



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

**vom 15. Juni 2017 (650 14 117)**

---

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

**Kostendeckungsprinzip: Fixer Nullpunkt zur Bestimmung der jeweils 20 vergangenheits- bzw. zukunftsbezogenen Jahre des Beurteilungszeitraums / Äquivalenzprinzip: Ermittlung des Umfangs der Reduktion einer auf der Grundlage des Gebäudeversicherungswerts bemessenen Anschlussgebühr durch Erhebung des Belastungswertetotals und Vergleich mit Gebührensätzen (d.h. Fr./Belastungswert) anderer Baselbieter Gemeinden.**

*Kostendeckungsprinzip: Fraglich ist, ab welchem Nullpunkt 20 Jahre zurück und 20 Jahre in die Zukunft zu rechnen ist. Die Überprüfung, ob eine bestimmte Abgabbeerhebung mit dem Kostendeckungsprinzip vereinbar ist, bildet einen Teil der Rechtmässigkeitkontrolle. Ob eine Abgabbeerhebung rechtmässig erfolgt ist oder nicht, beurteilt sich im Regelfall nach dem im Verfügungszeitpunkt geltenden Recht. Analog richtet sich die Frage, ob eine bestimmte Abgabbeerhebung mit dem Kostendeckungsprinzip im Einklang steht, nach den Verhältnissen im Zeitpunkt der Verfügung. Es ist folglich nicht von einem «rollenden», sondern einem fixen Nullpunkt auszugehen. (E. 2.2.1.2)*

*Äquivalenzprinzip: Nachdem festgestellt wurde, dass die angefochtene Wasseranschlussgebühr das Äquivalenzprinzip verletzt, war zur Ermittlung des Umfangs der vorzunehmenden Gebührenreduktion ein Vergleich mit jenen Gemeinden anzustellen, welche ihre Wasseranschlussgebühren anhand von Belastungswerten erheben. Die vergleichsweise herangezogenen Tarife anderer Baselbieter Gemeinden lagen zwischen Fr. 150.00 und Fr. 978.00 pro Belastungswert. Vorliegend würde selbst dann, wenn der höchste Ansatz von Fr. 978.00 pro Belastungswert zur Anwendung gebracht würde, eine Wasseranschlussgebühr resultieren, die mit einem Total von Fr. 21'516.00 (exkl. MWST) immer noch deutlich unter der verfügbaren Gebühr zu liegen käme. Das Enteignungsgericht erachtet für die Recyclinghalle der Beschwerdeführerin eine um die Hälfte reduzierte Wasseranschlussgebühr gerade noch als mit dem Äquivalenzprinzip vereinbar. (E. 2.3.4.2)*



650 14 117 / 650 14 118

## **Urteil vom 15. Juni 2017**

Besetzung	Abteilungspräsident Dr. Ivo Corvini-Mohn, Richter Thomas Waldmeier, Richter Danilo Assolari, Richter Peter Issler, Richter Peter Salathe, Gerichtsschreiber Thomas Kürsteiner
Parteien	<b>A.</b> ____ <b>AG</b> , Beschwerdeführerin, vertreten durch Dr. Edgar Schürmann, Advokat, St. Alban- Vorstadt 21, 4052 Basel
	gegen
	<b>Einwohnergemeinde B.</b> ____ Beschwerdegegnerin, vertreten durch Dr. Manfred Bayerdörfer, Advokat, Rathaus- strasse 40/42, 4410 Liestal
Gegenstand	Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühr

A.

Die A.\_\_\_\_ AG als Beschwerdeführerin ist Alleineigentümerin der Parzelle Nr. 457 des Grundbuchs der Einwohnergemeinde B.\_\_\_\_. Im Jahr 2012 baute sie, nachdem vorbestehende Gebäude abgerissen worden waren, eine «Gewerbehalle zur Abfallrecyclingabgabe». Anlässlich einer am 10. Juni 2014 durchgeführten Endschätzung bezifferte die Basellandschaftliche Gebäudeversicherung (BGV) den Brandlagerwert der erwähnten Gewerbehalle auf Fr. 137'300.00 (vgl. Gebäude-Information vom 7. Juli 2014).

B.

Die Einwohnergemeinde B.\_\_\_\_ als Beschwerdegegnerin verfügte am 26. August 2014 gestützt auf den ihr von der BGV mitgeteilten Brandlagerwert sowohl einen Wasseranschlussbeitrag (recte: Wasseranschlussgebühr) in der Höhe von Fr. 29'176.70 (inkl. Mehrwertsteuer [MWST]) als auch einen Kanalisationsanschlussbeitrag (recte: Kanalisationsanschlussgebühr) in der Höhe von Fr. 61'646.45 (inkl. MWST) gegenüber der Beschwerdeführerin.

C.

Am 18. September 2014 erhob die A.\_\_\_\_ AG sowohl gegen die verfügte Wasser- als auch Kanalisationsanschlussgebühr Beschwerde beim Steuer- und Enteignungsgericht, Abteilung Enteignungsgericht (nachfolgend Enteignungsgericht), verbunden mit dem prozessualen Antrag, ihr eine angemessene Frist zur ausführlichen Begründung ihrer Beschwerde anzusetzen.

D.

Innert einmal erstreckter Frist reichte die Beschwerdeführerin am 26. November 2014 eine ausführliche Begründung ihrer Beschwerden ein und stellte in der Sache folgende (sinngemässen) Anträge:

1. Es seien die Verfügungen vom 26. August 2014 betreffend Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühren vollumfänglich aufzuheben.
2. Es sei zu erkennen, dass § 20 Abs. 1 des Wasserversorgungsreglements B.\_\_\_\_ und §§ 19 und 20 Ziffer 3 des Kanalisationsreglements B.\_\_\_\_ nicht anwendbar sind.
3. Unter o/e-Kostenfolge zulasten der Beschwerdegegnerin.

Weiter stellte sie folgende (sinngemässen) Verfahrensanträge:

1. Die Beschwerdegegnerin sei anzuweisen, sämtliche Unterlagen der letzten zehn Jahre, welche die Aufwendungen und Erträge der Verwaltungszweige «Abwasserentsorgung» und «Wasserversorgung» dokumentieren, zu edieren.
2. Es sei die Durchführung eines Augenscheins anzuordnen.

E.

Innert einmal erstreckter Frist reichte die Beschwerdegegnerin mit Eingabe vom 13. Februar 2015 eine Stellungnahme zur Beschwerde ein und beantragte die Abweisung der Beschwerde; unter o/e-Kostenfolge zu Lasten der Beschwerdeführerin.

F.

Mit Einschreiben vom 19. März 2015 wurden die Parteien zu einer Vorverhandlung vor den Gerichtspräsidenten vorgeladen. Anlässlich der Vorverhandlung vom 21. Mai 2015 wurde im Einvernehmen mit den Parteien beschlossen, das Verfahren bis Ende August 2015 zu sistieren. In der Folge wurde die Sistierung des Verfahrens jeweils auf Gesuch hin mehrmals bis zum 2. Mai 2016 verlängert. Mit Eingabe vom 2. Mai 2016 beantragte die Beschwerdeführerin die Fortsetzung des Verfahrens, da keine einvernehmliche Lösung habe gefunden werden können.

G.

Mit Präsidialverfügung vom 3. Mai 2016 wurde die Sistierung des Verfahrens aufgehoben und der Beschwerdeführerin eine Frist zur Einreichung einer Replik gewährt. Innert erstreckter Frist reichte die Beschwerdeführerin ihre Replik vom 7. Juli 2016 ein und stellte neu folgende (sinngemässen) Verfahrensanträge:

1. Die Beschwerdegegnerin sei anzuweisen, sämtliche Unterlagen der letzten zwanzig Jahre, welche die Aufwendungen und Erträge für die Verwaltungszweige «Abwasserentsorgung» und «Wasserversorgung» dokumentieren, zu edieren, namentlich:
  - a. Das Eigenkapital der Kanalisations- und der Wasserkasse per 1. Januar 2016,
  - b. die Anschlussgebühreneinnahmen der letzten zwanzig Jahre und
  - c. die Investitionen/Wiederbeschaffungskosten der letzten zwanzig Jahre.

2. Es sei eine Expertise einzuholen hinsichtlich folgender Fragen:
  - a. Wiederbeschaffungswert der Kanalisations- und der Wasseranlage,
  - b. Lebensdauer der Kanalisations- und Wasseranlage,
  - c. Künftige Kosten für neue Kanalisations- und Wasseranlagen für die nächsten zwanzig Jahre inklusive Bauteuerung und
  - d. künftige Anschlussgebühreneinnahmen für die nächsten zwanzig Jahre.

H.

Mit Präsidialverfügung vom 12. Juli 2016 hatte die Beschwerdegegnerin Gelegenheit zur Einreichung einer Duplik bis zum 12. August 2016 erhalten. Da diese Frist ungenutzt verstrich, wurde der Beschwerdegegnerin mit Präsidialverfügung vom 18. August 2016 eine (nicht erstreckbare) Nachfrist bis zum 29. August 2016 gesetzt, verbunden mit der Androhung, bei ungenutztem Ablauf der Frist aufgrund der Akten zu entscheiden. Die Beschwerdegegnerin liess sich daraufhin innert der Nachfrist mit Duplik vom 29. August 2016 vernehmen und beantragte die Abweisung der mit Replik vom 7. Juli 2016 gestellten Verfahrensanhträge.

I.

In der Folge wurde die Beschwerdeführerin mit Präsidialverfügung vom 30. August 2016 aufgefordert, schriftlich und begründet dazu Stellung zu nehmen, ob sie weiterhin an ihren Editionsanhträgen festhalte und wenn ja, zu bezeichnen, welche Unterlagen sie zusätzlich zu den mit Duplik vom 29. August 2016 eingereichten verlange. Weiter wurde die Beschwerdeführerin aufgefordert, schriftlich und begründet dazu Stellung zu nehmen, ob sie weiterhin an ihren Anträgen auf Durchführung einer Expertise festhalte. Innert erstreckter Frist hielt die Beschwerdeführerin mit Stellungnahme vom 30. September 2016 an den gestellten Editionsanhträgen fest und bezeichnete die verlangten Unterlagen genau. Ebenso begründete sie, weshalb sie an den gestellten Expertiseanhträgen festhalte und ergänzte diese um den Punkt «künftiger Zinssatz für die Verzinsung des Eigenkapitals». Innert erstreckter Frist nahm die Beschwerdegegnerin mit Eingabe vom 7. November 2016 zu den Ausführungen der Beschwerdeführerin vom 30. September 2016 Stellung und reichte umfangreiche Unterlagen zu den Editionsanhträgen der Beschwerdeführerin ein. Weiter beantragte die Beschwerdegegnerin die Abweisung sämtlicher Expertiseanhträge. Mit Prä-

sidualverfügung vom 8. November 2016 wurde die Beschwerdeführerin aufgefordert, zu erklären, welche Editions- bzw. Beweisanträge sie aufgrund der nunmehr eingereichten Unterlagen gegebenenfalls als gegenstandslos geworden betrachte. Mit Eingabe vom 8. Dezember 2016 wiederholte die Beschwerdeführerin ihre Editions- und Beweisanträge sinngemäss und begründete diese im Wesentlichen damit, dass ihrer Ansicht nach noch immer entscheidrelevante Unterlagen fehlen würden. Mit Präsidialverfügung vom 20. Dezember 2016 wurde der Editionsantrag der Beschwerdeführerin, die Beschwerdegegnerin sei aufzufordern, eine Übersicht über laufende und geplante Bauprojekte unter Angabe der Gebäudeart, des Gebäudevolumens, der Lage, Nutzung usw. einzureichen, zufolge Untauglichkeit abgelehnt. Bezüglich der übrigen Editionsanträge wurde festgestellt, dass selbige zufolge der von der Beschwerdegegnerin mit Eingabe vom 7. November 2016 eingereichten Unterlagen gegenstandslos geworden sind. Schliesslich wurden auch die Expertiseanträge der Beschwerdeführerin abgelehnt. Die Beschwerdegegnerin wurde aufgefordert, dem Gericht anzugeben, wie lange das Wasser- und Kanalisationsnetz per 1. Januar 2015 gewesen sind (inkl. Belegen dazu), sowie den Wiederbeschaffungswert sämtlicher zu den Wasser- bzw. Abwasserwerken gehörenden Nebenanlagen per 1. Januar 2015 zu beziffern (inkl. Belegen dazu).

