



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

vom 6. April 2017 (650 15 1)

Abgaberecht – Wasser und Abwasser

Beschwerdebefugnis eines einzelnen Miteigentümers allein / Unzuständigkeit des Enteignungsgerichts für die Anfechtung einer Gebäudeschätzung / Beginn der Verwirklichungsfrist / Substantiierungspflicht bei der Rüge einer Verletzung des Kostendeckungsprinzips und Folge ihrer Verletzung / Staatliche Gegenleistung für eine Anschlussgebühr / Wirkungsweise des Verursacherprinzips bei Anschlussgebühren

Da die vorliegend strittigen Anschlussgebühren alleine an das Vorhandensein der abgabebetroffenen bzw. an das Wasserversorgungs- bzw. Abwasserentsorgungsnetz der Beschwerdegegnerin angeschlossenen Liegenschaften auf den Parzellen der Beschwerdeführerin und der C.____ AG anknüpfen, ist davon auszugehen, dass die Beschwerdeführerin und die C.____ AG der Beschwerdegegnerin gegenüber (Aussenverhältnis) solidarisch haften. Wenn nach aussen hin jede Miteigentümerin nicht nur für den ihrem Miteigentumsanteil entsprechenden Bruchteil der Forderung, sondern für den gesamten Forderungsbetrag haftet, so ist sie auch im Umfang der Gesamtforderung betroffen im Sinne von § 96a Abs. 1 EntG. Als Korrelat zur Solidarhaftung für auf einem Miteigentumsobjekt lastende Erschliessungsabgabeforderungen im Aussenverhältnis sind Miteigentümer – jedenfalls soweit sie wie vorliegend Adressaten der angefochtenen Verfügung sind – auch einzeln befugt, eine Erschliessungsabgabeverfügung anzufechten. (E. 1.1.3)

Das Enteignungsgericht ist sachlich nicht zur Überprüfung der Rechtmässigkeit bzw. Angemessenheit von Schätzungen der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung (BGV) zuständig. (E. 1.1.4)

In einem Fall, in welchem Liegenschaften bereits an die interessierenden Erschliessungsanlagen (s.o.) angeschlossen gewesen sind, die Abgabbeerhebung mithin auf Um- respektive Erweiterungsbauarbeiten zurückzuführen ist und deshalb ein eigentlicher Anschlusszeitpunkt nicht eruierbar ist, stellt das Enteignungsgericht für den Beginn der Verwirklichungsfrist auf den Abschluss der für die konkrete Abgabbeerhebung massgebenden Bauarbeiten ab. (E. 2.2)

Eine nähere Prüfung des Gesamtkostendeckungsprinzips kann unterbleiben, wenn die beschwerdeführende Partei ihre Rüge nicht genügend substantiiert vorbringt. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung kann von Beweismassnahmen zur Einhaltung des Kostendeckungsprinzips abgesehen werden, wenn sich eine beschwerdeführende Partei bloss in vager Weise damit begnügt, die Einhaltung des Prinzips zu bestreiten. Von einem Privaten, der

das Kostendeckungsprinzip rügt, wird erwartet, dass er seine Einwendungen – soweit ihm dies aufgrund der ihm zugänglichen Unterlagen, wozu die Gemeinderechnungen zählen, möglich ist – selber belegt. (E. 2.4)

Entgegen dem in diesem Sinne zu engen Wortlaut «Anschluss-»gebühren besteht die gebührenpflichtige Leistung nicht alleine darin, dass eine Baute an das Wasserversorgungs- bzw. Abwasserentsorgungsnetz angeschlossen wird. Vielmehr besteht die Leistung des Gemeinwesens in der «Zurverfügungstellung» der erwähnten Erschliessungswerke. Nicht das Errichten der fraglichen Erschliessungswerke (z.B. neue Leitung, neues Pumpwerk etc.) oder der Anschluss daran sind im Zusammenhang mit der Erhebung von Anschlussgebühren die Leistung des Gemeinwesens, sondern die Bereithaltung der öffentlichen Wasserversorgungs- bzw. Abwasserentsorgungswerke und damit das Aufrechterhalten des «Zustands des Erschlossenseins». Der Anschluss selbst vermittelt in diesem Zusammenhang lediglich die Möglichkeit, die erwähnten Erschliessungsanlagen effektiv zu benutzen, ist selbst aber nicht die staatliche Leistung. (E. 2.5.2)

Das Verursacherprinzip weist Parallelen zum Kostendeckungsprinzip auf: Beide Prinzipien begrenzen Kosten. Das Kostendeckungsprinzip begrenzt die Abgaben nach oben, indem es mehr als (gesamt-)kostendeckende Abgaben grundsätzlich verbietet, jedoch ohne vorzuschreiben, dass das Total der erhobenen Abgaben zwingend (gesamt-)kostendeckend sein muss. Dagegen strebt das Verursacherprinzip eine Vollkostendeckung an und begrenzt die Abgaben damit nach unten. Im Übrigen entfaltet das Verursacherprinzip seine Wirkung vor allem bei periodisch zu erhebenden (d.h. i.d.R. jährlichen) Gebühren und kommt bei Anschlussgebühren ungleich weniger zum Tragen. (E. 2.6.2.2)



