



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

vom 12. Mai 2022 (650 21 10)

Abgaberecht – Wasser und Abwasser

Unzulässigkeit provisorischer Anschlussgebührenerhebung vor dem effektiven Anschluss der abgabebetroffenen Liegenschaft an die Wasserversorgung bzw. Kanalisation

Den Gemeinden wird Autonomie (sog. Gemeindeautonomie) bei der Ausgestaltung der gesetzlichen Regelungen auf kommunalem Boden zugestanden. Hierbei handelt es sich jedoch um eine relative Entscheidungsfreiheit. Den Gemeinden kommt nur soweit gesetzgeberische Freiheit zu, wie ihr das kantonale Recht Freiraum für eigene Regelungen belässt. Von den kantonalen Bestimmungen abweichende Regelungen sind nur zulässig, sofern der Kanton die Sache nicht abschliessend geregelt hat, das heisst Spielraum für eine kommunale Regelung besteht (vgl. BGE 93 I 154 E. 5 158 ff.). Die kantonale Bestimmung belässt vorliegend allerdings keinen Spielraum für kommunale Bestimmungen, die einen früheren Eintritt der Fälligkeit vor dem effektiven Anschluss der Baute an die Leitungen statuieren. § 92 Abs. 1 lit. b EntG bezweckt unter anderem den Schutz des Abgabesubjekts vor verfrühten Forderungen. Die Erteilung einer Baubewilligung führt zudem nicht in jedem Fall zur Realisierung des bewilligten Bauprojekts und damit zu einem Anschluss an die Erschliessungswerke. Die vorschussweise Erhebung der Anschlussgebühren ist nach dem Ausgeführten systemwidrig und nicht mit dem höherrangigen kantonalen Recht vereinbar. (E. 2.2)



650 21 10 / 650 21 11

Urteil vom 12. Mai 2022

Besetzung Abteilungspräsident Dr. Ivo Corvini-Mohn,
Richter Arvind Jagtap, Richter Patrick Brügger, Richter Danilo
Assolari, Richter Dr. Daniel Schaffner, Gerichtsschreiber
Dr. Thomas Kürsteiner, Gerichtsschreiberin i.V. Catherine Eng

Parteien **A.**____ **AG**, Beschwerdeführerin,
vertreten durch Hannes Baader, M.A. HSG in Law and Econo-
mics, BAADER Rechtsanwälte, Ochsengasse 19, 4460 Gelter-
kinder

gegen

B.____, Beschwerdegegnerin

Gegenstand Wasser-und Kanalisationsanschlussgebühr

A.

Die Beschwerdeführerin hat am 16. Januar 2020 das Grundstück Nr. 192 des Grundbuchs der B.____ erworben und ist Alleineigentümerin dieser Parzelle. Bisher standen auf dem Grundstück ein Verwaltungsgebäude, zwei Industrie- und Gewerbegebäude sowie ein kleiner Unterstand. Nach dem Kauf des Grundstücks brach die Beschwerdeführerin die bestehenden Liegenschaften ab und reichte ein erstes Baugesuch für ein Schutzgerüst zur Bahnlinie hin ein, welches am 23. September 2020 bewilligt wurde. Anschliessend stellte die Beschwerdeführerin ein zweites Baugesuch für den Neubau eines Gewerbegebäudes. Das Konzept für das neue Gebäude sah vor, dass im Sinne des Core & Shell-Ansatzes zunächst die Tragkonstruktion, die Hülle und die Infrastrukturgröberschliessung geplant und gebaut werden. Der effektive Innenausbau und die Infrastrukturerschliessung bestimmen die künftigen Nutzer erst zu einem späteren Zeitpunkt. Die Beschwerdeführerin erhielt mit Verfügung vom 19. Februar 2021 die Baubewilligung für das geplante Projekt. Mit Verfügung vom 18. März 2021 verlangte B.____ von der Beschwerdeführerin vorschussweise Wasseranschlussgebühren in der Höhe von CHF 135'017.10 (inkl. Mehrwertsteuer [MWST]) sowie Abwasseranschlussgebühren in der Höhe von CHF 78'286.05 (inkl. MWST). Diese Rechnung sei innert 30 Tagen zu bezahlen.

B.