J.

Mit Eingabe vom 17. Januar 2017 kam die Beschwerdegegnerin den Aufforderungen des Gerichts innert Frist nach und bezeichnete die Länge des Wasser- und Kanalisationsnetzes per 1. Januar 2015 sowie den Wiederbeschaffungswert der zum Wasserversorgungswerk gehörenden Nebenanlagen.

K.

Mit Präsidialverfügung vom 24. Januar 2017 wurde der Schriftenwechsel geschlossen, der Fall der Kammer zur Beurteilung überwiesen, antragsgemäss ein Augenschein sowie eine Parteiverhandlung angeordnet und der Vertreter der Beschwerdeführerin aufgefordert, dem Gericht seine Honorarnote nach Stundenaufwand bis spätestens 10 Tage vor der Hauptverhandlung einzureichen.

L.

Mit Verfügung und beiliegender Vorladung je vom 14. März 2017 wurden die Parteien zum Augenschein vom 8. Juni 2017 sowie zur Hauptverhandlung vom 15. Juni 2017 vorgeladen.

M.

Mit Eingabe vom 15. März 2017 liess die nunmehr durch Advokat Dr. Manfred Bayerdörfer vertretene Beschwerdegegnerin dem Gericht eine schriftliche Vollmacht zugunsten ihres Vertreters zukommen.

N.

Mit Eingabe vom 31. Mai 2017 liess der Vertreter der Beschwerdeführerin dem Gericht seine Honorarnote zukommen. Letztere ging mit Präsidialverfügung vom 8. Juni 2017 zur Kenntnisnahme an die Beschwerdegegnerin.

O.

Mit elektronischer Nachricht vom 7. Juni 2017 holte das Gericht beim Amt für Industrielle Betriebe (AIB) eine amtliche Erkundigung zum Wiederbeschaffungswert der Abwasserreinigungsanlage (ARA) «Frenke 3» ein. Der Nachricht angehängt war ein PDF-Dokument mit dem Titel «dokumentation\_ara\_frenke-3.pdf», auf dessen Inhalt sich die amtliche Erkundigung bezog. Mit E-Mail vom 9. Juni 2017 erteilte das AIB die gewünschte Auskunft (mehr dazu im Rahmen der Erwägungen). Am 8. Juni 2017 führte das Gericht auf Parzelle Nr. 457 des Grundbuchs der Einwohnergemeinde B.\_\_\_\_ einen Augenschein durch. Mit Präsidialverfügung vom 9. Juni 2017 gingen das Protokoll des Augenscheins vom 8. Juni 2017 sowie die eingangs erwähnte Broschüre «ARA Frenke 3, B.\_\_\_\_», das elektronische Gesuch um Erteilung einer amtlichen Auskunft an das AIB vom 7. Juni 2017 sowie dessen Auskunft vom 9. Juni 2017 zur Kenntnisnahme an die Parteien.

P.

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 (§ 35 Abs. 1 des Gesetzes über die Organisation und die Verwaltung der Gemeinden vom 28. Mai 1970 [Gemeindegesetz, SGS 180]). Das Enteignungsgericht ist für die Beurteilung der vorliegenden Angelegenheit somit örtlich und sachlich zuständig.

##### 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 die Aufhebung der Verfügungen vom 26. August 2014 betreffend Wasseranschlussbeitrag (recte: Wasseranschlussgebühr) in der Höhe von Fr. 29'176.70 (inkl. MWST) und Kanalisationsanschlussbeitrag (recte: Kanalisationsanschlussgebühr) in der Höhe von Fr. 61'646.45 (inkl. MWST). Der Streitwert der vorliegenden Beschwerde beläuft sich demnach auf Fr. 90'823.15 und übersteigt die eingangs erwähnte Streitwertgrenze. Ent-

sprechend ist die Fünferkammer für die Beurteilung der vorliegenden Streitigkeit zuständig.

### 1.3 Fristwahrung

Gemäss § 96a Abs. 1 lit. a EntG können Erschliessungsabgabeverfügungen innert 10 Tagen nach Erhalt beim Enteignungsgericht mit Beschwerde angefochten werden. Die streitgegenständlichen Verfügungen vom 26. August 2014 sind der Beschwerdeführerin am 10. September 2014 zugegangen. Mit Eingabe vom 18. September 2014 (Datum des Poststempels) hat die Beschwerdeführerin folglich innert Frist Beschwerde beim Enteignungsgericht erhoben.

### 1.4 Übrige Eintretensvoraussetzungen

#### 1.4.1 Hauptantrag

Mit Blick auf den Hauptantrag der Beschwerdeführerin, die Verfügungen vom 26. August 2014 seien vollumfänglich aufzuheben, sind sämtliche übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt, sodass auf selbigen einzutreten ist (vgl. § 16 Abs. 2 des Gesetzes über die Verfassungs- und Verwaltungsprozessordnung vom 16. Dezember 1993 [VPO, SGS 271]).

#### 1.4.2 Feststellungsbegehren

Mit Beschwerdebegründung vom 26. November 2014 beantragte die Beschwerdeführerin, es sei zu *erkennen*, dass § 20 Abs. 1 des Wasserversorgungsreglements B.\_\_\_\_ (WR) und §§ 19 und 20 Ziffer 3 des Kanalisationsreglements B.\_\_\_\_ (KR) nicht anwendbar sind.

Das Interesse der Beschwerdeführerin an der Aufhebung der angefochtenen Verfügungen kann mit einem rechtsgestaltenden Urteil gewahrt werden (statt vieler BGE 137 II 199 E. 6.5 218 f.), eines Feststellungsurteils bedarf es dazu nicht. Aufgrund der subsidiären Natur eines Feststellungsanspruchs ist das Feststellungsbegehren der Beschwerdeführerin nicht zu beurteilen bzw. auf die diesbezügliche Beschwerde mangels Feststellungsinteresse nicht einzutreten (vgl. zur subsidiären Natur eines Feststellungsanspruchs RENÉ RHINOW/CHRISTINA KISS/DANIELA THURNHERR/DENISE BRÜHL-MOSER, Öffentliches Prozessrecht, Grundlagen und Bundesrechtspflege, 3. Auflage, Basel 2014, Rz. 1280).

## 2. Materielles

### 2.1 Gesetzliche Grundlage

#### 2.1.1 Allgemein

Gemäss § 36 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 (RBG, SGS 400) sowie § 90 Abs. 2 EntG kommt den Gemeinden die Kompetenz zu, Beiträge und Gebühren an die Erstellungskosten von den von einem öffentlichen Erschliessungswerk profitierenden Parzellen bzw. deren Grundeigentümern zu erheben. Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, deren Grundstück ein öffentliches Erschliessungswerk benutzt, können insbesondere zur Leistung von einmaligen Anschlussgebühren herangezogen werden (§ 90 Abs. 2 EntG). Bei diesen handelt es sich um Benutzungsgebühren, mit welchen sich der Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin in das öffentliche Versorgungsnetz einkauft (BGE 106 Ia 241 E. 3b; Urteil des Bundesgerichts 2P\_78/2003 vom 1. September 2003 E. 3.6). Öffentliche Abgaben bedürfen einer Grundlage in einem formellen Gesetz, welches zumindest den Kreis der Abgabepflichtigen sowie den Gegenstand und die Bemessungsgrundlagen der Abgabe selbst festlegt (§ 90 Abs. 3 EntG; BGE 123 I 248 E. 2; Urteil des Bundesgerichts 2C\_150/2007 vom 9. August 2007 E. 1.2; MAX IMBODEN/RENÉ RHINOW, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung, Basel/Stuttgart 1976, Nr. 113, B/II).

Die Rechtsgrundlage der hier strittigen Kanalisationsanschlussgebühr sowie der Wasseranschlussgebühr bilden das Kanalisationsreglement (KR) und das Wasserversorgungsreglement (WR). §§ 19 und 20 KR bzw. § 20 WR nennen den Kreis der Abgabepflichtigen (i.e. Grundeigentümer) sowie den Gegenstand der Abgabe (i.e. Kanalisations- bzw. Wasseranschluss). Zur Bemessung der Anschlussgebühr sehen die erwähnten Reglemente einen Prozentsatz von 2 % bzw. 4 % vom Brandlagerwert vor. Demnach besteht eine genügende formell-gesetzliche Grundlage für die vorliegend angefochtenen Abgabebearbeitungen.

#### 2.1.2 Qualifikation als Gebühr oder Beitrag

Nachfolgend ist zu klären, ob es sich bei den hier strittigen Abgaben um Gebühren oder Beiträge handelt. Die Terminologie in den Reglementen ist diesbezüglich uneinheitlich.

Gemäss höchstrichterlicher 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 Bundesgerichts 2P.78/2003 vom 01.09.2003 E. 3.6; ferner [Urteil des Enteignungsgerichts vom 21. August 2014 \[650 13 156\]](#) E. 4.3). 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 Bundesgerichts 2P.78/2003 vom 01.09.2003 E. 3.3 und E. 3.6; DIETER VON REDING, Die Baulanderschliessung und deren Finanzierung, VLP-Aspan Hrsg., Bern 2006, S. 34). Demzufolge können Beiträge schon aufgrund der Möglichkeit eines Anschlusses erhoben werden, ohne dass es eines tatsächlichen Anschlusses der abgabebetroffenen Liegenschaft an das abgabefinanzierte Erschliessungswerk bedarf. Gebühren dagegen können erst im Zeitpunkt, in welchem die abgabebetroffene Liegenschaft tatsächlich an das abgabefinanzierte Erschliessungswerk angeschlossen wird, erhoben werden. § 20 Abs. 1 WR bestimmt den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz als relevanten Zeitpunkt für die Entstehung der Abgabe. Die infrage stehende Abgabe für den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz stellt folglich eine Anschlussgebühr dar. Auch § 20 Abs. 3 lit. c KR macht die Entstehung der Abgabe nicht von einer Anschlussmöglichkeit abhängig, sondern vom Mehrwert bereits an die Kanalisation *angeschlossener* Gebäude. Auch bei der angefochtenen Abgabe für den Anschluss an das Kanalisationsnetz handelt es sich entsprechend um eine Anschlussgebühr.

Im Folgenden werden die strittigen Abgaben für den Anschluss der streitbetroffenen Liegenschaft an das Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsnetz der Beschwerdeführerin deshalb als Anschlussgebühren bezeichnet.

## 2.2 Kostendeckungsprinzip

Die Beschwerdeführerin rügt unter anderem, die angefochtenen Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühren würden das Kostendeckungsprinzip verletzen. Die Beschwerdeführerin dagegen sieht das Kostendeckungsprinzip nicht verletzt. Nachfolgend ist zunächst in einem ersten Schritt zu prüfen, ob für die angefochtenen Abgaben das Kostendeckungsprinzip gilt, bevor – bejahendenfalls – in einem zweiten Schritt zu untersuchen ist, ob das Kostendeckungsprinzip vorliegend verletzt oder eingehalten worden ist.

Für die strittigen Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühren gilt das Kostendeckungsprinzip. Für die angefochtenen Kanalisationsanschlussgebühren ergibt sich die Geltung des Kostendeckungsprinzips direkt aus dem Bundesrecht (vgl. Art. 60a Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer [Gewässerschutzgesetz, GSchG] vom 24. Januar 1991 [SR 814.20]; statt vieler Urteil des Bundesgerichts 3C\_322/2010 vom 22. August 2011 E. 3) und für die angefochtenen Wasseranschlussgebühren aus § 12 Abs. 1 i.V.m. § 13 der Verordnung über die Wasserversorgung sowie die Nutzung und den Schutz des Grundwassers des Kantons Basel-Landschaft vom 13. Januar 1998 (VO WVG, SGS 455.11).