650 15 1-6

Urteil vom 6. April 2017

Besetzung | Abteilungspräsident Dr. Ivo Corvini-Mohn,
Richter Arvind Jagtap, Richter Danilo Assolari,
Richter Peter Issler, Richter Thomas Waldmeier,
Gerichtsschreiber Thomas Kürsteiner

Parteien | **A._____ Stiftung**, Beschwerdeführerin,
vertreten durch Daniel Jaccard, Fürsprecher, Christoffelgas-
se 7, Postfach 6826, 3001 Bern

gegen

Einwohnergemeinde B._____, Beschwerdegegnerin

Gegenstand | Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühr

A.

Die Beschwerdeführerin ist zusammen mit der C.____ AG je zur Hälfte Miteigentümerin der Parzellen Nrn. 457 und 7076 des Grundbuchs der Einwohnergemeinde B.____. Zu- folge diverser Umbauarbeiten an den Liegenschaften auf den Parzellen Nrn. 457 und 7076 hat die Basellandschaftliche Gebäudeversicherung (BGV) am 30. Januar 2014 eine Nachschätzung der betroffenen Gebäude durchgeführt und dabei folgende Mehrwerte durch Investitionen festgestellt:

Gebäude Nr. / Adresse	Mehrwert:	Brandlagerwert¹:
X.____weg (HB) 18	Fr. 161'000.00	Fr. 832'500.00
X.____weg (Bau 56) 18a	Wertanteil zu Gebäude 18	Fr. 690'600.00
X.____weg 15	Fr. 8'000.00	Fr. 60'900.00
X.____weg (Bau 61 + 72) 22	Fr. 2'443'000.00	Fr. 2'467'700.00
Total:	Fr. 2'612'000.00	Fr. 4'051'700.00

B.

Mit Gebäude-Information vom 21. November 2014 teilte die BGV der Einwohnergemeinde B.____ die Brandlagerwerte mit (inklusive Mehrwert durch Investitionen [Um-, Aus-, An- bau]). In der Folge verfügte die Beschwerdegegnerin am 30. Dezember 2014 basierend auf den vorstehend unter Ziff. A aufgeführten Mehrwerten nachfolgende Wasser- und Ka- nalisationsanschlussgebühren (inkl. Mehrwertsteuer [MWST]) gegenüber der Beschwer- deführerin und der C.____ AG:

¹ Vgl. Gebäudeinformation vom 21. November 2014.

Verfügungen vom 30. Dezember 2014 (Rechnungsnummer):	Gebäude Nr. / Adresse	Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühr (inkl. MWST)
94142	Bürogebäude mit Schul- und Gewerberäumen, Bau 56 / X.____weg 18 und 32	Fr. 6'482.90
94143	Halle 72, Zusammenführung Gebäude 22/28/30 und 30a / X.____weg 22	Fr. 101'927.55
94144	Wohn- und Lagergebäude / X.____weg 15	Fr. 83.65
Total:	-	Fr. 108'494.10

Im Total machte die Beschwerdegegnerin mit Verfügungen vom 30. Dezember 2014 (Rechnungs-Nrn. 94142, 94143 und 94144) für die streitbetroffenen Gebäude auf den Parzellen Nrn. 457 und 7076 Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühren von Fr. 108'494.10 (inkl. MWST) geltend.

C.

Mit Eingabe vom 8. Januar 2015 erhob die Beschwerdeführerin Einsprache (recte: Beschwerde) beim Steuer- und Enteignungsgericht, Abteilung Enteignungsgericht, (nachfolgend Enteignungsgericht) gegen die drei vorstehend unter Ziff. B erwähnten Verfügungen und stellte den Verfahrens Antrag, ihr sei eine 60-tägige Frist zur ausführlichen Beschwerdebegründung zu gewähren. Nachdem die Beschwerdeführerin mit Präsidialverfügung vom 13. Januar 2015 aufgefordert worden war, innert 10 Tagen (nicht erstreckbare Frist) mitzuteilen, in welchem Umfang sie die erwähnten Verfügungen anfechte, und ihr unter der Voraussetzung der rechtzeitigen Mitteilung praxisgemäss eine (einmal erstreckbare) Frist zur Beschwerdebegründung bis zum 13. Februar 2015 gewährt worden war, liess sich die Beschwerdeführerin am 20. Januar 2015 vernehmen und beantragte sinngemäss die Aufhebung der angefochtenen Verfügungen.

D.

Mit Präsidialverfügung vom 17. Februar 2015 wurde das Verfahren sistiert und der Beschwerdegegnerin die Fristen gemäss Präsidialverfügung vom 22. Januar 2015 zur Einreichung einer Stellungnahme und aller relevanten Unterlagen sowie der Reglemente abgenommen.

