Endschätzung des Gebäudes durch die Basellandschaftliche Gebäudeversicherung ein (vgl. § 33 WR und § 38 lit. c KR). Dieses Datum ist folglich massgebend für den Beginn der Verwirkungsfrist. Die den angefochtenen Verfügungen zugrunde liegende Gebäudeschätzung fand am 15. März 2012 statt; die Eröffnung der Verfügungen an die richtigen Adressaten datieren vom 21. Mai 2012. Die zweijährige Verwirkungsfrist nach § 95 Abs. 1 EntG i.V.m.

§ 33 WR und § 38 lit. c KR ist am 21. Mai 2012 jedenfalls nicht eingetreten. Die strittigen Gebühren sind somit nicht verwirkt.

5.4 Welche Verwirkungs- bzw. Verjährungsfrist auf die Bauwasserbezugsgebühr anwendbar ist, muss nicht abschliessend geklärt werden. Selbst bei analoger Anwendung des Obligationen- bzw. Steuerrechts wäre eine 5-jährige Verjährungsfrist anwendbar (vgl. Art. 128 des Bundesgesetzes betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs (Obligationenrecht) vom 30. März 2011 [SR 220] bzw. § 147 des Gesetzes über die Staats- und Gemeindesteuern vom 7. Februar 1974 [SGS 331]). Die Bauwasserbezugsgebühr ist somit ebenfalls nicht verwirkt bzw. verjährt.

6.

6.1 Die Beschwerdeführenden berufen sich sinngemäss auf den Vertrauensschutz und bringen vor, dass die Erhebung von Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühren in der Baubewilligung vom 26. August 2005, der Kanalisationsbewilligung vom 29. August 2005, der Wasseranschlussbewilligung vom 19. Januar 2009, den Nachtragsbaubewilligungen vom 14. Mai 2009 und vom 21. Januar 2011, dem Bauabnahmeprotokoll vom 29. September 2010 und dem Rapport über die Schlussabnahme der Liegenschaftsentwässerung vom 22. Oktober 2010 nicht erwähnt werde. Zudem seien in den vorgenannten Unterlagen keine Vorbehalte betreffend die Abgabepflicht erwähnt. Sie konnten und hätten nicht mit Anschlussgebühren in der Höhe von insgesamt Fr. 131'458.20 rechnen müssen.

6.2 Das Prinzip des Vertrauensschutzes kann in einem konkreten Fall gebieten, dass das massgebende Gesetz nicht angewendet wird, obschon eigentlich alle Voraussetzungen dafür erfüllt wären. Von einer Gesetzesanwendung ist dann abzusehen, wenn die Behörde dem Privaten eine im Widerspruch zum Gesetz stehende Zusicherung gegeben hat (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O, N 629). Der Vertrauensschutz resultiert aus Art. 9 der Schweizerischen Bundesverfassung vom 18. April 1999 (SR 101), wonach jede Person Anspruch darauf hat, von den staatlichen Organen nach Treu und Glauben behandelt zu werden. Die Voraussetzungen für eine Vertrauensschutzverletzung sind zum einen im Vorhandensein einer Vertrauensgrundlage. Zusätzliche Voraussetzungen sind, dass die

Behörde, welche die Vertrauensgrundlage geschaffen hat, für die Erklärung zuständig war, dass der Bürger die Unrichtigkeit des Bescheides nicht ohne Weiteres erkennen konnte und dass er im Vertrauen darauf eine nicht wieder rückgängig zu machende Disposition getroffen hat (vgl. HÄFELIN/ MÜLLER/ UHLMANN, a.a.O., N 631 ff.)

6.3 Fraglich ist zunächst, ob eine Vertrauensgrundlage vorhanden ist. Darunter ist das Verhalten eines staatlichen Organs zu verstehen, das bei den betroffenen Personen bestimmte Erwartungen auslöst (vgl. HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O, N 631). Die Beschwerdeführenden machen geltend, dass die ihnen von der Gemeinde C.\_\_\_\_\_ bereits erwähnten Bewilligungen und Rapporte eine solche Vertrauensgrundlage bilden. Die Bewilligungen und Rapporte regeln die Zulässigkeit des Bauvorhabens und protokollieren den Zustand des Bauvorhabens. Es ist den eingereichten Unterlagen kein Hinweis zu entnehmen, wonach keine Kanalisations- und Wasseranschlussgebühren geschuldet seien. Somit besteht vorliegend keine genügende Vertrauensgrundlage.