#### 2.2.1 Grundsätzliches

Gemäss ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichts kommt das Kostendeckungsprinzip im Kausalabgaberecht, also insbesondere auch im Erschliessungsabgaberecht, nicht als Einzelkostendeckungsprinzip zur Anwendung, sondern als Gesamtkostendeckungsprinzip (statt vieler BGE 140 I 176 E. 5.2 180, 132 II 371 E. 2.1 375, 126 I 180 E. 3a)aa) 188; Urteile des Bundesgerichts 2C\_160/2014 vom 7. Oktober 2014 E. 6.2.1, 2C\_1020/2011 vom 16. November 2012 E. 2; zum Ganzen ausführlich WYSS DANIELA, Kausalabgaben, Begriff Bemessung Gesetzmässigkeit, Diss. Bern, Basel 2009, S. 93 m.w.H.). Das Prinzip besagt, dass der Gesamtertrag der erhobenen Abgaben die Gesamtkosten des Gemeinwesens für den betreffenden Verwaltungszweig nicht oder nur (das heisst maximal) geringfügig übersteigen darf (BGE 124 I 11 E. 6c) 20). Dem Gesamtaufwand sind dabei auch angemessene Rückstellungen, Abschreibungen und Reserven, nicht bloss die laufenden Ausgaben des betreffenden Verwaltungszweigs zuzurechnen (TSCHANNEN/ZIMMERLI/MÜLLER, a.a.O., § 58 Rz. 13; BGE 126 I 180 E. 3a)aa) 188). In einem eine andere Baselbieter Gemeinde betreffenden Urteil erachtete das Bundesgericht einen Überschuss von 5.7 % noch als geringfügig und somit als mit dem Kostendeckungsprinzip vereinbar (Urteil des Bundesgerichts 2C\_1020/2011 vom 16. November 2012, E. 5.5).

Um zu beurteilen, ob die angefochtenen Anschlussgebühren das Kostendeckungsprinzip einhalten, müssen vorliegend zunächst der massgebliche Verwaltungszweig abgegrenzt, der relevante Beurteilungszeitraum festgesetzt und die einzubeziehenden Ausgaben so-

wie Einnahmen definiert werden. In der Folge ist das Total der Ausgaben dem Total der Einnahmen gegenüberzustellen, um zu beurteilen ob ein im Sinne des Kostendeckungsprinzips unzulässiger Einnahmenüberschuss resultiert.

#### 2.2.1.1 Massgebender Verwaltungszweig

Die Umschreibung des massgeblichen Verwaltungszweigs hat primär nach sachlich zusammengehörenden Verwaltungsaufgaben, also funktionellen Kriterien, zu erfolgen. Bei der Bildung dieser kostenmässigen Einheiten kommt dem Gemeinwesen ein gewisser Spielraum zu (BGE 126 I 180 E. 3b)cc) 190 f.; Urteil des Bundesgerichts 2C\_322/2010 vom 22. August 2011, E. 3). Die Abwasserentsorgung ist grundsätzlich eine von der Wasserversorgung getrennt zu betrachtende Verwaltungsaufgabe und bildet einen eigenen Verwaltungszweig (sinngemäss ADRIAN HUNGERBÜHLER, Grundsätze des Kausalabgaberechts. Eine Übersicht über die neuere Rechtsprechung und Doktrin, in: ZBI 104/2003, S. 520 f.). Demnach müssen die Erhebung der Wasseranschlussgebühr gemäss § 20 WR und der Kanalisationsanschlussgebühr gemäss §§ 19 und 20 KR je für sich genommen auf die Einhaltung des Kostendeckungsprinzips hin überprüft werden.

#### 2.2.1.2 Relevanter Beurteilungszeitraum

Da beim Wasserversorgungs- und Kanalisationsnetz die Bau- und Amortisationskosten über eine längere Zeit und oft unregelmässig anfallen, ist für die Überprüfung des Kostendeckungsprinzips eine Gesamtbetrachtung aller Aufwendungen und Erträge über einen längeren Zeitraum, welcher auch die Vergangenheit miteinbezieht, anzustellen (Urteile des Bundesgerichts 2C\_322/2010 vom 22. August 2011, E. 3 und 2C\_644/2009 vom 16. August 2010, E. 5.3). Nach der vom Bundesgericht bestätigten Praxis des Kantons- und des Enteignungsgerichts ist bei der Überprüfung des Kostendeckungsprinzips auf einen Zeithorizont von jeweils 20 Jahren für die Vergangenheit und für die Zukunft, d.h. von insgesamt 40 Jahren, abzustellen (Urteil des Bundesgerichts 2C\_644/2009 vom 16. August 2010 E. 5; zuletzt KGE VV vom 7. Dezember 2016 [810 14 246] E.6.1.1).

Fraglich ist sodann, ab welchem Nullpunkt 20 Jahre zurück und 20 Jahre in die Zukunft zu rechnen ist. Das Kantonsgericht ist zuletzt – ohne nähere Begründung – von einem «rollenden Nullpunkt» ausgegangen, da es für die Berechnung des Beurteilungszeitraums nicht auf den Verfügungszeitpunkt abstellte, sondern auf den Zeitpunkt des Urteils (vgl.

KGE VV vom 17. August 2011 [810 10 432] E. 5.2). Mit Urteil vom 27. März 2014 [650 06 15] hat das Enteignungsgericht diese Vorgehensweise übernommen (E. 4.5). Die Überprüfung, ob eine bestimmte Abgabenerhebung mit dem Kostendeckungsprinzip vereinbar ist, bildet einen Teil der Rechtmässigkeitskontrolle. Ob eine Abgabenerhebung rechtmässig erfolgt ist oder nicht, beurteilt sich im Regelfall nach dem im Verfügungszeitpunkt geltenden Recht. Analog richtet sich die Frage, ob eine bestimmte Abgabenerhebung mit dem Kostendeckungsprinzip im Einklang steht, nach den Verhältnissen im Zeitpunkt der Verfügung. Es ist folglich nicht von einem «rollenden», sondern einem fixen Nullpunkt auszugehen.

Die vorliegend angefochtenen Verfügungen wurden am 26. August 2014 erlassen. Gegenstand der Überprüfung bildet folglich die Frage, ob die verfügten Abgaben am 26. August 2014 im Einklang mit dem Kostendeckungsprinzip gestanden sind. Nachfolgend wird deshalb zur Überprüfung des Kostendeckungsprinzips auf einen Zeitraum vom 1. Januar 1994 bis 31. Dezember 2013 (Vergangenheit) und vom 1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2033 (Zukunft) abgestellt.

### 2.2.1.3 Einzubeziehende Ausgaben und Einnahmen

#### 2.2.1.3.1 Ausgaben

Auf der Ausgabenseite sind die auf den Beurteilungshorizont von 40 Jahren anfallenden Wiederbeschaffungskosten der Wasser- bzw. Abwasseranlagen (Leitungsnetze inklusive Nebenanlagen) zu berücksichtigen. Anrechenbar sind mit Blick auf das Generelle Wasserversorgungsprojekt (GWP) bzw. den Generellen Entwässerungsplan (GEP) die Investitionskosten für künftige Neuanlagen sowie die Bauteuerung auf diesen Kosten (vgl. KGE VV vom 27. Mai 2009 [810 06 120] E. 9.1).

#### 2.2.1.3.2 Einnahmen

Zu berücksichtigen ist auf der Einnahmenseite das während der letzten 20 Jahre akkumulierte Eigenkapital (d.h. unter Abzug des zu Beginn bereits vorhandenen Eigenkapitals; Urteil des Bundesgerichts 2C\_1020/2011 vom 16. November 2012 E. 5.2). Das akkumulierte Eigenkapital ist für die kommenden 20 Jahre mit 2 % p.a. zu verzinsen (ohne Zinsezins; vgl. KGE VV vom 27. Mai 2009 [810 06 120] E. 10). Des Weiteren sind die mut-

masslichen Gebühreneinnahmen der kommenden 20 Jahre zu den Einnahmen hinzuzurechnen (KGE VV vom 27. Mai 2009 [810 06 120] E. 11). Weil auf der Ausgabenseite die Wiederbeschaffungskosten pauschal in vollem Umfang berücksichtigt werden, sind zur Vermeidung einer doppelten Anrechnung – d.h. als Korrekturposten – die effektiv wiedereingebrachten Wiederbeschaffungskosten als Einnahmen zu behandeln (KGE VV vom 17. August 2011 [810 10 432] E. 5.6). Die effektiv wiedereingebrachten Wiederbeschaffungskosten sind von den Aufwendungen für Neuanlagen abzugrenzen und errechnen sich für gewöhnlich, indem vom Total der Investitionsausgaben die Investitionen in Neuanlagen abgezogen werden (vgl. Urteil des Bundesgerichts 2C\_1020/2011 vom 16. November 2012 E. 5.2).

## 2.2.2 Überprüfung der Kanalisationsanschlussgebühr auf Einhaltung des Kostendeckungsprinzips

### 2.2.2.1 Ausgaben

#### 2.2.2.1.1 Wiederbeschaffungskosten des Kanalisationsnetzes

Der Wiederbeschaffungswert entspricht der Investition, die heute notwendig wäre, um die bestehenden Wasser- und Abwasseranlagen in ihrer aktuellen Grösse von Grund auf neu zu erstellen (vgl. KGE VV vom 27. Mai 2009 [810 06 120] E. 6.1). Der Wiederbeschaffungswert für das Kanalisationsnetz wird berechnet, indem der mittlere Laufmeterpreis der Kanalisationsleitungen mit der Gesamtlänge des Kanalisationsnetzes multipliziert wird. Der so errechnete Wiederbeschaffungswert ist ausgehend von der Lebensdauer auf den Beurteilungszeitraum von 40 Jahren umzulegen.

In der Eingabe vom 29. August 2016 bezifferte die *Beschwerdegegnerin* den Wiederbeschaffungswert des Kanalisationsnetzes letztmals mit je Fr. 10'217'850.00 für die Vergangenheit und die Zukunft. Dies ausgehend von einer Netzlänge von 24'042 m, einer Lebensdauer von 80 Jahren und einem Laufmeterpreis von Fr. 1'700.00. Zudem führte sie aus, dass sich die Ausgaben um Fr. 12'261'420.00 erhöhen, wenn in Anlehnung an das Finanzhandbuch für Baselbieter Einwohnergemeinden von einer Abschreibungsdauer von 50 Jahren ausgegangen würde. Die Beschwerdeführerin bestritt diese Zahlen und bezeichnete die Angaben der C.\_\_\_\_ AG als Parteibehauptung. Ihr Antrag auf die Einholung

einer Expertise zur Frage des Wiederbeschaffungswerts wurde mit Präsidentialverfügung vom 20. Dezember 2016 abgelehnt.

Bereits in einem Entscheid vom aus dem Jahr 2009 ist das Kantonsgericht von einem *Laufmeterpreis* von Fr. 1'700.00<sup>1</sup> ausgegangen (KGE VV vom 27. Mai 2009 [810 06 120] in E. 8.2). In einem neueren Urteil hat das Kantonsgericht entschieden, dass der Laufmeterpreis für Wasserleitungen der Teuerung gemäss Baupreisindex anzupassen sei (KGE VV vom 7. Dezember 2016 [810 14 246] E. 6.2.2.3). Analoges hat deshalb vorliegend für den Laufmeterpreis von Kanalisationsleitungen zu gelten. Der Baupreisindex, Basis 2015, stand im April 2009 für die Nordwestschweiz bei 90.1 Punkten. Im April 2014 (vorliegender Verfügungszeitpunkt) bei 97.1 Punkten. Entsprechend ergibt sich ein auf ganze Franken gerundeter, indexbereinigter Laufmeterpreis in der Höhe von Fr. 1'832.00 ( $[(1'700/90.1) \times 97.1]$ ).

Die *Netzlänge* der Abwasseranlage beläuft sich gemäss detaillierter Auflistung der einzelnen Abwasserleitungen und deren Längenangabe in der Summe auf 24'041,20 m (siehe Beilage 2 zur Eingabe der Beschwerdegegnerin vom 17. Januar 2017). Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin ist diese Zahl hinreichend belegt respektive nachvollziehbar und es liegen keine sachlichen Gründe vor, die an der Objektivität der von der C.\_\_\_\_ AG gemachten Ausführungen zweifeln liessen. Auch gemäss Lehre und Rechtsprechung darf Expertisen, die als Beweismittel von den Parteien in das Verfahren eingebracht werden (sog. Partei- oder Privatgutachten), der Beweiswert nicht schon deshalb abgesprochen werden, weil sie von einer der Parteien stammen (BGE 137 II 266 E. 3.2 270 f.; 125 V 351 E. 3b)dd) 353; BERNHARD WALDMANN in: WALDMANN/WEISSENBERGER, Praxiskommentar Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVG), 2. Auflage, Zürich/Basel/Genf 2016, Art. 19 Rz. 16).