Mit Eingabe vom 29. März 2021 (Beschwerdeerhebung) sowie Eingabe vom 10. Juni 2021 (Beschwerdebegründung) erhob die Beschwerdeführerin beim Steuer- und Enteignungsgericht, Abteilung Enteignungsgericht (Enteignungsgericht [EntGer]) Beschwerde gegen die Verfügung betreffend der Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühren vom 18. März 2021 der Beschwerdegegnerin. Sie machte sinngemäss geltend, dass die Beschwerdegegnerin die Anschlussgebühren erst nach Fertigstellung des Bauprojekts und nicht bereits mit Erteilung der Baubewilligung hätte erheben dürfen. Die Verfügung sei demzufolge vollständig aufzuheben. Eventualiter beantragte sie die Aufhebung der Verfügung sowie eine Korrektur der Höhe der Anschlussgebühren, da diese auf einer fehlerhaften Berechnungsgrundlage beruhe. Subeventualiter sei die Sache zur Neufestsetzung der Gebühren an die Vorinstanz zurückzuweisen. Mit Stellungnahme vom 30. August 2021 (fortan: Beschwerdeantwort) beantragte die Beschwerdegegnerin die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde. Hinsichtlich der Berechnung des Vorschusses erklärte sie sich aber bereit,

die Höhe der geschuldeten Anschlussgebühren gemäss dem Eventualantrag neu zu verfügen. Am 2. September 2021 setzte das Enteignungsgericht der Beschwerdeführerin eine Frist an, um auf die Beschwerdeantwort zu replizieren und sich zu äussern, ob sie das Angebot der Beschwerdegegnerin annehmen wolle. Mit Replik vom 14. Oktober 2021 hielt die Beschwerdeführerin vollumfänglich an ihren gestellten Rechtsbegehren fest und lehnte damit das Angebot der Beschwerdegegnerin ab. Am 19. Oktober 2021 setzte das Enteignungsgericht der Beschwerdegegnerin eine Frist zur Einreichung einer Duplik an. Mit Duplik vom 27. Dezember 2021 hielt die Beschwerdegegnerin an ihren Rechtsbegehren fest. Am 6. Januar 2022 ordnete das Enteignungsgericht zur Abklärung des Sachverhalts und zur Prüfung einer nichtstreitigen Verfahrensbeilegung eine Vorverhandlung an. Nachdem den Parteien der Verhandlungstermin mit Schreiben vom 21. Januar 2022 angezeigt worden war, führte das Enteignungsgericht am 24. März 2022 eine Vorverhandlung durch. Die Parteien entschieden sich, das Verfahren fortzuführen und das Gericht über die Sache entscheiden zu lassen. Am 31. März 2022 schloss das Enteignungsgericht den Schriftenwechsel. Gleichzeitig überwies es den Fall der Fünferkammer zur Beurteilung und ordnete eine Parteiverhandlung an. Mit Schreiben vom 11. April 2022 zeigte das Enteignungsgericht den Parteien den Verhandlungstermin für die Hauptverhandlung an. Am 6. Mai 2022 übermittelte der Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin dem Gericht die Honorarnote.

C.

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

Für das Verfahren vor dem Enteignungsgericht gelten gemäss § 96a Abs. 3 des Gesetzes über die Enteignung vom 19. Juni 1950 (EntG, SGS 410) sinngemäss die Bestimmungen des Gesetzes über die Verfassungs- und Verwaltungsprozessordnung (Verwaltungsprozessordnung, VPO) vom 16. Dezember 1993 (SGS 271). Das Enteignungsgericht hat deshalb von Amtes wegen die Eintretensvoraussetzungen zu prüfen (§ 16 Abs. 2 Satz 2 VPO), den Sachverhalt von Amtes wegen festzustellen (§ 12 Abs. 1 Satz 1 VPO) und das Recht von Amtes wegen anzuwenden (§ 16 Abs. 2 Satz 1 VPO).

1.1 Zuständigkeit

Vorliegend sind Wasser- und Abwasseranschlussgebühren der B.____ angefochten (vgl. zur Qualifikation der Abgaben E.2.1).