6.4 Im Übrigen wird in den Wasserversorgungs- und Kanalisationsbewilligungen erwähnt, dass dem Wasserversorgungs- bzw. Kanalisationsgesuch "unter der Voraussetzung entsprochen wird, dass die geltenden Gesetze und Vorschriften (...) eingehalten (...) werden". Somit verweisen die erwähnten Bewilligungen auf die gesetzlichen Grundlagen.

6.5 Die Beschwerdeführenden bringen weiter vor, dass von einer Fehlerhaftigkeit der Verfügungen auszugehen sei, da sie niemals daraufhingewiesen wurden, dass Anschlussgebühren erhoben werden. Hätten die Beschwerdeführenden die nötigen Reglemente zu Rate gezogen, wären sie in Kenntnis der Gebührenerhebung gewesen. Der Prozess, der beim Bau einer Liegenschaft durchlaufen werden muss, erfordert an sich, dass die Gesuchsteller die nötigen Informationen einholen und die einschlägigen Gesetze konsultieren. Es ist nicht Aufgabe der Gemeinde bzw. der zuständigen Behörde, den Baugesuchsteller bzw. die Baugesuchstellerin auf jede gesetzliche Bestimmung hinzuweisen. Auf gesetzliche Grundlagen muss dann hingewiesen werden, wenn dies ausdrücklich in einem formellen Gesetz vorgesehen ist. Dies ist z.B. bei der Rechtsmittelbelehrung der Fall (vgl. HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O, N 1642 ff.). Derjenige kann sich nicht auf den Vertrauensschutz berufen, der sich mit der gehörigen Sorgfalt hätte selber

schützen können (vgl. HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a. O., N 657 f.). Auf die eingehende Prüfung der weiteren Voraussetzungen des Vertrauensschutzes kann verzichtet werden.

7.

7.1 Die Beschwerdeführenden bringen weiter vor, dass die Anschlussgebühren das Kostendeckungsprinzip verletzen. Von den Beschwerdeführenden wird nicht begründet, weshalb der Gemeinde durch die erhobenen Gebühren mehr Einnahmen zufließen als notwendig.

7.2 Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist bei der Prüfung bzw. Berechnung, ob das Kostendeckungsprinzip verletzt ist, eine Gegenüberstellung der Einnahmen und Ausgaben der Gemeinde in Bezug auf die Erschliessungswerke vorzunehmen, welche die vergangenen und die zukünftigen 20 Jahre berücksichtigt (BGE 2C\_1020/2011 vom 16. November 2012 E. 3.1). Von demjenigen, der sich auf die Verletzung des Kostendeckungsprinzips beruft, wird erwartet, dass er seine Behauptungen selber belegt, wenn die Unterlagen zur Einsicht offen stehen (BGE 126 I 180 E. 3 b/aa). Das Gericht hat gemäss Vorverhandlung und Präsidialverfügung vom 30. Oktober 2012 den Beschwerdeführenden eine einmalig erstreckbare Frist gesetzt, innerhalb derer sie eine substantiierte Begründung einzureichen hatten. Von dieser Fristerstreckung haben die Beschwerdeführenden Gebrauch gemacht, allerdings sind in der daraufhin eingereichten Beschwerdebeurteilung keine Angaben über die Einnahmen und Ausgaben der Gemeinde für die Erschliessungswerke gemacht worden. Die Beschwerdeführenden sind der Ansicht, dass die Beweispflicht der Beschwerdegegnerin obliege, obwohl die Beschwerdeführenden mit Präsidialverfügung explizit aufgefordert worden sind, die Verletzung zu begründen. Die Beschwerdeführenden haben zudem keine Akteneinsicht bei der Gemeinde C.\_\_\_\_ verlangt. Da die Rüge der Beschwerdeführenden betreffend die Verletzung des Kostendeckungsprinzips nicht substantiiert begründet ist, wird das Vorbringen vom Gericht nicht geprüft.

8.

8.1 Schliesslich rügen die Beschwerdeführenden, dass die Höhe der Gebühren das Äquivalenzprinzip verletze, insbesondere da die Gebühren bis zu zehnmal höher seien als in anderen Gemeinden.