E.

Nachdem die Sistierung des Verfahrens auf entsprechenden Antrag hin mehrfach verlängert worden war, brachte die Beschwerdegegnerin dem Gericht das Schreiben vom 28. August 2015 an den Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin zur Kenntnis, worin sie sinngemäss mitteilte, sie könne das Vergleichsangebot der Beschwerdeführerin nicht annehmen. Mit Schreiben vom 31. August 2015 gelangte Fürsprecher Daniel Jaccard erstmals als Vertreter der Beschwerdeführerin an das Enteignungsgericht und beantragte sinngemäss die Durchführung einer Instruktionsverhandlung (recte: Vorverhandlung) sowie die Zustellung der Verfahrensakten.

F.

Mit Präsidialverfügung vom 1. September 2015 wurde die Sistierung des Verfahrens aufgehoben, der Beschwerdegegnerin Frist zur Einreichung einer Stellungnahme sowie aller relevanten Unterlagen sowie der Reglemente und der Gebäudeinformationen angesetzt. Weiter wurde Fürsprecher Daniel Jaccard bzw. die Beschwerdeführerin aufgefordert, dem Gericht eine den Ersteren legitimierende Vollmacht einzureichen.

G.

Mit Eingabe vom 10. September 2015 liess die Beschwerdeführerin dem Gericht eine schriftliche Vollmacht zu Gunsten von Fürsprecher Daniel Jaccard zukommen, dem hierauf die Verfahrensakten zur Einsichtnahme zugestellt wurden.

H.

Innert einmal erstreckter Frist (vgl. Präsidialverfügung vom 6. Oktober 2015) reichte die Beschwerdegegnerin ihre Stellungnahme vom 7. Oktober 2015 samt der verlangten Un-

terlagen und Reglemente sowie den Gebäudeinformationen ein und befragte die Abweisung der Beschwerde; unter o/e-Kostenfolge zu Lasten der Beschwerdeführerin.

I.

Mit Präsidialverfügung vom 12. Oktober 2015 erhielt die Beschwerdeführerin eine einmal erstreckbare Frist zur Einreichung einer Replik, welche sie mit Eingabe vom 11. Dezember 2015 innert einmal erstreckter Frist einreichte (vgl. Präsidialverfügung vom 12. November 2015).

J.

Mit Präsidialverfügung vom 15. Dezember 2015 erhielt die Beschwerdegegnerin eine einmal erstreckbare Frist zur Einreichung einer Duplik, welche sie mit Eingabe vom 10. Februar 2016 innert einmal erstreckter Frist einreichte (vgl. Präsidialverfügung vom 6. Januar 2016).

K.

Mit Präsidialverfügung vom 11. Februar 2016 wurde der Beweisantrag der Beschwerdeführerin abgelehnt, D.____ (Architekt) sei als Zeuge einzuvernehmen, und antragsgemäss eine Vorverhandlung angeordnet.

L.

Mit Schreiben vom 16. Februar 2016 wurden die Parteien zur Vorverhandlung vom 17. März 2016 vorgeladen.

M.

Anlässlich der Vorverhandlung vom 17. März 2016 reichte die Beschwerdeführerin eine Spezialvollmacht zu Gunsten von E.____ (eidg. dipl. Bauprojekt- und smanager NDS von der A.____ Stiftung) ein, welche auch von der C.____ AG unterzeichnet wurde. Im Anschluss an die Vorverhandlung wurde das Verfahren mit Verfügung vom 17. März 2016 antragsgemäss bis 31. Mai 2016 sistiert.

N.

Nachdem die Beschwerdeführerin dem Gericht mit Schreiben vom 2. August 2016 mitgeteilt hatte, dass sich die Parteien nicht einigen können, und das Gericht ersucht hatte, den Parteien Frist zur Einreichung von Schlussbemerkungen zu setzen, hob das Enteignungsgericht mit Präsidialverfügung vom 10. August 2016 die (zwischenzeitlich verlängerte) Sistierung des Verfahrens auf und gewährte der Beschwerdeführerin eine nicht erstreckbare Frist zur Triplik (bzw. Einreichung von Schlussbemerkungen).

O.

Mit Schreiben vom 12. September 2016 ersuchte die Beschwerdeführerin mit Verweis auf «nebenprozessuale Gespräche mit dem Präsidium der Einwohnergemeinde B.____» um Sistierung des Verfahrens. Am 22. September 2016 stellte die Beschwerdegegnerin ebenfalls einen Sistierungsantrag. Mit Verfügung vom 23. September 2016 sistierte das Enteignungsgericht das Verfahren und nahm der Beschwerdeführerin die Frist zur Triplik unter dem Hinweis ab, dass ihr für den Fall der Fortführung des Verfahrens eine 10-tägige, nicht erstreckbare Frist zur Einreichung einer Triplik angesetzt würde. Innert mit Präsidialverfügung vom 29. November 2016 angesetzter Nachfrist erklärte die Beschwerdegegnerin, dass die Parteien keine Einigung hätten finden können (vgl. Eingabe vom 9. Dezember 2016). Mit Präsidialverfügung vom 12. Dezember 2016 hob das Gericht die Sistierung des Verfahrens auf und setzte der Beschwerdeführerin eine nicht erstreckbare Frist zur Einreichung der Triplik bis zum 23. Dezember 2016. Mit Eingabe vom 23. Dezember 2016 reichte die Beschwerdeführerin ihre Triplik ein.