Das Enteignungsgericht ist für die Beurteilung von Beschwerden gegen Verfügungen betreffend Erschliessungsabgaben zuständig (§ 96a Abs. 1 lit. a i.V.m. § 90 Abs. 2 EntG). B.____ liegt im Kanton Basel-Landschaft (§ 35 Abs. 1 lit. c des Gesetzes über die Organisation und die Verwaltung der Gemeinden [Gemeindegesezt] vom 28. Mai 1970 [SGS 180]). Das Enteignungsgericht ist demnach örtlich und sachlich für die Beurteilung der vorliegenden Streitigkeit zuständig.

Gemäss § 98a Abs. 2 i.V.m. § 98a Abs. 1^{bis} EntG behandelt die Fünferkammer Streitigkeiten, deren Streitwert CHF 30'000.00 übersteigt. Die Beschwerdeführerin beantragt die Aufhebung der Verfügung betreffend Wasser- und Abwasseranschlussgebühren vom 18. März 2021. Die Wasseranschlussgebühren betragen CHF 131'724.00 (exkl. MWST), die Kanalisationsanschlussgebühren CHF 72'689.00 (exkl. MWST). Insgesamt wurden der Beschwerdeführerin somit Wasser- und Abwasseranschlussgebühren in der Höhe von CHF 204'413.00 (exkl. MWST) in Rechnung gestellt. Der Streitwert im vorliegenden Fall

übersteigt die Grenze von CHF 30'000.00 somit deutlich. Entsprechend ist die Fünferkammer für die Beurteilung der Beschwerde funktionell zuständig.

1.2 Fristwahrung und Form

Es kann innert 10 Tagen ab Erhalt der Verfügung Beschwerde beim Enteignungsgericht erhoben werden (§ 96a Abs. 1 lit. a EntG). Die angefochtene Verfügung datiert vom 18. März 2021 und ist bei der Beschwerdeführerin frühestens am 19. März 2021 eingegangen. Die Beschwerdeführerin hat ihre Beschwerde vom 29. März 2021 gleichentags der schweizerischen Post zur Übermittlung an das Enteignungsgericht aufgegeben (vgl. Poststempel). Da zwischen dem 20. März 2021 (frühestmöglicher Fristbeginn) und der fristwahrenden Handlung (Postaufgabe) nicht mehr als 10 Tage liegen, ist die 10-tägige Beschwerdefrist unabhängig vom effektiven Fristbeginn gewahrt.

Die Beschwerde enthält zudem ein klares Rechtsbegehren und eine Begründung. Sie ist demnach auch formgerecht erhoben worden (vgl. § 5 VPO).

1.3 Übrige Eintretensvoraussetzungen

Als Adressat der angefochtenen Verfügung ist die Beschwerdeführerin direkt in ihren Rechten und Pflichten betroffen, sodass sie ein schutzwürdiges Interesse an der Änderung der streitgegenständlichen Verfügungen hat (§ 47 Abs. 1 lit. a VPO). Da auch alle weiteren Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten (§ 16 Abs. 2 VPO).

2. Materielles

Streitgegenstand und im Folgenden zu prüfen ist die Frage, ob die vorschussweise Geltendmachung der Wasser- und Abwasseranschlussgebühren nach Erteilung der Baubewilligung zulässig ist.

2.1 Qualifikation der Abgaben

Vorliegend wurden Abgaben für den (potentiellen) Anschluss an die Wasser- und Abwasserleitungen erhoben. Bei den streitgegenständlichen Abgaben handelt es sich unbestritten um Erschliessungsabgaben. Strittig ist, ob es sich um Gebühren oder um Beiträge handelt.

Das Gemeinwesen kann Kausalabgaben erheben. Kausalabgaben sind öffentliche Abgaben, die als Entgelt für eine bestimmte, der einzelnen pflichtigen Person individuell zurechenbare staatliche Leistung oder als Ausgleich für einen ihr zukommenden besonderen Vorteil zu bezahlen sind (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, Zürich/St. Gallen 2020, Rz. 2758). Kausalabgaben lassen sich in erster Linie in Gebühren und Beiträge unterteilen.