Im Finanzhandbuch für Baselbieter Einwohnergemeinden wird in Bezug auf Abwasserleitungen von einer (buchhalterischen) Abschreibungsdauer von 50 Jahren ausgegangen. Im abgaberechtlichen Kontext ist jedoch nicht diese «buchhalterische» Lebensdauer, wel-

---

<sup>1</sup> Wie sich aus den Erwägungen des kantonsgerichtlichen Urteils erhellt, beurteilte das Kantonsgericht den Wiederbeschaffungswert der Kanalisation bezogen auf den *Urteilszeitpunkt* und nicht bezogen auf den Zeitpunkt, in welchem die angefochtenen Abgaben verfügt worden sind. Für die Indexierung ist deshalb der Indexstand im April 2009 (Urteilszeitpunkt) massgebend.

che – dem Prinzip der buchhalterischen Vorsicht folgend – eher tief angesetzt worden ist, heranzuziehen, sondern vielmehr auf die effektive, technische Lebensdauer des abgabefinanzierten Erschliessungswerks abzustellen. In Übereinstimmung mit der Literatur und Rechtsprechung ist deshalb vorliegend von einer tatsächlichen technischen Lebensdauer von 80 Jahren auszugehen (Urteil des Bundesgericht 2C\_1020/2011 vom 16. November 2012 E. 3.1 mit Verweis auf KGE VV [810 12 352] vom 19. Juni 2006 und KGE VV [810 06 120] vom 27. Mai 2009; Urteil des Enteignungsgerichts vom 17. Februar 2006 [650 03 106] E. 6.1; HANS W. STUTZ, Herausforderung im qualitativen Gewässerschutz, in: URP 2008, S. 523). Die genannten Zahlen führen zu folgender Berechnung:

$$\frac{\text{Laufmeterpreis x Netzlänge}}{\text{Lebensdauer}} \times \text{Beurteilungszeitraum} = \underline{\text{Fr. 22'021'739.20}}$$

#### 2.2.2.1.2 Wiederbeschaffungskosten der Kanalisationsnebenanlagen

Neben den «Netzkosten» kommen die Wiederbeschaffungskosten der sog. Nebenanlagen des jeweiligen Erschliessungswerks hinzu. Im Zusammenhang mit der Kanalisation sind diesbezüglich namentlich die (anteilmässigen) Wiederbeschaffungskosten für die Abwasserreinigungsanlage sowie eventuelle, weitere Nebenanlagen mit zu berücksichtigen.

Mit Präsidialverfügung vom 20. Dezember 2016 wurde die Beschwerdegegnerin aufgefordert, die Wiederbeschaffungskosten der Nebenanlagen zu beziffern. Mit Eingabe vom 17. Januar 2017 kam sie dieser Aufforderung nach. Den eingereichten Unterlagen lässt sich jedoch mit Bezug auf den Wiederbeschaffungswert der Kanalisationsnebenanlagen nichts entnehmen.

Im verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren gilt die Untersuchungsmaxime. Diese besagt, dass das Gericht für die richtige und vollständige Abklärung des entscheiderelevanten Sachverhalts verantwortlich ist. Die Sachverhaltsdarstellung und die Beweisangebote der Parteien binden das Gericht nicht. Letzteres kann und soll aus eigener Initiative fehlende Sachverhaltselemente ergänzen und die Beweismittel vervollständigen (BGE 96 V 95 95 f.; ULRICH HÄFELIN/GEORG MÜLLER/FELIX UHLMANN, Allgemeines Verwaltungs-

recht, 7. Aufl., Zürich/St. Gallen 2016, Rz. 988 ff.). Der Untersuchungsgrundsatz ergibt sich für das vorliegende Beschwerdeverfahren aus § 96 Abs. 3 EntG i.V.m. § 12 Abs. 1 VPO.

Gestützt auf die Untersuchungsmaxime hat das Enteignungsgericht eine amtliche Erkundigung bezüglich des Wiederbeschaffungswerts der Abwasserreinigungsanlage (ARA) Frenke 3, an welche B.\_\_\_\_ als eine von mehreren Gemeinden angeschlossen ist, beim Amt für industrielle Betriebe eingeholt. Gemäss der daraufhin erteilten amtlichen Auskunft beläuft sich der auf die Einwohnergemeinde B.\_\_\_\_ entfallende Anteil am Wiederbeschaffungswert der ARA Frenke 3 auf Fr. 1'000.00 pro Einwohner. Die Gemeinde B.\_\_\_\_ hatte am 31. Dezember 2016 gemäss Homepage des Kantons 4'408 Einwohner, weshalb der Wiederbeschaffungswert Fr. 4'408'000.00 beträgt. Bei einer Lebensdauer von 80 Jahren und einem Beurteilungszeitraum von 40 Jahren resultiert ein im vorliegenden Fall zu berücksichtigender Wiederbeschaffungswert für die Kanalisationsnebenanlagen von Fr. 2'204'000.00.

#### 2.2.2.1.3 GEP-Kosten und Bauteuerung

Anrechenbar sind die sich aus dem Generellen Entwässerungsplans (GEP) ergebenden Investitionskosten für künftig zu erstellende Neuanlagen (KGE VV vom 27. Mai 2009 [810 06 120] E. 9.1; Urteil des Enteignungsgerichts vom 27. März 2014 [650 06 15] E. 4.3). Die *Beschwerdegegnerin* bringt vor, dass die GEP-Kosten Fr. 1'275'000.00 und die Bauteuerung auf den GEP-Kosten Fr. 267'750.00 betragen (vgl. Beilage 4 ihrer Eingabe vom 29. August 2016). Die *Beschwerdeführerin* führt demgegenüber aus, dass die von der Beschwerdegegnerin angenommenen GEP-Kosten in der Höhe von Fr. 1'275'00.00 für angeblich 750 m GEP-Massnahmen weder belegt noch nachvollziehbar seien. Mit Eingabe vom 7. November 2016 reichte die Beschwerdegegnerin den Generellen Entwässerungsplan ein (Beilage 7 ihrer Eingabe vom 7. November 2016). Die Daten des Generellen Entwässerungsplans GEP, Kanalisationskataster, basieren auf dem Stand 2012. Da der erwähnte Plan keine Angaben über künftige Neuanlagen enthält und die Beschwerdegegnerin ihre Angaben über die GEP-Kosten nicht anderweitig belegt hat, können diese nicht in die Berechnung miteinbezogen werden. Dementsprechend entfällt auch die diesbezügliche Bauteuerung.

#### 2.2.2.2 Einnahmen

##### 2.2.2.2.1 Eigenkapital und Zinseinnahmen

Die *Beschwerdegegnerin* beziffert in der Eingabe vom 29. August 2016 das massgebliche Eigenkapital auf Fr. 8'598'652.38, dies unter Berücksichtigung der Verluste aus der Erfolgsrechnung. Die *Beschwerdeführerin* macht geltend, aus der Gegenüberstellung von Einnahmen aus den Anschlussgebühren zwischen 1993 und 2012 und den Investitionen zwischen 1993 und 2012 gehe hervor, dass die Beschwerdegegnerin Mehreinnahmen in der Höhe von Fr. 10'300'000.00 erzielt habe.

Auf der Einnahmenseite ist das während der letzten 20 Jahre akkumulierte Eigenkapital zu berücksichtigen. Ein zu Beginn des Beurteilungshorizonts bereits vorhandenes Eigenkapital wird in Abzug gebracht (Urteil des Bundesgerichts 2C\_1020/2011 vom 16. November 2012, E. 5.2). Das Eigenkapital hat gemäss Beilage 2 zur Eingabe der Beschwerdegegnerin vom 7. November 2016 am 1. Januar 1995 Fr. 4'004'789.30 und am 31. Dezember 2014 Fr. 6'803'449.52 betragen. Akkumuliert wurden demnach Fr. 2'798'660.22.

Dieser Betrag muss indessen noch korrigiert werden: Hinzuzurechnen bzw. in Abzug zu bringen sind die Verluste bzw. Gewinne der jeweiligen laufenden Abwasserrechnungen. Dies deshalb, weil eine Prüfung der buchhalterischen Unterlagen ergeben hat, dass Verluste der laufenden Rechnung mit Überschüssen aus der Investitionsrechnung gedeckt worden sind. Solche Quersubventionierungen sind im Lichte des Kostendeckungsprinzips unzulässig, weshalb das Eigenkapital vorliegend um diese «Quersubventionierungen» zu korrigieren ist. Ebenso gilt es in diesem Zusammenhang zu beachten, dass der Zinsertrag auf dem Eigenkapital entsprechend höher ausgefallen wäre (KGE VV vom 27. Mai 2009 [810 06 120] E. 5.4 ff., bestätigt in Urteil des Bundesgerichts 2C\_644/2009 vom 16. August 2010, E. 4).

Im fraglichen Zeitraum vom 1. Januar 1995 bis 31. Dezember 2014 wurden in der laufenden Rechnung Verluste verbucht, welche sich insgesamt auf Fr. 7'477'865.61 belaufen (Beilage 2 zur Eingabe der Beschwerdegegnerin vom 7. November 2016). Unter Berücksichtigung einer Verzinsung zu 2 % p.a. ergibt sich gestützt auf diese Korrektur eine zusätzlich zu berücksichtigende Zinsdifferenz<sup>2</sup> von Fr. 1'545'568.89. Das massgebende, akkumulierte Eigenkapital beträgt somit Fr. 11'822'094.72 (= Fr. 2'798'660.22 + Fr. 7'477'865.61 + Fr. 1'545'568.89).

Ausgehend von einem während der vergangenen 20 Jahre angehäuften Eigenkapital von Fr. 11'822'094.72 und einem für die künftigen 20 Jahre zu berücksichtigenden Zinssatz von 2 % p.a. (KGE VV vom 27. Mai 2009 [810 06 120] E. 10; Urteil des Enteignungsgerichts vom 27. März 2014 [650 06 15] E. 4.4) resultiert für die künftigen 20 Jahre ein Zins von Fr. 4'728'837.88. Mit Blick auf das angesammelte Eigenkapital ist darauf hinzuweisen, dass das Kostendeckungsprinzip nur eingehalten sein kann, wenn ein in der Vergangenheit akkumuliertes Eigenkapital in den darauf folgenden 20 Jahren (zukunftsbezogener Betrachtungszeitraum) für die Werterhaltung aufgebraucht wird. Damit das Kostendeckungsprinzip eingehalten ist, darf über den ganzen Betrachtungszeitraum von 40 Jahren kein Einnahmenüberschuss resultieren und folglich auch kein Eigenkapital verbleiben. Dem ist bei der Verzinsung des Eigenkapitals für die kommenden 20 Jahre Rechnung zu

---

<sup>2</sup> Für die Berechnung der *Zinsdifferenz* sind die einzelnen Verluste, welche durch Überschüsse aus der Investitionsrechnung gedeckt worden sind, vom Zeitpunkt ihrer Verbuchung (bzw. Entstehung) an bis zum Ende des vergangenheitsbezogenen Betrachtungszeitraums verzinst worden.

tragen, weshalb von einem linearen Abbau des Eigenkapitals auszugehen ist. Folglich ist der genannte Zinsertrag auf Fr. 2'364'418.94 zu halbieren.

#### 2.2.2.2.2 Zukünftige Einnahmen aus Kanalisationsanschlussgebühren

Die *Beschwerdeführerin* beantragte mit Eingaben vom 7. Juli 2016 und 8. Dezember 2016 die Anordnung einer Expertise bezüglich der künftigen Einnahmen aus Anschlussgebühren. Dieser Antrag wurde mit Präsidialverfügung vom 20. Dezember 2016 abgelehnt. Die *Beschwerdegegnerin* schätzte die künftigen Anschlussgebühren in ihrer Eingabe vom 29. August 2016 auf jährlich Fr. 410'000.00.