P.

Mit Verfügung vom 27. Dezember 2016 gewährte das Gericht der Beschwerdegegnerin eine einmal erstreckbare Frist zur Einreichung einer Quadruplik, welche die Beschwerdegegnerin mit Eingabe vom 16. Januar 2017 innert Frist einreichte.

Q.

Mit Präsidialverfügung vom 19. Januar 2017 wurde der Schriftenwechsel geschlossen, der Fall der Kammer überwiesen und ein Augenschein angeordnet. Gleichzeitig wurde der

Vertreter der Beschwerdeführerin aufgefordert dem Gericht seine Honorarnote nach Stundenaufwand bis spätestens 10 Tage vor der Hauptverhandlung einzureichen.

R.

Mit Einschreiben vom 26. Januar 2017 wurden die Parteien zum Augenschein vom 23. März 2017 sowie zur Hauptverhandlung vom 6. April 2017 vorgeladen.

S.

Mit Präsidialverfügung vom 14. Februar 2017 wurde die Beschwerdegegnerin angehalten, alle Wasser- und Kanalisationsanschlussgesuche (je inklusive Beilagen) der vorliegend streitbetroffenen Liegenschaften sowie die dazugehörigen Bewilligungen einzureichen. Gleichzeitig wurde die Beschwerdeführerin aufgefordert, anlässlich des Augenscheins vom 23. März 2017 den Zugang zu sämtlichen streitbetroffenen Liegenschaften (Gebäude inkl. Innenräume) sicherzustellen. Mit Eingabe vom 23. Februar 2017 reichte die Beschwerdegegnerin die angeforderten Unterlagen ein. Letztere wurden der Beschwerdeführerin mit Verfügung vom 28. Februar 2017 zur Kenntnis gebracht. Mit selbiger Verfügung wurden die Parteien darauf hingewiesen, dass ihnen das rechtliche Gehör zu den erwähnten Unterlagen anlässlich der Hauptverhandlung vom 6. April 2017 gewährt werde.

T.

Am 23. März 2017 fand auf Parzelle Nr. 457 des Grundbuchs der Einwohnergemeinde B.____ im Gebäude «Halle 72» am X.____weg 22 ein Augenschein statt.

U.

Mit Eingabe vom 27. März 2017 reichte der Vertreter der Beschwerdeführerin seine Honorarnote ein. Mit Verfügung vom 29. März 2017 ging das Protokoll des Augenscheins vom 23. März 2017 zur Kenntnisnahme an die Parteien sowie die Honorarnote des Vertreters der Beschwerdeführerin an die Beschwerdegegnerin zur Kenntnisnahme. Mit selbiger Verfügung wurden die Parteien darauf hingewiesen, dass ihnen das rechtliche Gehör zum Protokoll des Augenscheins sowie zur Honorarnote anlässlich der Hauptverhandlung gewährt werde.

V.

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

i n E r w ä g u n g :

1. Formelles

1.1 Zuständigkeit

1.1.1 Örtlich und sachlich

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). Angefochten sind Verfügungen betreffend Wasser- und Abwasseranschlussgebühren. Die Einwohnergemeinde B.____ gehört gemäss § 35 Abs. 1 lit. c des Gesetzes über die Organisation und die Verwaltung der Gemeinden vom 28. Mai 1970 (Gemeindegesezt, SGS 180) zum Kanton Basel-Landschaft. Das Enteignungsgericht ist folglich zur Beurteilung der vorliegenden Beschwerde örtlich und sachlich zuständig.

1.1.2 Funktionell

Gemäss § 98a Abs. 2 EntG beurteilt die Kammer des Enteignungsgerichts Streitigkeiten, deren Streitwert Fr. 8'000.00 übersteigt. Vorliegend verlangt die Beschwerdeführerin mit verschiedenen Argumenten die Aufhebung der drei angefochtenen Anschlussgebührenverfügungen vom 30. Dezember 2014 (Rechnungs-Nrn. 94142, 94143 und 94144). Das Total der mit den erwähnten Verfügungen gegenüber der Beschwerdeführerin und der C.____ AG geltend gemachten Wasser- und Abwasseranschlussgebühren beläuft sich

auf Fr. 108'494.10 (inkl. MWST). Da der Streitwert die Grenze von Fr. 8'000.00 übersteigt, ist die Streitsache von der Fünferkammer zu beurteilen.