Für die Beantwortung der Frage nach der rechtlichen Natur einer öffentlich-rechtlichen Abgabe ist nach konstanter höchstrichterlicher Rechtsprechung nicht die im konkreten Abgabebereich oder in einer Verfügung gewählte Bezeichnung, sondern die tatsächliche Ausgestaltung der fraglichen Abgabe massgebend (vgl. bspw. Bundesgerichtsentscheid [BGE] 106 Ia 241 E. 3b 242 f.). Vorteilsbeiträge sind öffentlich-rechtliche Abgaben, welche eine beitragspflichtige Person für den ihr aus der öffentlichen Einrichtung erwachsenden wirtschaftlichen Sondervorteil zu entrichten hat (§ 90 Abs. 1 EntG). Vorteilsbeiträge oder Vorzugslasten sind somit Abgaben, die als Ausgleich jenen Personen auferlegt werden, denen aus einer öffentlichen Einrichtung ein wirtschaftlicher Sondervorteil erwächst. Der zu entgeltende Sondervorteil wird dabei abstrakt, d.h. nach der möglichen Nutzung des Grundstückes, bestimmt (vgl. Urteil des Bundesgerichts [BGR] 2P.78/2003 vom 1. September 2003 E. 3.6). Da der Vorteilsbeitrag an den durch die Anlage resultierenden Mehrwert (Sondervorteil) anknüpft, wird er bereits im Zeitpunkt der Fertigstellung der öffentlichen Infrastrukturanlage fällig. Die Anschlussgebühr ist dagegen eine einmalige Gegenleistung der Grundeigentümer dafür, dass sie das Recht erhalten, die Wasserversorgung für den Wasserbezug sowie die Abwasserversorgung für die Ableitung des Abwassers zu benutzen (KÜRSTEINER THOMAS, Erschliessungsabgaberecht, Eine Analyse am Beispiel des Kantons Basel-Landschaft, Diss. Basel 2019, Liestal 2020, Rz. 58). Sie stellt das Entgelt für den tatsächlichen Anschluss einer bestimmten Baute an das öffentliche Versorgungsnetz dar und wird konkret, regelmässig nach Art und Grösse der errichteten Baute, bestimmt. (vgl.

BGE 106 Ia 241 E. 3b 242 f.; Urteil des BGer 2P.78/2003 vom 1. September 2003 E. 3.6). Der Anschlussgebühr steht als Entgelt eine individualisierte Leistung des Gemeinwesens gegenüber. Sie wird folglich grundsätzlich erst fällig, wenn der Anschluss an das Erschliessungswerk erfolgt und dessen Benutzung möglich ist.

Gemäss § 34 Abs. 2 des Wasserreglements der B.____ vom 31. Oktober 2018 (WR) sowie § 21 Abs. 2 des Abwasserreglements der B.____ vom 31. Oktober 2018 (AR) werden die vorliegend strittigen Abgaben für den *Anschluss* an die Wasserversorgung bzw. die Abwasseranlagen erhoben. Das abgabeauslösende bzw. forderungsbegründende Tatbestandselement der strittigen Abgaben ist der Anschluss an das öffentliche Wasserversorgungs- und Kanalisationswerk. Der Entstehungszeitpunkt der angefochtenen Abgaben bildet somit der Anschluss und nicht bereits die Fertigstellung des Erschliessungswerkes wie es bei Vorteilsbeiträgen regelmässig der Fall ist. Weiter erfolgt die Bemessung auf Grund des SVGW-Werts sowie der Bruttogeschossfläche (§ 39 Abs. 2 WR bzw. § 26 Abs. 4 AR). Diese beiden Kriterien sind gebäudebasiert, das heisst konkret ausgestaltet und nicht abstrakt. Zudem hat die Beschwerdegegnerin Mehrwertsteuern auf den Abgaben erhoben, welcher nur Anschlussgebühren nicht aber Beiträge unterliegen (vgl. Art. 14 Ziff. 2 und Ziff. 15 der Mehrwertsteuerverordnung vom 27. November 2009 [MWSTV, SR 641.20]; Urteil des EntGer vom 29. April 2021 [650 20 84] E. 2.3.2). Es handelt sich demnach bei den strittigen Abgaben um Anschlussgebühren und nicht um Beiträge.

2.2 Fälligkeit der Anschlussgebühren

Die kommunalen Reglemente der B.____ (§ 37 Abs. 2 WR bzw. § 24 Abs. 2 AR) sehen vor, dass die Grundeigentümerin die Anschlussgebühren bereits nach Erhalt der Baubewilligung als Vorschuss zu entrichten hat. Die Beschwerdegegnerin hat der Beschwerdeführerin die angefochtenen Anschlussgebühren in Anwendung dieser Bestimmungen bereits nach Erhalt der Baubewilligung in Rechnung gestellt.