Im Urteil des Enteignungsgerichts vom 27. März 2014 [650 06 15] wurden die zukünftigen Einnahmen anhand des Durchschnittsertrags der letzten vier Jahre berechnet (E. 4.7). Da keine der Parteien Gründe vorbringt, die ein Abweichen von der erwähnten Rechtsprechung zu rechtfertigen vermögen, sind die künftigen Einnahmen auch vorliegend anhand der durchschnittlichen Einnahmen der letzten vier Jahre zu berechnen. Für die Jahre 2011 bis 2014 resultieren durchschnittliche Jahreseinnahmen in der Höhe von Fr. 386'146.20 (vgl. Beilage 2 zur Eingabe der Beschwerdegegnerin vom 7. November 2016). Für die nächsten 20 Jahre ist folglich mit Gebühreneinnahmen von Fr. 7'722'924.00 zu rechnen.

#### 2.2.2.2.3 Wiedereingebrachte effektive Wiederbeschaffungskosten (Korrekturposten)

Wie bereits erwähnt worden ist, sind die effektiv entstandenen Wiederbeschaffungskosten zur Vermeidung einer doppelten Anrechnung als Einnahmen zu berücksichtigen, weil ausgabenseitig der gesamte (d.h. brutto) Wiederbeschaffungswert berücksichtigt wird (vgl. KGE VV vom 17. August 2011 E. 5.6). Die von der *Beschwerdegegnerin* eingereichten Unterlagen sind vollständig, nachvollziehbar und in sich schlüssig, weshalb für die Berücksichtigung der wiedereingebrachten effektiven Wiederbeschaffungskosten auf selbige abzustellen ist. Die *Beschwerdeführerin* äusserte sich nicht dazu. In der Zeitspanne von 1995 – 2014 von den totalen Investitionsausgaben Fr. 4'625'219.00 auf Neuanlagen und Fr. 810'641.35 auf Wiederbeschaffungen (Beilage 2 zur Eingabe der Beschwerdegegnerin vom 7. November 2016 und Beilage 6 zur Eingabe der Beschwerdegegnerin vom 29. August 2016). Somit sind Fr. 810'641.35 als effektiv wiedereingebrachte Wieder-

beschaffungskosten zur Vermeidung einer doppelten Anrechnung einnahmenseitig zu berücksichtigen.

### 2.2.2.3 Gegenüberstellung und Zwischenfazit

<b>Einnahmen</b>	<b>Beträge in Fr.</b>
Korrigiertes Eigenkapital per 31.12.2014 (unter Abzug des vorhandenen Eigenkapitals per 01.01.1995)	11'822'094.72
Künftige Verzinsung des Eigenkapitals (2 % p.a.)	2'364'418.94
Künftige Beitragseinnahmen (2015 – 2034, Fr. 386'146.20 p.a.)	7'722'924.00
effektiv «wiedereingebrachte» Wiederbeschaffungskosten (ohne Neuanlagen)	810'641.35
<b>TOTAL</b> (auf 5 Rp. gerundet)	<b>22'720'079.00</b>

<b>Ausgaben</b>	<b>Beträge in Fr.</b>
Wiederbeschaffungskosten Netz (40 Jahre)	22'021'739.20
Wiederbeschaffungskosten Nebenanlagen (40 Jahre) (Aara Frenke 3)	2'204'000.00
Zukünftige GEP-Kosten (2015 – 2034) (Beweislos geblieben, obwohl offensichtlich vorhanden.)	–
Bauteuerung auf GEP-Kosten (2015 – 2034)	–
<b>TOTAL</b>	<b>24'225'739.20</b>

Aus der obigen Gegenüberstellung von Einnahmen und Ausgaben, resultiert ein Ausgabenüberschuss in der Höhe von Fr. 1'505'660.20. Das Kostendeckungsprinzip ist somit nicht verletzt. Die Rüge der Beschwerdeführerin, die Kanalisationsanschlussgebühr verletze das Kostendeckungsprinzip, erweist sich folglich als unbegründet.

### 2.2.3 Überprüfung der Wasseranschlussgebühr auf Einhaltung des Kostendeckungsprinzips

An dieser Stelle wird auf die Einwände der Parteien und die theoretischen Ausführungen verwiesen in E. 2.2.2 verwiesen, welche sinngemäss auch für die Wasseranschlussgebühr gelten.

#### 2.2.3.1 Ausgaben

##### 2.2.3.1.1 Wiederbeschaffungskosten des Wasserversorgungsnetzes

Wie beim Kanalisationsnetz wird der Wiederbeschaffungswert für das Wasserversorgungsnetz berechnet, indem der mittlere Laufmeterpreis der Wasserleitungen mit der gesamten Netzlänge multipliziert wird. Der so errechnete Wiederbeschaffungswert ist ausgehend von der Lebensdauer auf den *Beurteilungszeitraum* von 40 Jahren umzulegen.

Die Beschwerdegegnerin macht einen Laufmeterpreis von Fr. 1'000.00 geltend. Mit Urteil vom 27. März 2014 [650 06 15] E. 4.10 ging das Enteignungsgericht von einem Laufmeterpreis von Fr. 800.00 aus. Dieser Betrag wurde vom Kantonsgericht gestützt auf ein umfangreiches Obergericht mit Urteil vom 7. Dezember 2016 [810 14 246] E. 6.2.2.3 auf Fr. 825.00 erhöht, wobei die Teuerung gemäss Baupreisindex bis April 2012 berücksichtigt wurde (Baupreisindex, Basis 2015, Stand im April 2012 für Nordwestschweiz bei 91.4). Der Schweizerische Baupreisindex, Basis 2015, Nordwestschweiz stand im April 2014 (vorliegender Verfügungszeitpunkt) bei 97.1 Punkten. Entsprechend ergibt sich ein indexbereinigter *Laufmeterpreis* von Fr. 876.43 ( $[(825/91.4) \times 97.1]$ ).

Die *Netzlänge* des Wasserversorgungswerkes beläuft sich gemäss detaillierter Auflistung der einzelnen Abwasserleitungen und deren Längenangabe in der Summe auf 25'172.48 m (siehe Beilage 1 zur Eingabe der Beschwerdegegnerin vom 17. Januar 2017). Analog den Ausführungen in E. 2.2.2.1.1 ist auf die Auflistung der C.\_\_\_\_ AG abzustellen.

Wie bereits beim Abwasser aufgeführt, ist auf eine durchschnittliche *Lebensdauer* der Wasseranlagen von 80 Jahren abzustellen.

Die genannten Zahlen führen zu folgender Berechnung:

$$\frac{\text{Laufmeterpreis x Netzlänge}}{\text{Lebensdauer}} \times \text{Beurteilungszeitraum} = \underline{\text{Fr. 11'030'958.32}}$$

#### 2.2.3.1.2 Wiederbeschaffungskosten der Wasserversorgungsnebenanlagen

Mittels der Beilagen Nrn. 3 und 4 zur Eingabe vom 17. Januar 2017 bezifferte die Beschwerdegegnerin den Wiederbeschaffungswert der Wassernebenanlagen auf Fr. 4'649'053.11 (ohne Indexierung) bzw. Fr. 8'144'897.47 (mit Indexierung). Ob die Kosten zu indexieren sind oder nicht, kann vorliegend offen bleiben, da das Kostendeckungsprinzip – wie sich zeigen wird – auch dann nicht verletzt ist, wenn ausgabenseitig lediglich die nicht indexierten Investitionskosten berücksichtigt werden. Ausgehend von einer Lebensdauer von 80 Jahren betragen die Wiederbeschaffungskosten umgerechnet auf den massgebenden Betrachtungszeitraum von 40 Jahren Fr. 2'324'526.55.

#### 2.2.3.1.3 GWP-Kosten und Bauteuerung

Die *Beschwerdegegnerin* macht GWP-Kosten von Fr. 250'000.00 geltend, ausgehend von 250 m GWP-Massnahmen und einem Laufmeterpreis von Fr. 1'000.00. Die *Beschwerdeführerin* bestreitet diese Positionen.

Gemäss dem von der Beschwerdegegnerin eingereichten Generellen Wasserversorgungsplan (GWP) ist eine Wasserleitung von ca. 74 m geplant (vgl. Nachführungsplan 2016 [Beilage 14 der Eingabe vom 7. November 2016]). Mehr ist dem GWP nicht zu entnehmen. Ausgehend von einem Laufmeterpreis von Fr. 876.43 entstehen demzufolge GWP-Kosten in der Höhe von Fr. 64'855.82.

Gemäss Kantonsgericht ist die Bauteuerung auf den GWP-Kosten zu berücksichtigen und zwar mit einem Zins von 2 % p.a. Zur Berechnung wird davon ausgegangen, dass jedes Jahr die gleiche Summe ausgegeben wird und die Teuerung auf diesem durchschnittlichen jährlichen Betrag erfolgt (vgl. KGE VV vom 27. Mai 2009 [810 06 120] E. 9.2). Die Bauteuerung für 20 Jahre beträgt demgemäss Fr. 12'971.16 (= 2 % auf Fr. 64'855.82 x 20 / 2).

## 2.2.3.2 Einnahmen

### 2.2.3.2.1 Eigenkapital und Zinseinnahmen

Die *Beschwerdegegnerin* beziffert in der Beilage 5 zur Eingabe vom 29. August 2016 das massgebliche Eigenkapital auf Fr. 941'736.90, dies unter Berücksichtigung der Verluste aus der Erfolgsrechnung. Die *Beschwerdeführerin* äussert sich nicht zu diesem Punkt.

Zu berücksichtigen ist entsprechend den Ausführungen zu den Kanalisationsanschlussgebühren (E. 2.2.2.2.1) das akkumulierte Eigenkapital zwischen dem 1. Januar 1995 und 31. Dezember 2014. Am 31. Dezember 2014 belief sich das Eigenkapital gemäss Beilage 9 zur Eingabe der *Beschwerdegegnerin* vom 7. November 2016 auf Fr. 948'063.56 und am 1. Januar 1995 auf Fr. 224'109.41. Somit ist während der vergangenen 20 Jahre Eigenkapital in der Höhe von Fr. 723'951.15 angespart worden.

Dieser Betrag muss entsprechend den Ausführungen zum Abwasser in E. 2.2.2.2.1 korrigiert werden, da eine Prüfung ergeben hat, dass es auch in der Wasserkasse zu (unzulässigen) Querfinanzierungen gekommen ist: Hinzuzurechnen bzw. in Abzug zu bringen sind wiederum die Verluste bzw. die Gewinne der jeweiligen laufenden Wasserrechnungen. Die Summe der im fraglichen Zeitraum verbuchten Verluste beläuft sich auf insgesamt Fr. 354'917.85 (siehe Beilage 2 zur Eingabe der *Beschwerdegegnerin* vom 7. November 2016). Eine Verzinsung der jeweiligen Beträge zu 2 % p.a. führt zu einer zum Eigenkapital hinzuzurechnenden Zinsdifferenz<sup>3</sup> von Fr. 10'562.31. Das massgebende korrigierte Eigenkapital beträgt somit Fr. 1'089'431.31 (Fr. 723'951.15 + Fr. 354'917.85 + Fr. 10'562.31).

Entsprechend den Ausführungen beim Abwasser (E. 2.2.2.2.1) resultiert ausgehend vom korrigierten Eigenkapital von Fr. 1'089'431.31, einem Zinssatz von 2 % p.a. und unter Berücksichtigung eines linearen Abbaus des Eigenkapitals während der künftigen 20 Jahre ein Zinsertrag in der Höhe von Fr. 217'886.26 für die kommenden 20 Jahre.

---

<sup>3</sup> Vgl. für die Berechnungsweise dieser Zinsdifferenz die Erläuterungen in Fn. 2.

#### 2.2.3.2.2 Zukünftige Einnahmen aus Wasseranschlussgebühren

Die *Beschwerdeführerin* beantragte bezüglich der künftigen Anschlussgebühren aus der Wasserversorgung eine Expertise. Ihr Antrag wurde mit Präsidialverfügung vom 20. Dezember 2015 abgelehnt. Die *Beschwerdegegnerin* schätzte in der Eingabe vom 29. August 2016 die künftigen Anschlussgebühren auf jährlich Fr. 203'141.25.

