



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

vom 5. September 2013 (650 13 39)

Abgaberecht – Wasser und Abwasser

Ergänzende Anschlussgebühren / Abgabesukzession

Die Rechtsprechung erachtet es als zulässig, bei einer nachträglichen Erweiterung oder einem Umbau der pflichtigen Liegenschaft ergänzende Anschlussgebühren zu erheben, soweit dies in den massgebenden Vorschriften vorgesehen ist. (E. 5.2)

Ein Schuldnerwechsel ist ausgeschlossen, wenn zwischen der Entstehung der Gebührenpflicht und ihrer Veranlagung ein Eigentümerwechsel stattfindet, es sei denn für eine Abgabesukzession dieser Art liegt eine klare gesetzliche Grundlage vor. (E. 6.2)



650 13 39 / 650 13 40

Urteil vom 5. September 2013

Besetzung Abteilungspräsident Dr. Ivo Corvini-Mohn,
Richter Dr. Peter Vetter, Richter Danilo Assolari,
Richter Peter Issler, Richter Thomas Waldmeier,
Gerichtsschreiberin Miriam Lüdi

Parteien **A.**____ **AG**, Beschwerdeführerin

gegen

B.____, Beschwerdegegnerin

Gegenstand Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühr

A.

Die ursprüngliche Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 869 des Grundbuchs B.____, C.____, veranlasste in den Jahren 2007 und 2008 ein Um- und Erweiterungsbau auf dieser Parzelle. Gemäss Schätzung der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung vom 5. Oktober 2011 beläuft sich der Gebäudeversicherungsmehrwert dieses Um- und Erweiterungsbaus auf Fr. 1'432'000.00.

B.

Am 26. Juni 2012 ersteigerte die A.____ AG die erwähnte Parzelle. Gestützt auf die Angabe der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung vom 5. Oktober 2011 und unter Berücksichtigung der energiesparenden Massnahmen verfügte die B.____ am 10. April 2013 gegenüber der A.____ AG eine Wasseranschlussabgabe in der Höhe von Fr. 14'678.00 und eine Kanalisationsanschlussabgabe in der Höhe von Fr. 41'241.65, jeweils inklusive Mehrwertsteuer (MwSt).

C.

Mit Eingabe vom 11. April 2013 an das Steuer- und Enteignungsgericht, Abteilung Enteignungsgericht, (nachfolgend Enteignungsgericht) erhob die A.____ AG Beschwerde mit dem sinngemässen Antrag, es seien die angefochtenen Abgabenverfügungen aufzuheben. Zur Begründung führt die Beschwerdeführerin im Wesentlichen aus, dass die Forderungen im Rahmen der betriebsrechtlichen Versteigerung von der Beschwerdegegnerin nicht eingetragen worden seien und ihr gegenüber folglich nicht geltend gemacht werden können. Des Weiteren hätten sie und die Voreigentümerin keine wertvermehrenden baulichen Massnahmen vorgenommen.

D.

In ihrer Stellungnahme vom 26. April 2013 führt die Beschwerdegegnerin aus, dass auf der Parzelle Nr. 869 wertvermehrende Ausbauten getätigt worden seien und gestützt auf das gesetzliche Grundpfand die Anschlussabgaben von der aktuellen Eigentümerin einzufordern seien. Die Beschwerdegegnerin beantragt die Abweisung der Beschwerde.

E.

Anlässlich der am 4. Juli 2013 vor dem Präsidenten des Enteignungsgerichts durchgeführten Vorverhandlung konnten die Parteien keine Einigung erzielen.

F.

Mit Präsidialverfügung vom 10. Juli 2013 wurde einerseits die Beschwerdegegnerin aufgefordert, Unterlagen betreffend den Zeitpunkt der Fertigstellung des Um- und Erweiterungsbaus einzureichen, und andererseits die Beschwerdeführerin aufgefordert, Unterlagen betreffend die Versteigerung vom 26. Juni 2012 einzureichen. Mit Eingaben vom 12. Juli 2013 und 15. Juli 2013 haben die Parteien die ergänzenden Unterlagen eingereicht.

G.

Anlässlich der heutigen Hauptverhandlung halten die Parteien im Wesentlichen an ihren Begehren und Begründungen fest. Auf die Ausführungen der Parteien wird, soweit erforderlich, im Rahmen der Erwägungen eingegangen.

Das Enteignungsgericht zieht

i n E r w ä g u n g :

1.