8.2 Das Äquivalenzprinzip stellt die abgaberechtliche Ausgestaltung des Verhältnismässigkeitsprinzips dar (BGE 126 I 180 E. 3a/bb). Danach muss eine Kausalabgabe in einem angemessenen Verhältnis stehen zum Wert, den die staatliche Leistung für die abgabepflichtige Person hat. Die Gebühr darf zum objektiven Wert der Leistung nicht in einem offensichtlichen Missverhältnis stehen, muss sich in vernünftigen Grenzen bewegen, muss nach sachlich haltbaren Kriterien ausgestaltet sein und darf keine ungerechtfertigte Unterscheidungen treffen (BGE 126 I 180 E. 3a/bb). Es ist nach der Praxis jedoch zulässig, bei der Bemessung der Gebühren auf schematische, aufgrund der Durchschnittserfahrung aufgestellte Massstäbe abzustellen (BGE 106 Ia 241 E. 3b, 2C\_722/2009 vom 8. November 2010 E. 3.2, 2C\_656/2008 vom 29. Mai 2009, in: URP 2009, S. 896 ff., E. 3.3; DANIELA WYSS, Kausalabgaben, Basel 2009, S. 88 f.). Die Berechnung von Anschlussgebühren anhand des Gebäudeversicherungswerts ist gemäss ständiger bundesgerichtlicher Rechtsprechung unter verfassungsrechtlichen Gesichtspunkten grundsätzlich nicht zu beanstanden (BGE 2C\_656/2008 vom 29. Mai 2009, in: URP 2009, S. 896 ff., E. 3.3, 2P.262/2005 9. Februar 2006 in: URP 2006, S. 397, 2P.45/2005 vom 30. Juni 2005 E. 3.2). Der Gebäudeversicherungswert bringt durch seine Verknüpfung mit den Baukosten in der Regel den Verkehrs- und Nutzungswert und zugleich das entsprechende Interesse der Grundeigentümer an der Erschliessung zum Ausdruck (BGE 2C\_722/2009 vom 8. November 2010 E. 3.2, 2C\_847/2008 vom 8. September 2009, in: URP 2010 S. 106 ff., E. 2.1; BGE 2C\_101/2007 vom 22. August 2007, in: URP 2008, S. 16 ff., E. 4.3; vgl. auch: BGE 2P.281/2004 vom 2. März 2005 E. 3.2). Im vorliegenden Fall wird die Gebühr aufgrund des Gebäudeversicherungswerts berechnet (§ 29 Abs. 3 WR und § 32 lit. b KR). Nach dem soeben Ausgeführten wird das Äquivalenzprinzip durch die Heranziehung des Gebäudeversicherungswerts als Berechnungsmassstab nicht verletzt. Die Beschwerdegegnerin erhebt somit basierend auf dem Gebäudeversicherungswert rechtmässig Anschlussgebühren.

8.3 Ein Vorbehalt betreffend die Zulässigkeit der Anwendung des Gebäudeversicherungswerts wird angebracht in den Fällen, in welchen der eingeschätzte Gebäudeversicherungswert aufgrund übermässiger Kubatur der Baute oder äusserst kostspieliger Anlagen hoch ausfällt, so dass die entsprechend errechnete Gebühr in einem klaren Missverhältnis zur Leistung des Gemeinwesens, nämlich des Zurverfügungstellens eines Wasseranschlusses bzw. Kanalisationsanschlusses, steht (vgl. Urteil des Enteignungsgerichts vom 27. Februar 2008 [650 07 103] E. 4.2; vom 6. April 1995 [650 92 16] E. 5b/bb; Urteil des Verwaltungsgericht des Kantons Basel-Landschaft vom 26. März 1986, BLVGE 1986 Nr. 14.3 E. 2). Ein Missverhältnis zwischen der Abgabe und der Leistung des Gemeinwesens wird insbesondere bei gewissen Industriebauten bejaht (vgl. [Urteil des Enteignungsgerichts vom 25. Januar 2010 \[650 09 56\]](#) E. 5.2). Der Neubau der Beschwerdeführenden entspricht von seiner Fläche und Kubatur her vielmehr der durchschnittlichen Dimensionierung eines Mehrfamilienhauses, weshalb kein Missverhältnis zwischen den erhobenen Abgaben und der Leistung des Gemeinwesens festgestellt werden kann.