§ 92 EntG trägt die Überschrift «Fälligkeit» und bestimmt, dass Kanton und Gemeinden Anschlussgebühren frühestens beim Anschluss an das Erschliessungswerk geltend machen. Demnach sind Anschlussgebühren erst fällig, wenn die Bauten an die Leitungen angeschlossen sind. Diese Bestimmung ist zwingender Natur und gibt den Gemeinden den

rechtlich verbindlichen Rahmen vor, innerhalb dessen sich Bestimmungen betreffend Erhebungszeitpunkt und Fälligkeit zu bewegen haben. Fraglich ist demzufolge, ob die Bestimmungen der B._____ sich an diesen Rahmen halten.

Den Gemeinden wird Autonomie (sog. Gemeindeautonomie) bei der Ausgestaltung der gesetzlichen Regelungen auf kommunalem Boden zugestanden. Hierbei handelt es sich jedoch um eine relative Entscheidungsfreiheit. Den Gemeinden kommt nur soweit gesetzgeberische Freiheit zu, wie ihr das kantonale Recht Freiraum für eigene Regelungen belässt. Von den kantonalen Bestimmungen abweichende Regelungen sind nur zulässig, sofern der Kanton die Sache nicht abschliessend geregelt hat, das heisst Spielraum für eine kommunale Regelung besteht (vgl. BGE 93 I 154 E. 5 158 ff.).

Die kantonale Bestimmung belässt vorliegend allerdings keinen Spielraum für kommunale Bestimmungen, die einen früheren Eintritt der Fälligkeit vor dem effektiven Anschluss der Baute an die Leitungen statuieren. § 92 Abs. 1 lit. b EntG bezweckt unter anderem den Schutz des Abgabesubjekts vor verfrühten Forderungen. Die Erteilung einer Baubewilligung führt zudem nicht in jedem Fall zur Realisierung des bewilligten Bauprojekts und damit zu einem Anschluss an die Erschliessungswerke. Die vorschussweise Erhebung der Anschlussgebühren ist nach dem Ausgeführten systemwidrig und nicht mit dem höherrangigen kantonalen Recht vereinbar.

An diesem Schluss ändert entgegen der Auffassung der Beschwerdegegnerin auch der Umstand nichts, dass die Reglemente vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt wurden. Die Anwendbarkeit der kommunalen Bestimmungen kann im Einzelfall vor Gericht gerügt werden. Bei der hierauf folgenden konkreten Normenkontrolle sind die Gerichte in ihrer Beurteilung allein dem Recht verpflichtet und namentlich nicht an Genehmigungsbeschlüsse des Regierungsrates gebunden.

Schliesslich bleibt festzuhalten, dass für die Beschwerdegegnerin auch gar keine Notwendigkeit für eine vorschussweise Erhebung der Anschlussgebühren besteht. Gemäss § 94 Abs. 1 EntG haben Kanton und Gemeinden für die an sie zu bezahlenden Erschliessungsabgaben ohne Eintragung ins Grundbuch ein gesetzliches Pfandrecht, das neben

anderen gesetzlichen Pfandrechten den übrigen vorgeht. Für den Fall dass die Beschwerdeführerin die Anschlussgebühren nicht bezahlt, trägt die Beschwerdegegnerin deshalb kaum ein finanzielles Risiko.

3. Kosten

Für das Verfahren vor dem Enteignungsgericht gelten, wie bereits unter E. 1 erwähnt, sinngemäss die Bestimmungen der VPO.

3.1 Verfahrenskosten

Die Verfahrenskosten umfassen die Gerichtsgebühren sowie die Beweiskosten. Nach § 20 Abs. 3 VPO sind die ordentlichen Verfahrenskosten in angemessenem Ausmass der unterliegenden Partei aufzuerlegen. Praxisgemäss sind die Verfahrenskosten dementsprechend nach Massgabe des Unterliegens bzw. Obsiegens von den Parteien zu tragen.