1.1 § 90 Abs. 2 des Gesetzes über die Enteignung vom 19. Juni 1950 (EntG, GS 410) hält fest, dass Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, deren Grundstück ein öffentliches Erschliessungswerk benutzt, unter anderem zur Leistung von einmaligen Anschlussgebühren herangezogen werden können. Anschlussgebühren sind öffentlich-rechtliche Abgaben der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer an die Erstellungskosten des Wasser- und Kanalisationsnetzes als Gegenleistung dafür, dass sie das Recht erhalten, die Ver- und Entsorgungsanlagen zu benutzen (vgl. BGE 106 Ia 242 E. 3b; BGE 2P.78/2003 vom 1. September 2003 E. 3.6). Das Enteignungsgericht ist gemäss § 96 Abs. 2 lit. a EntG zuständig für Beschwerden gegen solche Gebührenrechnungen.

1.2 Die Beschwerdegegnerin ist zudem der Ansicht, das Enteignungsgericht sei zur Beurteilung eines allfälligen gesetzlichen Grundpfandes im Sinne des § 148 lit. i des Gesetzes über die Einführung des Zivilgesetzbuches vom 16. November 2006 (SGS 211) befugt. Gemäss § 1 des Gesetzes über die Organisation der Gerichte vom 22. Februar 2011 (SGS 170) wird durch das Enteignungsgericht die Gerichtsbarkeit in Verfassungs- und Verwaltungsrecht ausgeübt. Ein Grundpfand müsste durch ein Gericht, dessen Befugnis die Gerichtsbarkeit in Zivilsachen zusteht, beurteilt werden. Die sachliche Zuständigkeit des Enteignungsgerichts bezüglich des Grundpfandes wird folglich verneint.

1.3 Gemäss § 98a Abs. 2 EntG beurteilt die Kammer des Enteignungsgerichts Streitigkeiten, deren Streitwert Fr. 8'000.00 übersteigt. Die Beschwerdeführerin beantragt sinngemäss die Aufhebung der strittigen Anschlussabgaben. Die erhobenen Abgaben belaufen sich insgesamt auf Fr. 55'919.65. Da dieser Betrag über der Streitwertgrenze von Fr. 8'000.00 liegt, fällt die Streitigkeit in die Zuständigkeit der Kammer.

2.

Die Beschwerde wurde frist- und formgerecht eingereicht. Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, kann auf die Beschwerde eingetreten werden.

3.

Öffentliche Abgaben bedürfen einer Grundlage in einem formellen Gesetz, welches zumindest den Kreis der Abgabepflichtigen sowie den Gegenstand und die Bemessungsgrundlage der Abgabe selbst festlegt (vgl. BGE 123 I 248 E. 2, 2C_150/2007 vom 9. August 2007 E. 1.2). Die Beschwerdegegnerin stützt die Erhebung der vorliegend strittigen Abgaben auf das Wasserversorgungsreglement der Gemeinde B.____ vom 16. Oktober 1964 (WR) und das Kanalisationsreglement der Gemeinde B.____ vom 7. Dezember 1948 (KR). In diesen Reglementen sind der Gegenstand der Abgaben in grundsätzlicher Weise umschrieben und die Bemessung in den Grundzügen geregelt (vgl. § 14 WR und § 56 ff. KR). Der Kreis der Abgabepflichtigen wird in den kommunalen Reglementen nicht eindeutig festgelegt. So werden gemäss § 56 KR einmalige Beiträge für

den Anschluss der Liegenschaften von Privaten geleistet. Jedenfalls regelt § 90 Abs. 2 EntG, dass Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, deren Grundstück ein öffentliches Erschliessungswerk benutzen, zur Leistung von Anschlussgebühren herangezogen werden können. Der Kreis der Abgabepflichtigen für Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühren wird somit jedenfalls im kantonalen Enteignungsgesetz geregelt. Dem Erfordernis der formell-rechtlichen Grundlage ist somit Genüge getan.

4.