1.1.3 Beschwerdebefugnis

Wie bereits erwähnt, sind die angefochtenen Verfügungen sowohl der Beschwerdeführerin als auch der C.____ AG eröffnet worden. Ihnen gehören die abgabebetroffenen Parzellen Nrn. 457 und 7076 des Grundbuchs der Einwohnergemeinde B.____ je hälftig zu Miteigentum. Mit Eingabe vom 8. Januar 2015 hat lediglich die Beschwerdeführerin Beschwerde erhoben. Die C.____ AG dagegen hat innert Frist (dazu später unter E. 1.2) keine Beschwerde erhoben. Es stellt sich deshalb die Frage, ob die Beschwerdeführerin befugt ist, alleine Beschwerde gegen die beiden Miteigentümerinnen eröffneten Verfügungen zu führen.

Die Beschwerdebefugnis umschreibt die Berechtigung eines Rechtssubjekts, ein bestimmtes Rechtsmittel zu ergreifen und stellt eine reine Sachurteilsvoraussetzung und keine materiell-rechtliche Frage dar (RHINOW RENÉ/KOLLER HEINRICH/KISS CHRISTINA/THURNHERR DANIELA/BRÜHL-MOSER DENISE, Öffentliches Prozessrecht, Grundlagen und Bundesrechtspflege, 3. Auflage, Basel 2014, N 1092). Für das Verfahren vor dem Enteignungsgericht ist die Beschwerdebefugnis in § 96a Abs. 1 EntG geregelt. Demnach sind nach lit. a der genannten Bestimmung «Betroffene» beschwerdebefugt. Vorauszusetzen ist demnach, dass die Beschwerdeführerin von den angefochtenen Verfügungen – und zwar im gerügten Umfang – betroffen ist.

Was die Frage des «Betroffenseins» anbelangt, so ist darauf hinzuweisen, dass dies bezogen auf die strittigen Abgabeforderungen eine Frage der Haftung im Aussenverhältnis ist, also gegenüber der Beschwerdegegnerin. Den Bestimmungen des schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907 (SR 210) zum Miteigentum (Art. 646 ff. ZGB) ist diesbezüglich unter dem Titel «Tragung der Kosten und Lasten» lediglich zu entnehmen, dass Verwaltungskosten, Steuern und andere Lasten, die auf der gemeinschaftlichen Sache ruhen, von den Miteigentümern im Verhältnis ihrer Anteile getragen werden (Art. 649 Abs. 1 ZGB). Die erwähnte Bestimmung regelt allerdings allein das Innenverhältnis unter den Miteigentümern und statuiert für dasselbe die (dispositive) Geltung des Anteilsprinzips. Zur Frage der Haftung im Aussenverhältnis äussert sich Art. 649 ZGB

nicht (vgl. BRUNNER CHRISTOPH/WICHTERMANN JÜRIG, in: Honsell Heinrich/Nedim Peter Vogt/Geiser Thomas (Hrsg.), Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch, Band II, Art. 457-977 ZGB, Art. 1-61 SchIT ZGB, 5. Auflage, Basel 2015, Art. 649 N 1). Da die vorliegend strittigen Anschlussgebühren alleine an das Vorhandensein der abgabebetroffenen bzw. an das Wasserversorgungs- bzw. Abwasserentsorgungsnetz der Beschwerdegegnerin angeschlossenen Liegenschaften auf den Parzellen der Beschwerdeführerin und der C.____ AG anknüpfen, ist davon auszugehen, dass die Beschwerdeführerin und die C.____ AG der Beschwerdegegnerin gegenüber (Aussenverhältnis) solidarisch haften (ebenso BRUNNER CHRISTOPH/WICHTERMANN JÜRIG, in: Honsell Heinrich/Nedim Peter Vogt/Geiser Thomas [Hrsg.], Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch, Band II, Art. 457-977 ZGB, Art. 1-61 SchIT ZGB, 5. Auflage, Basel 2015, Art. 649 N 5 sowie Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden vom 4. März 1975 [Nr. 367/74] E. 1, publiziert in: PVG 1975, S. 34 ff.). Wenn nach aussen hin jede Miteigentümerin nicht nur für den ihrem Miteigentumsanteil entsprechenden Bruchteil der Forderung, sondern für den gesamten Forderungsbetrag haftet, so ist sie auch im Umfang der Gesamtforderung *betroffen* im Sinne von § 96a Abs. 1 EntG. Als Korrelat zur Solidarhaftung für auf einem Miteigentumsobjekt lastende Erschliessungsabgabebeforderungen im Aussenverhältnis sind Miteigentümer – jedenfalls soweit sie wie vorliegend Adressaten der angefochtenen Verfügung sind – auch einzeln befugt, eine Erschliessungsabgabeverfügung anzufechten.

Die Beschwerdeführerin ist somit trotz ihrer Stellung als Miteigentümerin befugt, ohne die C.____ AG, mithin alleine, Beschwerde in der vorliegenden Sache zu führen.