Wie beim Abwasser ist vorliegend der Rechtsprechung zu folgen und die durchschnittlichen Einnahmen der vergangenen vier Jahre für die Prognose der Einnahmen während der künftigen 20 Jahre heranzuziehen. Für die Jahre 2011 bis 2014 resultieren durchschnittliche jährliche Einnahmen aus Anschlussgebühren in der Höhe von Fr. 198'674.46 (vgl. Beilage 9 zur Eingabe der Beschwerdegegnerin vom 7. November 2016). Das Total der Einnahmen für die künftigen 20 Jahre beläuft sich demnach auf Fr. 3'973'489.20.

#### 2.2.3.2.3 Effektiv wiedereingebrachte Wiederbeschaffungskosten (Korrekturposten)

Die *Beschwerdeführerin* äussert sich auch bei der Wasseranschlussgebühr nicht zur Höhe der effektiv wiedereingebrachten Wiederbeschaffungskosten. Die *Beschwerdegegnerin* beziffert diese auf Fr. 6'121'449.12.

Die von der Beschwerdegegnerin eingereichten Unterlagen zu den effektiv wiedereingebrachten Wiederbeschaffungskosten erweisen sich als nachvollziehbar. Aus der Beilage 6 der Duplik vom 29. August 2016 sowie aus der Beilage 2 zur Eingabe der Beschwerdegegnerin vom 7. November 2016 ergibt sich, dass im Zeitraum zwischen 1996 und 2015 Investitionsausgaben von Fr. 9'751'146.94 anfielen. Davon entfielen Fr. 5'793'263.67 auf Wiederbeschaffungen.

### 2.2.3.3 Gegenüberstellung und Zwischenfazit

<b>Einnahmen</b>	<b>Beträge in Fr.</b>
Korrigiertes Eigenkapital per 31.12.2014 (unter Abzug des vorhandenen Eigenkapitals per 01.01.1995)	1'089'431.31
Künftige Verzinsung Eigenkapital (2 % p.a.)	217'886.26
Künftige Beitragseinnahmen (2015 – 2034)	3'973'489.20
«wiedereingebrachte», effektive Wiederbeschaffungskosten (ohne Neuanlagen)	5'793'263.67
<b>TOTAL (gerundet auf 5 Rp.)</b>	<b>11'074'070.45</b>

<b>Ausgaben</b>	<b>Beträge in Fr.</b>
Wiederbeschaffungskosten Netz (40 Jahre)	11'030'958.32
Wiederbeschaffungskosten Nebenanlagen (40 Jahre)	2'324'526.55
Zukünftige GEP-Kosten (2015 – 2034)	64'855.82
Bauteuerung auf GEP-Kosten (2015 – 2034)	12'971.16
<b>TOTAL</b>	<b>13'433'311.85</b>

Die obige Gegenüberstellung von Einnahmen und Ausgaben, zeigt einen Ausgabenüberschuss in der Höhe von Fr. 2'359'241.40. Das Kostendeckungsprinzip ist somit nicht verletzt. Die Rüge der Beschwerdeführerin, die Wasseranschlussgebühr verletze das Kostendeckungsprinzip, erweist sich damit als unbegründet.

## 2.3 Äquivalenzprinzip

### 2.3.1 Grundsätzliches

Das Äquivalenzprinzip wird aus dem Verhältnismässigkeitsgrundsatz und dem Willkürverbot gemäss Art. 9 der Schweizerischen Bundesverfassung vom 18. April 1999 (BV; SR 101) abgeleitet (WIEDERKEHR/RICHLI, a.a.O, Rz. 561) und besagt, dass eine «[...] Abgabe im Einzelfall nicht in ein offensichtliches Missverhältnis zum objektiven Wert der staatlichen Gegenleistung treten darf und sich in vernünftigen Grenzen halten muss; ebenfalls soll die Abgabe nach sachlich vertretbaren, objektiven Kriterien bemessen werden» (RICHARD LÖTSCHER, Das Äquivalenzprinzip im Bereich der öffentlichen Abgaben, in:

AJP 2015, S. 470). Im Unterschied zum Kostendeckungsprinzip bezieht sich das Äquivalenzprinzip stets auf das Verhältnis von Abgabe und Leistung *im konkreten Einzelfall* und nicht auf die Gesamtheit der Kosten und Erträge eines bestimmten Verwaltungszweigs (vgl. WIEDERKEHR/RICHLI, a.a.O., Rz. 561 m.w.H.). Es beschränkt somit das Ermessen der zuständigen Behörde bei der Verteilung der Gesamtkosten auf den einzelnen Abgabepflichtigen (LÖTSCHER, a.a.O., S. 471 f.).

Kausalabgaben wie die vorliegend strittigen Anschlussgebühren müssen mit der damit zu finanzierenden Tätigkeit in einem direkten, dem Pflichtigen individuell zurechenbaren Zusammenhang stehen, damit die Erhebung derselben gerechtfertigt ist. Die Abgabenhöhe ist nach dem Wert der Leistungen oder der Vorteile, welche dem Abgabepflichtigen zukommen, zu bemessen. Da es in der Praxis oft schwierig ist, zu beurteilen, ob die Höhe einer einzelnen Abgabe im obenerwähnten Sinne äquivalent ist bzw. welcher wirtschaftliche Nutzen einer staatlichen Leistung zukommt, sind Pauschalisierungen und Schematisierungen bis zu einem gewissen Grad zulässig (WIEDERKEHR/ RICHLI, a.a.O., Rz. 512 m.w.H.). Die Berechnung kann etwa in schematischer Weise beispielsweise mittels Prozent- und Promillesätzen erfolgen. Wiederholt hat das Bundesgericht auch entschieden, dass bei einmaligen Gebühren für den Anschluss an die Wasserversorgung oder die Kanalisation grundsätzlich auf den Gebäude- bzw. Brandversicherungswert abgestellt werden darf (statt vieler BGE 109 Ia 325 E. 6a 330 und 106 Ia 241 E. 4d 247 f.).

Von dieser schematischen Bemessungsmethode ist allerdings abzuweichen, wenn der Wasser- respektive Abwasserverbrauch im Verhältnis zum versicherungstechnischen Wert der Baute ausserordentlich hoch oder ausserordentlich niedrig ist, was insbesondere bei Industriebauten der Fall sein kann (Urteil des Bundesgerichts 2C\_847/2008 vom 08. September 2009 E. 2.1; LÖTSCHER, a.a.O., S. 475 f.; WIEDERKEHR/RICHLI, a.a.O., Rz. 652). Von einem ausserordentlich hohen Brandversicherungswert kann allerdings nur gesprochen werden, wenn die übermässigen Baukosten auf Spezialkonstruktionen zurückzuführen sind, die nur für einen ganz bestimmten, betriebsspezifischen Zweck verwendet werden können. Kein ausserordentlich hoher Brandversicherungswert liegt vor, solange die kostspieligen Einrichtungen auch im Fall einer Nutzungsänderung noch brauchbar bleiben (Urteil des Verwaltungsgericht des Kantons Basel-Landschaft vom

26. März 1986, BLVGE 1986 Nr. 14.3; zuletzt [Urteil des Enteignungsgerichts vom 6. April 2017 \[650 15 1\]](#) E. 2.5.3 m.w.H.).

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts ist bei Anschlussgebühren nicht die effektive Nutzung massgeblich, sondern diejenige, die durch den Anschluss ermöglicht wird, und zwar auf Spitzenwerte ausgelegt (Urteile des Bundesgerichts 2C\_1054/2013 vom 20. September 2014 E. 6.3 und 2C\_816/2009 vom 3. Oktober 2011 E. 5.4).

### 2.3.2 Fehlende Ausnahmeregelung im WR und KR

Die Beschwerdeführerin beanstandet die Reglemente der Gemeinde B.\_\_\_\_, weil diese starr seien und keine Spezialbestimmungen für Sondersituationen beinhalten würden. Diese Kritik ist zwar nicht von der Hand zu weisen, doch der von der Beschwerdeführerin gerügte Mangel führt – für sich genommen – nicht dazu, dass eine sich auf ein solch mangelhaftes Reglement stützende Abgabenerhebung *per se* das Äquivalenzprinzip verletzen würde. Vielmehr kann sich trotz eines solchen Mangels ergeben, dass eine angefochtene Abgabe im Einklang mit dem Äquivalenzprinzip steht.

Nachfolgend sind die angefochtenen Anschlussgebühren deshalb je für sich genommen auf ihre Vereinbarkeit mit dem Äquivalenzprinzip hin zu überprüfen, wobei es dem Enteignungsgericht frei steht, die Gebühr im Falle einer Verletzung dieses Prinzips selbst in der richtigen bzw. rechtmässigen Höhe festzusetzen. Ob die Reglemente der Beschwerdegegnerin «mangelhaft» sind, bildet dagegen nicht Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens und ist deshalb nicht zu beurteilen.

### 2.3.3 Überprüfung der Kanalisationsanschlussgebühr auf Einhaltung des Äquivalenzprinzips

#### 2.3.3.1 Vorbringen der Parteien

Die *Beschwerdeführerin* macht geltend, es liege eine Sondersituation vor. Bei der «Gewerbehalle zur Abfallrecyclingabgabe» handle es sich um eine Industriebaute, welche die Ortskanalisation einzig für die Abführung des Regenwassers und für ein WC mit Lavabonutze. Es würden keine weiteren sanitären Einrichtungen bestehen und der Einbau von solchen sei auch künftig nicht vorgesehen. Durch die sehr geringfügige Kanalisationsan-

schlussnutzung stünde der individuelle Vorteil in einem Missverhältnis zur Gebührenhöhe von 4 % des Gebäudeversicherungswerts (Fr. 57'000.00 exkl. MwSt.).

Die *Beschwerdegegnerin* bestreitet das Vorliegen einer Sondersituation. Die streitbetreffende Parzelle Nr. 457 des Grundbuchs der Einwohnergemeinde B.\_\_\_\_ werde im Mischwassersystem entwässert und sei an die kommunalen Mischwasserkanäle angeschlossen. Dasselbe gelte für die Mehrheit der Parzellen im umliegenden Gewerbegebiet. Auf Parzelle Nr. 457 seien nach dem Bau der neuen Halle mehrere abwasserwirksame Gebäude und befestigte Flächen vorhanden. Einerseits befinde sich neben der Halle ein Einfamilienhaus, bei welchem durch die Bewohner Schmutzwasser anfalle, andererseits seien mit den Gebäuden und befestigten Flächen total 2'621 m<sup>2</sup> (bzw. 92 %) der Parzelle versiegelt. Das auf diesen Flächen anfallende Regenwasser fliesse vollumfänglich in die Mischwasserkanalisation.

Die *Beschwerdeführerin* führt in der Eingabe vom 7. Juli 2016 weiter aus, gemäss § 20 Ziff. 3 lit. c KR würden die Anschlussbeiträge für neue Gebäude erhoben und der Beitrag bemesse sich anhand der Brandlagerschätzung des neuen Gebäudes. Folglich sei der Beitrag für das Gebäude zu leisten und nicht für die umliegende Fläche. Die Parzellenfläche sei irrelevant. Zudem sei die Abgabe für das Gebäude «Gewerbehalle Abfallrecyclingabgabe» erhoben worden und gelte somit klarerweise nicht für das Einfamilienhaus.

Die *Beschwerdegegnerin* entgegnet in ihrer Eingabe vom 29. August 2016, der in § 19 Ziff. 1 des Kanalisationsreglements verwendete Ausdruck «Grundstück» umfasse die ganze Parzelle und nicht nur das darauf erstellte Gebäude. Es sei damit klarerweise nicht nur das Abwasser des Gebäudes, sondern ebenso das Regenwasser gemeint. Des Weiteren sei der Einbau von Apparaturen mit einem grösseren Wasserverbrauch jederzeit möglich und führe nicht zu einer Erhöhung des Gebäudeversicherungswerts, wohl aber zur Erhöhung der Schmutzwassermenge. Diesem Ausbaupotential müsse bei der Bemessung der Anschlussgebühr Rechnung getragen werden.