Die angefochtenen Verfügungen und anwendbaren Reglemente bezeichnen die Abgaben als Beiträge (vgl. § 14 Abs. 1 WR und § 56 ff. KR). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung kommt es bei der Qualifikation der Abgaben jedoch nicht auf die Benennung an, massgebend ist vielmehr die konkrete Ausgestaltung (vgl. BGE 106 Ia 241 E. 3b; [Urteil des Enteignungsgerichts vom 26. April 2012 \[650 12 20\]](#) E. 4.4). Im Gegensatz zu einem Anschlussbeitrag, der schon bei der blossen Möglichkeit eines Anschlusses geschuldet ist, wird die Anschlussgebühr erst fällig, wenn der Anschluss an die Erschliessungsanlage erfolgt bzw. deren Benutzung möglich ist. Die umstrittenen Abgaben werden erst nach dem Um- und Erweiterungsbau erhoben. Zudem regeln § 14 Abs. 2 WR und § 56 Abs. 1 lit. c und § 58 KR, dass Anschlussabgaben basierend auf der Schätzung der Gebäudeversicherung erhoben werden, weshalb eine Erhebung der Abgaben erst dann möglich ist, wenn der Anschluss erfolgt bzw. die Benutzung der Anlagen möglich ist. Die Ausgestaltung der strittigen Abgaben deutet somit auf das Vorliegen von Gebühren hin.

5.

5.1 Die Beschwerdeführerin bringt vor, dass weder sie selbst noch die ursprüngliche Eigentümerin wertvermehrende bauliche Veränderungen vorgenommen hätten. Die Beschwerdegegnerin wendet dagegen ein, dass auf der Parzelle Nr. 869 in den Jahren 2007 und 2008 wertvermehrende Ausbauten getätigt worden seien.

5.2 Die Rechtsprechung erachtet es als zulässig, bei einer nachträglichen Erweiterung oder einem Umbau der pflichtigen Liegenschaft ergänzende Anschlussgebühren zu erheben, soweit dies in den massgebenden Vorschriften vorgesehen ist (vgl. BGE 2P.53/2007

vom 22. Juni 2007 E. 2.2, 2P.45/2003 vom 28. August 2003, publ. in: ZBI 105/2004, S. 263 ff. E. 5.3; [Urteil des Enteignungsgerichts vom 11. November 2010 \[650 09 133\]](#) E. 4.3; PETER KARLEN, Die Erhebung von Abwasserabgaben aus rechtlicher Sicht, in: URP 1999, S. 567 f.). Die anwendbaren Reglemente sehen in § 14 Abs. 2 WR und § 58 KR vor, dass bei Um- und Erweiterungsbauten ergänzende Anschlussgebühren erhoben werden. Gemäss Nachschätzung der Gebäudeversicherung vom 5. Oktober 2011 wurden an der Liegenschaft auf der Parzelle Nr. 869 Mehrwerte aufgrund eines Wintergartens, einer Sitzplatzverglasung, einer Wohnraumerweiterung, eines Garagenanbaus, eines Carports und eines Hallenbadanbaus sowie aufgrund wertvermehrender Ausbauten und energietechnischer Massnahmen festgestellt. In casu wurden somit wertvermehrende Arbeiten an der Liegenschaft der Parzelle Nr. 869 durchgeführt. Da die kommunalen Reglemente in § 14 Abs. 2 WR und § 58 KR Anschlussbeiträge für Um- und Erweiterungsbauten vorsehen, hat die Beschwerdegegnerin diese zu Recht verfügt.

6.

6.1 Fraglich ist allerdings, ob die Beschwerdeführerin Schuldnerin der strittigen Forderungen ist. Der Abgabesachverhalt wurde aufgrund des Um- und Erweiterungsbaus auf der Parzelle Nr. 869 von der ehemaligen Eigentümerin in den Jahren 2007 und 2008 begründet. Am 10. April 2013 verfügte die Beschwerdegegnerin gegenüber der Beschwerdeführerin und nicht gegenüber der ehemaligen Eigentümerin die strittigen Anschlussgebühren.

6.2 Die Anschlussgebühr ist eine öffentlich-rechtliche Gegenleistung für die Gewährung des Anschlusses an die Leitung eines öffentlichen Werkes (vgl. BGE 106 Ia 242 E. 3b; BGE 2P.78/2003 vom 1. September 2003 E. 3.6). Die rechtlichen Voraussetzungen für ihre Erhebung bestimmen sich daher grundsätzlich nach dem Zeitpunkt, in dem der Anschluss vollzogen wird (vgl. BGE 103 Ia 26 E. 2, 102 Ia 69 E. 3). Die Gebührenpflicht trifft den anschliessenden Grundeigentümer, weil er den Rechtsgrund für die Entstehung der Abgabe setzt, und ist eine persönliche Schuld dessen, der den Abgabetatbestand gesetzt hat (vgl. BGE 103 Ia 26 E. 2, MAX IMBODEN/RENÉ A. RHINOW, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung, Band II, Basel/Stuttgart 1976, B VI). Die Veranlagungsverfügung kann folglich nur gegenüber dem Grundeigentümer, der den Abgabesachverhalt begründet,