Gemäss § 17 Abs. 1 lit. c der Verordnung über die Gebühren der Gerichte (Gebührentarif, GebT) vom 15. November 2010 (SGS 170.31) erhebt das Enteignungsgericht für einen Endentscheid der Fünferkammer Verfahrenskosten in der Höhe von CHF 500.00 bis CHF 5'000.00. Vorliegend sind eine Vorverhandlung sowie eine Hauptverhandlung durchgeführt worden. In Anbetracht des Aufwandes erachtet das Gericht praxisgemäss für die Vorverhandlung Kosten in der Höhe von CHF 500.00 und für die Hauptverhandlung Kosten in der Höhe von CHF 2'000.00 für angemessen. Die Verfahrenskosten in der Höhe von insgesamt CHF 2'500.00 sind der unterliegenden Partei, also der Beschwerdegegnerin, aufzuerlegen.

3.2 Parteientschädigung

Gemäss § 21 Abs. 1 VPO kann der ganz oder teilweise obsiegenden Partei für den Beizug eines Anwalts bzw. einer Anwältin eine angemessene Parteientschädigung zulasten der Gegenpartei zugesprochen werden. Vorliegend ist die Beschwerdeführerin durch Rechtsanwalt Hannes Baader vertreten. Die Beschwerdeführerin ist mit ihren Rechtsbegehren durchgedrungen und hat vollumfänglich obsiegt. Sie hat demnach einen Anspruch auf eine vollumfängliche Parteientschädigung zu Lasten der Beschwerdegegnerin.

Mit Honorarnote vom 6. Mai 2022 machte Rechtsanwalt Hannes Baader einen Gesamtaufwand von 18.07 Stunden sowie Auslagen in der Höhe von CHF 83.90 zuzüglich Mehrwertsteuern geltend. Sowohl der Gesamtaufwand als auch die Auslagen lassen sich aufgrund der detaillierten Auflistung aller Leistungen nachvollziehen und erscheinen angemessen. Im Rahmen der Parteivorträge machte Rechtsanwalt Hannes Baader zudem 2 Stunden für die Vorbereitung der Verhandlung geltend. Für die heutige Hauptverhandlung sind zum geltend gemachten Gesamtaufwand 1 Stunde für die Teilnahme an der Verhandlung sowie je 0.5 Stunden für den Weg hinzuzurechnen. Zu entschädigen sind demnach ein Aufwand von insgesamt 22.07 Stunden und Auslagen in der Höhe von insgesamt CHF 83.90 sowie die Mehrwertsteuer.

Die Berechnung der Parteientschädigung durch richterliche Behörden richtet sich im Kanton Basel-Landschaft nach der Tarifordnung für die Anwältinnen und Anwälte vom 17. November 2003 (AnwT, SGS 178.112) (vgl. § 1 AnwT). Wird das Honorar nach Zeitaufwand berechnet, beträgt der zu entschädigende Ansatz CHF 200.00 bis CHF 350.00 pro Stunde (vgl. § 3 Abs. 1 AnwT). Das Enteignungsgericht legt der Berechnung von Parteientschädigungen praxisgemäss einen Ansatz von CHF 250.00 pro Stunde zugrunde. Dementsprechend beläuft sich der Entschädigungsanspruch für den erwähnten Gesamtaufwand auf CHF 5'517.50 exklusive Mehrwertsteuern. Zuzüglich der Barauslagen im Betrag von CHF 83.90 resultiert ein Zwischentotal von CHF 5'601.40. Zum Zwischentotal sind Mehrwertsteuern zu 7.7%, das heisst CHF 431.30, zu addieren. Die Beschwerdegegnerin hat der Beschwerdeführerin demzufolge eine Parteientschädigung in der Höhe von insgesamt CHF 6'032.70 (inkl. MWST) für den Beizug von Rechtsanwalt Hannes Baader zu bezahlen.

Demgemäss wird erkannt:

1.

Die Beschwerde wird gutgeheissen.

2.

Die Verfahrenskosten in der Höhe von CHF 2'500.00 werden der Beschwerdegegnerin auferlegt.

3.

Die Beschwerdegegnerin hat der Beschwerdeführerin eine Parteientschädigung in der Höhe von CHF 6'032.70 (inkl. MWST) zu bezahlen.

4.

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

Liestal, 21. Juni 2022

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

Abteilungspräsident:

Gerichtsschreiberin i.V.:

Dr. Ivo Corvini-Mohn

MLaw Catherine Eng

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.