#### 2.3.3.2 Beurteilung

Am 8. Juni 2017 hat das Enteignungsgericht einen Augenschein auf Parzelle Nr. 457 des Grundbuchs der Einwohnergemeinde B.\_\_\_\_ durchgeführt. Anlässlich dieses Augen-

scheins hat das Gericht festgestellt, dass die Recyclinghalle über eine Toilette mit einem WC, einem Pissoir und einem Lavabo, einen Feuerlöschposten sowie zwei Wasserbezugsanlagen (eine davon mit einer Sprühanlage) verfügt. Zieht man angesichts dieser Installationen zunächst einmal den Schmutzwasseranfall in Betracht, so liegt der Schluss nahe, dass dieser nicht oder nicht wesentlich höher sein dürfte, als z.B. bei einem Einfamilienhaus. Diese Schlussfolgerung wird durch die im Recht liegenden Wasserrechnungen für den streitbetroffenen Anschluss bestätigt.

Bei der Beurteilung, ob der Abwasseranfall im Verhältnis zum versicherungstechnischen Wert der Baute ausserordentlich niedrig ist, muss berücksichtigt werden, dass das Grundstück einen sehr hohen Anteil an versiegelter Fläche aufweist. Da die streitbetroffene Parzelle im Mischsystem entwässert wird, fliesst nicht nur das eigentliche Schmutz- bzw. Abwasser, sondern auch das Meteorwasser in die Kanalisation und zählt deshalb zur Siedlungsentwässerung (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich vom 30. Januar 2014, AN.2013.00004, E. 3.3). Die Beschwerdeführerin kommt dadurch, dass sie das auf der versiegelten Fläche anfallende Meteorwasser in die Kanalisation einleiten kann in den Genuss einer (Mehr-)Leistung des Gemeinwesens, welches das eingeleitete Meteorwasser ableitet. Grundsätzlich wäre das Meteorwasser nämlich an Ort und Stelle der Versickerung zuzuführen. Die Beschwerdeführerin profitiert vorliegend davon, dass ein Grossteil ihrer Parzelle versiegelt ist und sie das auf dieser Fläche anfallende Regenwasser nicht auf ihrer Parzelle versickern lassen muss. Würde das auf der versiegelten Fläche anfallende Meteorwasser vorliegend bei der Beurteilung, ob das Äquivalenzprinzip verletzt ist, ausser Acht gelassen, würde dies zu einer mit dem Rechtsgleichheitsgebot nicht zu vereinbarenden Gleichbehandlung der Beschwerdeführerin mit Grundeigentümern führen, die ihr Meteorwasser anders als die Beschwerdeführerin auf ihrer Parzelle versickern lassen und das Kanalisationssystem der Beschwerdegegnerin (bei ansonsten vergleichbaren Verhältnis) weniger belasten als die Beschwerdeführerin. Das auf der versiegelten Fläche anfallende und in die Mischwasserkanalisation eingeleitete Meteorwasser ist folglich in die Beurteilung, ob das Äquivalenzprinzip vorliegend eingehalten ist, mit einzubeziehen. Nicht zu berücksichtigen ist dagegen der Abwasserverbrauch des Einfamilienhauses, das sich ebenfalls auf Parzelle Nr. 457 des Grundbuchs der Einwohnergemeinde B.\_\_\_\_ befindet. Der erwähnte Augenschein hat bestätigt, dass das Einfamilienhaus über einen eigenen (Wasser-) und Kanalisationsanschluss verfügt, weshalb es nicht

von den angefochtenen Verfügungen mitumfasst wird und somit vorliegend nicht zum Streitgegenstand gehört.

Ein Vergleich der Dachfläche der Recyclinghalle, deren Grundfläche 851 m<sup>2</sup> beträgt, mit jener des Einfamilienhauses, dessen Grundfläche sich auf 65 m<sup>2</sup> beläuft, verdeutlicht, dass für die Recyclinghalle über das Zehnfache an Meteorwasser anfällt als für ein Einfamilienhaus. Im Verhältnis zum versicherungstechnischen Wert der Halle ist folglich kein ausserordentlich niedriger Abwasseranfall auszumachen. Die Rüge der Beschwerdeführerin, die Kanalisationsanschlussgebühr verletze das Äquivalenzprinzip, erweist sich somit als unbegründet.

#### 2.3.4 Überprüfung der Wasseranschlussgebühr auf Einhaltung des Äquivalenzprinzips

##### 2.3.4.1 Vorbringen der Parteien

Auch bezüglich der Wasserversorgung hält die *Beschwerdeführerin* dafür, dass eine Sondersituation vorliege. Die Recyclinghalle nutze die Wasserversorgung lediglich für eine Toilette samt Lavabo und Pissoir. Durch die geringe Wasseranschlussnutzung stünde der individuelle Vorteil in einem Missverhältnis zur Beitragshöhe.

Die *Beschwerdegegnerin* macht im Wesentlichen geltend, dass verglichen mit den ebenfalls an die Wasserversorgung angeschlossenen umliegenden Parzellen der Gewerbe- und der Wohnzone, von keiner Sondersituation gesprochen werden könne. Die Wassernutzung könne als normal bezeichnet werden, wobei die Beschwerdegegnerin auch auf den Wasserverbrauch des ebenfalls auf der Parzelle befindlichen Einfamilienhauses hinweist.

Strittig ist sodann, inwiefern eine Umnutzung der Recyclinghalle, die zu einem erhöhten Wasserverbrauch führen würde, möglich ist.

##### 2.3.4.2 Beurteilung

Wie bereits bei der Kanalisationsanschlussgebühr ausgeführt, ist auch bei der Wasseranschlussgebühr von keinem ausserordentlich hohen Brandversicherungswert auszugehen.

Zu prüfen bleibt jedoch, ob ein ausserordentlich tiefer Wasserverbrauch vorliegt. Gemäss den im Recht liegenden Wasserbezugsrechnungen hat der Betrieb der Beschwerdeführerin in den Jahren 2012 bis 2015 im Durchschnitt jährlich 224.5 m<sup>3</sup> Wasser verbraucht. Gemäss dem Schweizerischen Verein des Gas- und Wasserfachs (SVGW) verbraucht eine Person in der Schweiz durchschnittlich ca. 142 l Wasser pro Tag (FREIBURGHÄUS MATTHIAS, Wasserverbrauch, Sinkender Wasserabsatz im Schweizer Haushalt, in: Aqua & Gas 3/2015, S. 74). Hochgerechnet auf einen Vierpersonenhaushalt ergibt dies einen Jahresverbrauch von insgesamt 207 m<sup>3</sup>. Der Wasserverbrauch der Recyclinghalle entspricht demgemäss in etwa demjenigen eines Vierpersonenhaushalts bzw. demjenigen eines Einfamilienhauses. Der Gebäudeversicherungswert der Recyclinghalle ist hingegen etwa doppelt so hoch wie derjenige eines durchschnittlichen Einfamilienhauses. Angesichts dieses Missverhältnisses scheint es fraglich, ob die vorliegend angefochtene Wasseranschlussgebühr mit dem Äquivalenzprinzip vereinbar ist.

Nach der Praxis des Bundesgerichts ist bei Anschlussgebühren nicht die effektive Nutzung massgeblich, sondern diejenige, die durch den vorhandenen Anschluss ermöglicht wird, und zwar auf Spitzenwerte ausgelegt (Urteile des Bundesgerichts 2C\_1054/2013 vom 20. September 2014 E. 6.3 und 2C\_816/2009 vom 3. Oktober 2011 E. 5.4). Für den vorliegenden Fall bedeutet dies, dass es nicht allein auf den aktuellen, oben erwähnten tiefen Wasserverbrauch ankommt, sondern ein allfälliges Potential, das einen Mehrverbrauch ermöglichen würde, zu berücksichtigen ist. Damit angesichts des oben erwähnten Missverhältnisses zwischen der Bemessungsgrundlage der vorliegend angefochtenen Wasseranschlussgebühr (d.h. Brandlagerwert) und dem tiefen Wasserverbrauch nicht von einer Verletzung des Äquivalenzprinzips auszugehen wäre, müsste der vorhandene Anschluss eine (Um-)Nutzung (Wassermehrverbrauch) ermöglichen, welche dieses Missverhältnis entfallen liesse. Anlässlich des Augenscheins vom 8. Juni 2017 hat das Gericht festgestellt, dass die Recyclinghalle über einen 5/4-Zoll-Wasseranschluss verfügt. Anschlüsse dieser Dimensionierung werden üblicherweise bei Einfamilienhäusern eingesetzt. Zur Deckung eines massiv höheren, auf Spitzenwerte ausgelegten Wasserbezugs würde der vorhandene Wasseranschluss folglich nicht ausreichen (vgl. ebenso [Urteil des Enteignungsgerichts vom 7. Juli 2016 \[650 15 49\]](#) E. 2.4.3.4). Hinzu kommt dass eine Nutzungsänderung mit Blick auf die Recyclinghalle aufgrund der speziellen baulichen Situation (Niveauunterschied; vgl. Foto im Protokoll des Augenscheins vom 8. Juni 2017,

S. 8) nicht ohne Weiteres möglich wäre, sondern mit baulichen Vorkehrungen einherginge, die ihrerseits zu einer Nachschätzung und gegebenenfalls nachträglichen Erhebung einer ergänzenden Wasseranschlussgebühr führen würden (vgl. § 20 Abs. 3 lit. c WR).

Entsprechend dem Ausgeführten verletzt die angefochtene Wasseranschlussgebühr das Äquivalenzprinzip und ist deshalb zu reduzieren.

Zur Ermittlung des Umfangs der Reduktion ist – wie in einem ähnlichen Fall – ein Vergleich mit jenen Gemeinden anzustellen, welche die Gebühren anhand der Belastungswerte gemäss dem Schweizerischen Verbandes des Gas- und Wasserfaches (SVGW) erheben (vgl. [Urteil des Enteignungsgerichts vom 7. Juli 2016 \[650 15 49\]](#) E. 2.4.3.4); dies umso mehr, als die Beschwerdegegnerin selber nach dem seit dem 1. Januar 2017 geltenden Recht Anschlussgebühren nunmehr in Abhängigkeit solcher Belastungswerte bemisst. Gemäss dem Schweizerischen Verein des Gas- und Wasserfaches (SVGW) entspricht ein Belastungswert von 1 einem Durchfluss von 0.1 l pro Sekunde. Der Belastungswert bezeichnet den am Anschlusspunkt vor einer 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 ([Urteil des Enteignungsgerichts vom 7. Juli 2016 \[650 15 49\]](#) E. 2.4.3.4). 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 Totals kann schliesslich der ideale Rohrdurchmesser für die Wasserleitung (Hausanschluss) bestimmt werden.

Aufgrund der am Augenschein vom 8. Juni 2017 vorgefundenen sanitären Installationen ergibt sich für die Recyclinghalle ein Total von 22 Belastungswerten (Handwaschbecken warm/kalt: 2 Punkte; 2 x Spülung für WC und Pissoir: total 4 Punkte; 2 x Entnahmegarnitur Garten / Garage: total 16 Punkte; vgl. Protokoll des Augenscheins vom 8. Juni 2017, S. 4 und 8). Berechnet man anhand des seit 1. Januar 2017 geltenden Rechts eine auf diesem Total basierende Wasseranschlussgebühr (ohne Berücksichtigung der Teuerung), ergibt sich beim Ansatz von Fr. 295.00 pro Belastungswert eine Anschlussgebühr in der

Höhe von Fr. 6'490.00 (exkl. MWST). Ein Vergleich mit der angefochtenen Wasseranschlussgebühr im Betrag von Fr. 28'465.05 (exkl. MWST) veranschaulicht das Missverhältnis zwischen dem zur Verfügung gestellten Potential und der unter Zugrundelegung des Brandlagerwerts resultierenden Gebühr deutlich.