8.4 Des Weiteren sind die Beschwerdeführenden der Ansicht, der Gebäudeversicherungswert der Tiefgarage sei unrechtmässig bei der Berechnung der erhobenen Gebühren berücksichtigt worden. Ein An- oder Nebenbau zur Unterbringung von Fahrzeugen führt regelmässig zu einer Wertsteigerung für das dazugehörige Wohnhaus ([Urteil des Enteignungsgerichts vom 26. April 2012 \[650 12 20\]](#) E. 5.4). Das Bundesgericht befasste sich mit Urteil vom 24. April 2007 mit der Berechnung einer Wasseranschlussgebühr für eine Überbauung mit mehreren Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie einer Sammeltiefgarage, welche besitz- und versicherungsrechtlich verselbständigt war und über keinen eigenen Wasseranschluss verfügte (BGE 2P.235/2006). Das Bundesgericht entschied, dass der gesamten Überbauung einschliesslich der Nebengebäude ein Vorteil aus dem Anschluss an die Wasserversorgung erwuchs (BGE 2P.235/2006 vom 24. April 2007, E. 4.2). Damit das Mass eines Vorteils aufgrund der Höhe des Gebäudeversicherungswerts sämtlicher Teile der Überbauung, somit einschliesslich des Versicherungswerts einer nicht angeschlossenen Baute, zu bestimmen ist, muss ein funktioneller Zusammenhang zwischen einem Haupt- und Nebengebäude vorliegen (BGE 2P.235/2006 vom 24. April 2007 E. 4.2). Da die Tiefgarage vorliegend von den Bewohnern des Mehrfamilienhauses genutzt wird, liegt ein funktioneller Zusammenhang zwischen dem Hauptge-

bäude und der Tiefgarage vor. Das Miteinbeziehen des Gebäudeversicherungswertes der Tiefgarage in die Berechnung der Anschlussgebühren ist somit gerechtfertigt.

8.5 Ausserdem bringen die Beschwerdeführenden in ihrer Begründung vor, dass die Gebühren in der Gemeinde C.\_\_\_\_\_ im Vergleich zu anderen Gemeinden deutlich höher ausfallen. Gemäss § 36 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 (SGS 400) und § 13 des kantonalen Gewässerschutzgesetzes vom 5. Juni 2003 (SGS 782) steht es den Gemeinden frei, für Kausalabgaben betreffend Wasserversorgung und Abwasser Gebühren und Beiträge zu erheben. Es verstösst nicht gegen das Rechtsgleichheitsgebot, wenn eine Angelegenheit nach kantonalem Recht den Gemeinden obliegt und deshalb in verschiedenen Gemeinden unterschiedliche Regelungen gelten (RHINOW RENÉ A./KRÄHENMANN BEAT, Schweizerische Verwaltungsrechtssprechung, Ergänzungsband, Basel/Frankfurt am Main 1990, S. 217f.). Die Höhe der erhobenen Gebühren verletzt das Äquivalenzprinzip somit nicht.

9.

Nach § 20 Abs. 3 des Gesetzes über die Verfassungs- und Verwaltungsprozessordnung vom 16. Dezember 1993 (VPO, SGS 271) sind die ordentlichen Kosten der unterliegenden Partei aufzuerlegen. Die Beschwerdeführenden sind mit ihrer Beschwerde unterlegen und es wird ihnen die praxisgemässe Gerichtsgebühr von Fr. 1'200.00 auferlegt. Gemäss § 21 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 Beschwerdegegnerin ist nicht anwaltlich vertreten und hat keine Parteientschädigung geltend gemacht, weshalb von vornherein kein Anspruch auf eine Parteientschädigung besteht. Die ausserordentlichen Kosten sind somit wettzuschlagen.

**Demgemäss wird erkannt:**

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 1'200.00 werden den Beschwerdeführenden auferlegt.

3.

Die ausserordentlichen Kosten werden wettgeschlagen.

4.

Dieses Urteil wird den Beschwerdeführenden (je 1) sowie der Beschwerdegegnerin (1) schriftlich mitgeteilt.

Liestal, 11. Juli 2013

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

Abteilungspräsident:

Gerichtsschreiberin:

Ivo Corvini

Miriam Lüdi

**Rechtsmittelbelehrung**

Gegen Entscheide des Steuer- und Enteignungsgerichts können die Betroffenen sowie bei kommunalen Erschliessungswerken die Gemeinden gestützt auf § 96a Abs. 4 EntG in Verbindung mit §§ 43 Abs. 2 und 48 VPO innert 10 Tagen, vom Empfang des Entscheids an gerechnet, beim Kantonsgericht (Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht), Bahnhofplatz 16, 4410 Liestal, schriftlich Beschwerde erheben. 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.