1.1.4 Anfechtbarkeit der Gebäudeschätzung der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung (BGV)

In der Beschwerdebegründung vom 20. Januar 2015 bestreitet die Beschwerdeführerin den von der BGV ausgewiesenen und den angefochtenen Gebührenerhebungen zugrundeliegenden Versicherungsmehrwert. Sie rügt insbesondere, der ausgewiesene Mehrwert sei für sie nicht nachvollziehbar. In ihrer Replik vom 11. Dezember 2015 moniert die Beschwerdeführerin sinngemäss, nunmehr vertreten durch Fürsprecher Daniel Jaccard, sie sei am Verfahren zur Bestimmung des Versicherungsmehrwerts nicht als Partei beteiligt gewesen, und beruft sich deshalb auf einen «Forumsverschluss».

Gemäss den ab 1. Januar 2011 gültigen Bedingungen für die Gebäudeversicherung der BGV (nachfolgend B-BGV) kann gegen Verfügungen der Verwaltung wie vorliegendenfalls die Mitteilung des Schätzungsmehrwerts bei der Direktion der BGV innert 10 Tagen Einsprache erhoben werden (Bst. L Ziff. 1 B-BGV). Verfügungen der Direktion können alsdann innert 10 Tagen bei der Verwaltungskommission der BGV angefochten werden (Bst. L Ziff. 2 Abs. 1 B-BGV; ebenso § 51 Abs. 1 des Gesetzes über die Versicherung von Gebäuden und Grundstücken vom 12. Januar 1981 [Sachversicherungsgesetz, SGS 350]). Letztere unterliegen schliesslich ebenfalls innert einer 10-tägigen Rechtsmittelfrist der Beschwerde an das Kantonsgericht (Bst. L Ziff. 2 Abs. 3 B-BGV; ebenso § 51 Abs. 3 Sachversicherungsgesetz). Das Enteignungsgericht ist demzufolge sachlich nicht zur Überprüfung der Rechtmässigkeit bzw. Angemessenheit von Schätzungen der BGV zuständig, weshalb auf die dahingehende Rüge der Beschwerdeführerin unter diesem Gesichtspunkt nicht einzutreten ist.

Was die sinngemässe Rüge der Beschwerdeführerin anbelangt, ihr Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 [BV, SR 101]) sei dadurch verletzt worden, dass sie am Verfahren zur Bestimmung des Versicherungsmehrwerts nicht als Partei beteiligt gewesen sei, bleibt Folgendes festzuhalten: Der Beschwerdeführerin ist beizupflichten, dass es einer Abgabepflichtigen in einem solchen Fall möglich sein muss, den der Bemessung der angefochtenen Anschlussgebühren zugrunde gelegten Wert im Beschwerdeverfahren, das die fraglichen Gebühren zum Gegenstand hat, in Frage zu stellen. Es wäre willkürlich, die Gebühr auf einen Gebäudeversicherungswert abzustützen, der ohne Beteiligung der Ge-

bührenpflichtigen festgelegt worden ist und es würde sich aus Art. 29 Abs. 2 BV der Anspruch ergeben, dass die abgabepflichtige Person Gelegenheit erhalten muss, sich zur Bemessungsgrundlage – vorliegend also zum Versicherungsmehrwert – zu äussern (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts Zürich vom 4. Juni 2009 [VB.2009.00048] E. 4.3.2, mit Hinweis auf das [unveröffentlichte] Urteil des BGer 2P.124/2001 vom 20. August 2001, E. 2c; auf das letztgenannte Urteil verweist auch das Urteil des BGer 2C_150/2007 vom 9. August 2007, E. 5). Allerdings begründet die Beschwerdeführerin ihren Vorwurf des «Forumsverschlusses» lediglich mit der Behauptung, sie sei am Verfahren zur Bestimmung des Versicherungsmehrwerts in keiner Parteirolle beteiligt gewesen (vgl. Ziffer III.2.1 der Replik vom 11. Dezember 2015). Des Weiteren stellte die Beschwerdeführerin – obschon sie zunächst ausführte, sie bestreite den von der BGV ausgewiesenen «Mehrwert an Gemeinde» (vgl. Beschwerdebeurteilung vom 20. Januar 2015) – keinen Antrag auf Reduktion des erwähnten Versicherungsmehrwerts auf ein von ihr als angemessen erachtetes Mass. Im Widerspruch zur Behauptung, sie sei am Verfahren zur Festsetzung des Versicherungswertes nicht beteiligt gewesen, führt die Beschwerdeführerin in ihrer Replik vom 11. Dezember 2015 weiter aus, «gegen die Bezifferung des Versicherungswertes habe sie [...] kein Rechtsmittel ergriffen» (vgl. Ziffer III.2.1 der Replik). Auf die Ergreifung eines Rechtsmittels verzichten zu können, setzt zum einen Kenntnis des Anfechtungsobjekts und zum andern der Möglichkeit, ein solches zu ergreifen voraus. Folglich erweist sich die Rüge des «Forumsverschlusses» als unbegründet.