Unter dem Titel der Äquivalenz darf jedoch nicht einfach das seit dem 1. Januar 2017 geltende Recht zur Anwendung gebracht werden. Eine das Äquivalenzprinzip verletzende Gebühr ist lediglich auf das gerade noch mit dem Äquivalenzprinzip zu vereinbarende Mass zu reduzieren, nicht weiter. Im bereits erwähnten Präzedenzfall hat das Enteignungsgericht die angefochtene Gebühr anhand eines Vergleichs mit anderen Baselbieter Gemeinden reduziert ([Urteil des Enteignungsgerichts vom 7. Juli 2016 \[650 15 49\]](#) E. 2.4.3.4). Die vergleichsweise herangezogenen Tarife lagen zwischen Fr. 150.00 und Fr. 978.00 pro Belastungswert. Vorliegend resultiert selbst dann, wenn der höchste Ansatz von Fr. 978.00 pro Belastungswert zur Anwendung gebracht würde, eine Wasseranschlussgebühr, die mit einem Total von Fr. 21'516.00 (exkl. MWST) immer noch deutlich unter der verfügbaren Gebühr zu liegen käme. Das Enteignungsgericht erachtet für die Recyclinghalle der Beschwerdeführerin eine um die Hälfte reduzierte Wasseranschlussgebühr gerade noch als mit dem Äquivalenzprinzip vereinbar.

Die Rüge der Beschwerdeführerin, die angefochtene Wasseranschlussgebühr verstosse gegen das Äquivalenzprinzip, erweist sich demzufolge als begründet. Die verfügte Gebühr in der Höhe von Fr. 29'176.70 (inkl. MWST) ist auf den noch äquivalenten Betrag von Fr. 14'588.35 zu reduzieren.

#### 2.4 Rechtsgleichheitsgebot

Bezüglich der Kanalisationsanschlussgebühr bringt die *Beschwerdeführerin* vor, für die Berechnung der einmaligen Anschlussgebühr würden andere Gemeinden zwar auch auf den Gebäudeversicherungswert abstellen, dabei jedoch wesentlich tiefere Prozentsätze in der Grössenordnung von 1.5 % bis 2 % anwenden. Die Beschwerdegegnerin erhebe demnach im Vergleich zu anderen Gemeinden doppelt so hohe Anschlussgebühren für identische Leistungen. Derart erhebliche Unterschiede würden trotz der geltenden Gemeindeautonomie das verfassungsrechtliche Gleichbehandlungsgebot verletzen. Auch bezüglich der Wasseranschlussgebühr sieht die Beschwerdeführerin das Rechtsgleich-

heitsgebot verletzt. Die *Beschwerdegegnerin* sieht das Rechtsgleichheitsgebot durch die im vorliegenden Fall angewandten Abgabebesätze nicht verletzt.

Den Gemeinden kommt gemäss § 44 und 45 der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984 (KV, SGS 100) i.V.m. §§ 90 f. EntG und § 36 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 (RBG, SGS 400) im Bereich der Erschliessungsabgaben ein eigener Entscheidungs- und Gestaltungsspielraum zu. Gemäss § 36 RBG erlassen die Gemeinden Erschliessungsreglemente, in denen insbesondere die Art und Funktion der Erschliessungsanlagen, die Trägerschaft, die Eigentumsverhältnisse, die Finanzierung und der Unterhalt geregelt werden. § 90 Abs. 3 EntG sieht vor, dass insbesondere auch die Bemessungskriterien in einem Gesetz oder Reglement festgelegt sein müssen. Das kantonale Verfassungs- und Gesetzesrecht enthält keine Vorgaben zu den Bemessungskriterien. Es liegt deshalb in der Kompetenz der Gemeinden, die Bemessungsgrundlage (z.B. Gebäudeversicherungswert) und die Bemessungsmethode (z.B. Prozentsatz der Bemessungsgrundlage) festzulegen. In diesem vom kantonalen Verfassungs- und Gesetzesrecht umschriebenen, als Gemeindeautonomie von Bundesrechts wegen garantierten Bereich ist die *Beschwerdegegnerin* autonom (Art. 50 BV; BGE 128 I 3 E. 2a 7 f.; HÄFELIN/HALLER/KELLER, a.a.O., Rz. 976).

Das Rechtsgleichheitsgebot gemäss Art. 8 BV verlangt, dass Gleiches nach Massgabe seiner Gleichheit gleich und Ungleiches nach Massgabe seiner Ungleichheit ungleich zu behandeln ist (HÄFELIN/HALLER/KELLER, a.a.O., Rz. 752). Die Pflicht zur rechtsgleichen Rechtsetzung bezieht sich immer auf den jeweiligen Zuständigkeitsbereich einer Gebietskörperschaft. Soweit sich die Gemeinde an ihre Rechtsetzungsbefugnis hält, wird Art. 8 Abs. 1 BV auch dann nicht verletzt, wenn an sich gleiche Verhältnisse in verschiedenen Gemeinden unterschiedliche bzw. ungleiche Regelungen erfahren (TSCHANNEN/ZIMMERLI/MÜLLER, a.a.O., § 23 Rz. 7).

Vorliegend wird das Rechtsgleichheitsgebot nicht deshalb verletzt, weil die *Beschwerdegegnerin* höhere Prozentsätze als andere Gemeinden für die Bemessung der von ihr zu erhebenden Anschlussgebühren vorsieht, da diese «Ungleichbehandlung» von unterschiedlichen Gebietskörperschaften ausgeht, das Rechtsgleichheitsgebot jedoch lediglich einen Schutzanspruch gegenüber ein und demselben Gemeinwesen vermittelt. Im Übr-

gen ist nicht dargetan, dass es sich in den von der Beschwerdeführerin erwähnten Vergleichsfällen überhaupt um identische Fälle handelt: Die für die Tarifgestaltung relevanten Faktoren können von Gemeinde zu Gemeinde variieren (z.B. Siedlungsdichte, Einwohnerzahl, Topographie etc.).

Allein aufgrund seiner Höhe verletzt ein Abgabesatz das Rechtsgleichheitsgebot erst, wenn sich seine Höhe überhaupt nicht mehr mit vernünftigen sachlichen Gründen rechtfertigen lässt (statt vieler Urteil des Bundesgerichts 2C\_712/2015 vom 22. Februar 2016, E. 4.1 m.w.H.). Vorliegend hat sich gezeigt, dass die vorliegend von der Beschwerdegegnerin zur Anwendung gebrachten Abgabesätze mit dem Kostendeckungsprinzip im Einklang stehen.

Insgesamt fehlt es an Anhaltspunkten, die für eine Verletzung des Rechtsgleichheitsgebots sprechen würden. Die Rüge der Beschwerdeführerin, die angewandten Abgabesätze würden das Rechtsgleichheitsgebot verletzen, erweist sich folglich als unbegründet.

## 2.5 «Unzulässiger Übergangszustand»

Die Beschwerdeführerin bringt vor, die von ihr beanstandeten Reglementsbestimmungen seien verfassungswidrig, vollkommen veraltet und hätten längst revidiert werden müssen. Sie stellt sich deshalb auf den Standpunkt, den entsprechenden Bestimmungen sei ihre Anwendbarkeit abzusprechen.

Aufgrund des Legalitätsprinzips muss jedes verwaltungsrechtliche Handeln durch eine gültige (mithin in Kraft stehende) rechtliche Grundlage legitimiert sein (TSCHANNEN/ZIMMERLI/MÜLLER, a.a.O., § 19 Rz. 1). Ferner gelten Erlasse gemeinhin für diejenigen Sachverhalte, welche sich zwischen ihrer Inkraftsetzung und Ausserkraftsetzung ereignen (TSCHANNEN/ZIMMERLI/MÜLLER, a.a.O., § 24 Rz. 9). Fraglich könnte sein, ob der vorliegende Sachverhalt mit Blick auf die per 1. Januar 2017 neu in Kraft getretenen Reglemente statt nach dem im Zeitpunkt der Sachverhaltsverwirklichung geltenden Recht, nach dem – aus der damaligen Sicht – «zukünftigen» Recht hätte beurteilt werden müssen (sog. negative Vorwirkung). Die Zulässigkeit einer solchen von der Beschwerdeführerin sinngemäss geforderten negativen Vorwirkung ist an verschiedene Voraussetzungen gekoppelt: Zunächst müsste das im Zeitpunkt der Sachverhaltsverwirklichung geltende

Recht die negative Vorwirkung des künftigen Rechts explizit vorsehen. Vorliegend ist diese Voraussetzung nicht erfüllt. Weiter müsste sich die negative Vorwirkung durch ein überwiegendes öffentliches Interesse rechtfertigen lassen und zeitlich mässig sein (vgl. zum Ganzen TSCHANNEN/ZIMMERLI/ MÜLLER, a.a.O., § 24 Rz. 31 f.). Vom Zeitpunkt der Sachverhaltsverwirklichung bis zum Inkrafttreten des aktuell geltenden, revidierten Rechts sind vorliegend über 2 Jahre vergangen. Eine negative Vorwirkung über einen Zeitraum von 2 Jahren erfüllt das Kriterium der «Mässigkeit» nicht. Ebenso ist im vorliegenden Fall kein öffentliches Interesse auszumachen, das in Abweichung vom oben erwähnten Regelfall der Anwendbarkeit des im Zeitpunkt der Sachverhaltsverwirklichung geltenden Rechts für die negative Vorwirkung des inzwischen geltenden, für die Beschwerdeführerin günstigeren Rechts sprechen würde. Nach dem Ausgeführten bestand entgegen den Vorbringen der Beschwerdeführerin mit dem zum Zeitpunkt der Verwirklichung des vorliegend streitrelevanten Sachverhalts geltenden Rechts kein unzulässiger Übergangszustand. Die dahingehende Rüge der Beschwerdeführerin erweist sich als unbegründet.

## 2.6 Zusammenfassung

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass auf den Feststellungsantrag der Beschwerdeführerin, § 20 Abs. 1 WR und §§ 19 und 20 Ziffer 3 KR seien nicht anwendbar, in Ermangelung eines Feststellungsinteresses nicht einzutreten ist. Weiter ist festzuhalten, dass sich die Rügen der Beschwerdeführerin, die vorliegend angefochtenen Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühren würden das Kostendeckungsprinzip und das Rechtsgleichheitsgebot verletzen, ausserdem bestehe ein unzulässiger Übergangszustand, als unbegründet erwiesen haben. Schliesslich ist festzuhalten, dass die angefochtene Kanalisationsanschlussgebühr das Äquivalenzprinzip nicht verletzt. Hingegen hat sich die Rüge, die angefochtene Wasseranschlussgebühr verletze das Äquivalenzprinzip, als begründet erwiesen, weshalb sie auf Fr. 14'588.35 herabzusetzen ist.

Die Beschwerde ist demnach teilweise gutzuheissen, soweit darauf einzutreten ist.

3. Kosten

3.1 Verfahrenskosten

[...].

3.2 Parteientschädigung

[...].

**Demgemäss wird erkannt:**

1.

Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen, soweit darauf einzutreten ist. Die Verfügung vom 26. August 2014 betreffend Kanalisationsanschlussgebühr für die «Gewerbehalle zur Abfallrecyclingabgabe» auf Parz. Nr. 457 des Grundbuchs der Einwohnergemeinde B.\_\_\_\_ in der Höhe von Fr. 61'646.45 (inkl. MWST) wird vollumfänglich bestätigt. Die Verfügung vom 26. August 2014 betreffend Wasseranschlussgebühr für die «Gewerbehalle zur Abfallrecyclingabgabe» auf Parz. Nr. 457 des Grundbuchs der Einwohnergemeinde B.\_\_\_\_ in der Höhe von Fr. 29'176.70 (inkl. MWST) wird aufgehoben und die Wasseranschlussgebühr neu auf Fr. 14'588.35 (inkl. MWST) festgesetzt.

2.

[...].

3.

[...].

4.

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

Liestal, 27. Oktober 2017

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

Abteilungspräsident:

Gerichtsschreiber:

Dr. Ivo Corvini-Mohn

Thomas Kürsteiner, MLaw

***(Die gegen dieses Urteil erhobene Beschwerde hat das Kantonsgericht mit Urteil vom 22. August 2018 [810 17 300] teilweise gutgeheissen, soweit es darauf eingetreten ist. Die in den vorliegend publizierten Erwägungen enthaltenen Ausführungen bestätigte es hingegen sinngemäss, soweit sie noch umstritten waren [vgl. zusammenfassend E. 12].)***

#### **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.