det hat, ergehen (vgl. BGE 103 Ia 26 E. 2, so auch: BVGer A-7511/2006 vom 2. Juli 2007 E. 10, ERICH ZIMMERLIN, Bauordnung der Stadt Aarau, Zürich 1960, S. 252 N. 2). Der Erlass der Veranlagungsverfügung sowie die Rechnungsstellung sind lediglich Mittel zur Geltendmachung der Abgabeforderung (vgl. BGE 103 Ia 26 E. 2, BVGer A-7511/2006 vom 2. Juli 2007 E. 10). Entsprechend ist ein Schuldnerwechsel ausgeschlossen, wenn zwischen der Entstehung der Gebührenpflicht und ihrer Veranlagung ein Eigentümerwechsel stattfindet (vgl. BGE 103 Ia 26 E. 2, BVGer A-7511/2006 vom 2. Juli 2007 E. 10). Eine Abgabesukzession dieser Art bedürfte einer klaren gesetzlichen Grundlage, zumal die Bestimmung des Abgabesubjekts zu den wesentlichen Elementen gehört, welche im Grundlageerlass enthalten sein müssen (BGE 103 Ia 26 E. 2). Das WR und KR sehen vorliegend in keiner Bestimmung vor, dass im Falle einer Handänderung der spätere Erwerber für die Anschlussgebühren belangt werden könne. Es fehlt die klare gesetzliche Grundlage, welche zur Einführung der Abgabesukzession erforderlich wäre. Im Sinne des soeben Ausgeführten ist die Beschwerdeführerin nicht Schuldnerin der strittigen Wasser- und Abwasseranschlussgebühren, da diese den Abgabetatbestand nicht verursacht hat. Die Verfügungen sind folglich aufzuheben. Die Beschwerde wird gutgeheissen.

7.

Es kann vorliegend offen gelassen werden, ob auch aufgrund Verwirkung der Ansprüche die Beschwerde gutzuheissen wäre. Im Sinn eines obiter dictums ist auf Folgendes hinzuweisen: Gemäss § 95 Abs. 1 EntG gehen die Ansprüche auf Vorteilsbeiträge, soweit nicht etwas anderes bestimmt ist, unter, wenn sie gegenüber dem Belasteten nicht innert zwei Jahren geltend gemacht werden, nachdem das Werk fertiggestellt ist. Das WR und KR enthalten vorliegend keine Regelungen betreffend Verwirkung, weshalb die Verwirkungsbestimmung nach § 95 Abs. 1 EntG massgebend wäre. Am 3. April 2008 erfolgte vorliegend die Bauabnahme und somit die Fertigstellung des Werkes. Die Wasser- und Abwasseranschlussgebühren wurden am 10. April 2013 verfügt, weshalb die Ansprüche erst nach über zwei Jahren, nachdem das Werk fertiggestellt wurde, geltend gemacht wurden. Folglich sind die Ansprüche der Beschwerdegegnerin jedenfalls seit 3. April 2010 verwirkt.

Demgemäss wird erkannt:

1.

Die Beschwerde wird gutgeheissen, und die angefochtenen Verfügungen werden aufgehoben.

2.

Es werden keine Verfahrenskosten erhoben.

3.

Die ausserordentlichen Kosten werden wettgeschlagen.

4.

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

Liestal, 25. Oktober 2013

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

Abteilungspräsident:

Gerichtsschreiberin:

Dr. Ivo Corvini-Mohn

Miriam Lüdi

Rechtsmittelbelehrung

Gegen Entscheide des Steuer- und Enteignungsgerichts können die Betroffenen sowie bei kommunalen Erschliessungswerken die Gemeinden gestützt auf § 96a Abs. 4 EntG in Verbindung mit §§ 43 Abs. 2 und 48 VPO innert 10 Tagen, vom Empfang des Entscheids an gerechnet, beim Kantonsgericht (Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht), Bahnhofplatz 16, 4410 Liestal, schriftlich Beschwerde erheben. Die Beschwerde muss ein klar umschriebenes Begehren sowie die Unterschrift der Beschwerdeführenden oder der sie vertretenden Person enthalten. Dieser Entscheid ist der Beschwerde in Kopie beizulegen.