Auf die sinngemässe Rüge, der Versicherungsmehrwert sei fälschlicherweise zu hoch, ist damit mangels sachlicher Zuständigkeit des Enteignungsgerichts nicht einzutreten.

1.2 Fristwahrung

Gegen Verfügungen kann nach § 96a Abs. 1 lit. a EntG innert zehn Tagen nach Erhalt beim Enteignungsgericht Beschwerde erhoben werden. Die angefochtenen Verfügungen datieren vom 30. Dezember 2014 und sind von der Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 8. Januar 2015 (Poststempel) angefochten worden. Wann genau die streitgegenständlichen Verfügungen der Beschwerdeführerin zugegangen sind, kann offenbleiben, da aufgrund des eben Ausgeführten – unabhängig vom exakten Zugangszeitpunkt – klar ist, dass die Beschwerdeführerin rechtzeitig Beschwerde erhoben hat (vgl. § 99 EntG i.V.m.

§ 46 des Gesetzes über die Organisation der Gerichte vom 22. Februar 2011 [GOG, SGS 170]).

1.3 Übrige Eintretensvoraussetzungen

Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die vorliegende Beschwerde einzutreten (vgl. § 16 Abs. 2 VPO).

2. Materielles

2.1 Gesetzliche Grundlage

Gemäss § 36 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 (RBG, SGS 400) sowie § 90 Abs. 2 EntG kommt den Gemeinden die Kompetenz zu, Beiträge und Gebühren an die Erstellungskosten von den von einem öffentlichen Erschliessungswerk profitierenden Parzellen bzw. deren Grundeigentümern oder dinglich Berechtigten zu erheben. 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 (vgl. Art. 127 Abs. 1 BV sowie § 135 der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984 und § 90 Abs. 3 EntG; BGE 123 I 248 E. 2 249 f.; Urteil des BGer 2C_150/2007 vom 9. August 2007, E. 1.2). Grundeigentümer, deren Grundstück an ein öffentliches Erschliessungswerk angeschlossen ist, können insbesondere zur Leistung von einmaligen Anschlussgebühren herangezogen werden. Ungeachtet der wechselnden Bezeichnungen in den Reglementen der Beschwerdegegnerin und den angefochtenen Verfügungen vom 30. Dezember 2014, welche teilweise von Beiträgen und teilweise von Gebühren sprechen, handelt es sich vorliegend bei sämtlichen Abgaben um *Gebühren*, mit welchen sich der Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin in das öffentliche Versorgungsnetz einkauft (vgl. dazu BGE 106 Ia 241 E. 3b; Urteil des BGer 2P_78/2003 vom 1. September 2003 E. 3.6).

Unmittelbare Rechtsgrundlage der vorliegend erhobenen Abgaben für den Wasser- und Kanalisationsanschluss bilden das Wasserreglement der Einwohnergemeinde B.____ (WR) mit dem dazugehörigen Reglement über die Wassergebühren (Tarifordnung WR) und der Wasserverordnung (WV) sowie das Abwasserreglement der Einwohnergemeinde

B.____ (AR) mit dem dazugehörigen Reglement über die Abwassergebühren (Tarifordnung AR). In genannten kommunalen Erlassen sind der Kreis der Abgabepflichtigen sowie der Gegenstand und die Bemessungsgrundlage der Abgabe umschrieben (§ 23 ff. WR und Ziff. 2 Tarifordnung WR sowie § 22 ff. AR und Bst. A Tarifordnung AR). Als Bemessungsgrundlage ist ein Prozentsatz der Gebäudeversicherungssumme (bei Neubauten) bzw. des Mehrwerts gemäss BGV-Schätzung (bei Um- oder Erweiterungsbauten) von 2.5% (Wasser) bzw. 1.5% (Abwasser) vorgesehen. Das Erfordernis der gesetzlichen Grundlage ist damit erfüllt.

2.2 Verwirkung

Die Beschwerdeführerin führt in der Beschwerdebegründung vom 20. Januar 2015 aus, die Projekte seien nun seit zwei bis vier Jahren abgeschlossen. Da das Gericht alle erheblichen bzw. entscheiderelevanten Vorbringen der Parteien zu würdigen hat, bevor es entscheidet (vgl. § 16 Abs. 1 VPO) und es das Recht von Amtes wegen anzuwenden hat (vgl. § 16 Abs. 2 VPO), stellt sich vorliegend die Frage der Verwirkung der angefochtenen Gebühren.

Mangels Regelung der Verwirkung in den einschlägigen Rechtsgrundlagen der Einwohnergemeinde B.____ (vgl. E. 2.1 hiervor), gelangt vorliegend die zweijährige Verwirkungsfrist des Enteignungsgesetzes zur Anwendung (vgl. § 95 Abs. 1 EntG). Für die vorliegend angefochtenen Anschlussgebühren beginnt die Frist im Moment zu laufen, in welchem die abgabebetroffenen Grundstücke der Beschwerdeführerin an das jeweilige Erschliessungswerk (Wasserversorgung bzw. Kanalisation) angeschlossen worden sind § 95 Abs. 2 EntG. Da in einem Fall wie dem vorliegenden, in welchem Liegenschaften bereits an die interessierenden Erschliessungsanlagen (s.o.) angeschlossen gewesen sind, die Abgabbeerhebung mithin auf Um- respektive Erweiterungsbauarbeiten zurückzuführen ist, ein Anschlusszeitpunkt nicht eruierbar ist, stellt das Enteignungsgericht für den Fristbeginn auf den Abschluss der für die konkrete Abgabbeerhebung massgebenden Bauarbeiten ab (vgl. Urteil des [Enteignungsgerichts vom 5. November 2015 \[650 14 7\]](#) E. 2.2).

Auf entsprechende Frage hin, hat E.____ von der A.____ Stiftung anlässlich der Vorverhandlung vom 17. März 2016 erklärt, dass gewisse Teile der Bauarbeiten auf den beiden abgabebetroffenen Grundstücken der Beschwerdeführerin im Jahr 2013 und andere Teile

im Jahr 2014 abgeschlossen worden seien. Der *frühest mögliche* Zeitpunkt, in welchem die zweijährige Verwirkungsfrist hätte zu laufen beginnen können, ist folglich der 1. Januar 2013. Die zweijährige Verwirkungsfrist wäre damit *frühestens* Anfang 2015 abgelaufen. Indem die Beschwerdegegnerin die streitgegenständlichen Abgabeforderungen mit Verfügungen vom 30. Dezember 2014 gegenüber der Beschwerdeführerin und der C.____ AG geltend gemacht hat, hat sie die zweijährige Verwirkungsfrist gewahrt. Die strittigen Abgabeforderungen sind demnach nicht verwirkt.

2.3 Vertrauensschutz

In der Beschwerdebegründung vom 20. Juni 2015 wird ausgeführt, in keiner der massgebenden Baubewilligungen sei auf die Anwendbarkeit des Wasser- bzw. Kanalisationsreglements hingewiesen worden. Zudem habe die Beschwerdegegnerin entgegen Art. 24 Abs. 1 WR keine Akontorechnungen für die Wasseranschlussgebühren gestellt. Dieser Umstand habe sie in ihrer Ansicht bestärkt, dass die Beschwerdegegnerin die ausgeführten baulichen Massnahmen nicht als abgabepflichtig erachte. Sinngemäss beruft sich die Beschwerdeführerin damit auf den Vertrauensschutz.

Wasser- und Abwasserreglemente – wie Rechtserlasse im Allgemeinen – gelten, auch ohne dass Rechtsunterworfenen speziell auf deren Anwendbarkeit hingewiesen werden. Aus dem Umstand, dass die massgebenden Baubewilligungen nicht auf die Anwendbarkeit des Wasser- und Kanalisationsreglements hingewiesen haben, kann die Beschwerdeführerin demzufolge nichts zu ihren Gunsten ableiten.

Der Grundsatz des Vertrauensschutzes schützt das berechtigte Vertrauen von Privaten in behördliche Zusicherungen oder in anderes, bestimmte Erwartungen begründendes Verhalten einer Behörde (Art. 9 BV; HÄFELIN ULRICH/MÜLLER GEORG/UHLMANN FELIX, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Auflage, Zürich/St. Gallen 2016, N 624 ff. m.w.H.). Der Anspruch darauf, dass ein bestimmtes Vertrauen geschützt wird, ist an verschiedene Voraussetzungen gekoppelt: Erforderlich ist das Vorhandensein einer geeigneten Vertrauensgrundlage, eines schützenswerten bzw. berechtigten Vertrauens, einer Vertrauensbetätigung (d.h. nachteilige Disposition) sowie eines Kausalzusammenhangs zwischen Vertrauen und Vertrauensbetätigung. Sind sämtliche genannten Voraussetzungen erfüllt, sind das Interesse des Privaten am Schutz seines Vertrauens und entgegenstehende

öffentliche Interessen gegeneinander abzuwägen. Nur wenn das Privatinteresse das öffentliche Interesse überwiegt, besteht ein Anspruch auf Vertrauensschutz.

Die Frage, ob das «Nichtstellen» von Akontorechnungen als *Unterlassung* (im Gegensatz zu einem aktiven behördlichen Verhalten) überhaupt als Vertrauensgrundlage geeignet ist, kann offen bleiben. Auf Vertrauensschutz kann sich nämlich nur berufen, wer von der Vertrauensgrundlage Kenntnis hatte und – im Falle ihrer Fehlerhaftigkeit – selbige nicht kannte und auch nicht hätte kennen sollen (vgl. [Urteil des Enteignungsgerichts vom 7. Mai 2015 \[650 14 94 et al.\]](#) E. 5.2; HÄFELIN ULRICH/MÜLLER GEORG/UHLMANN FELIX, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Auflage, Zürich/St. Gallen 2016, N 654 und 656 m.w.H.). Wer also erst nachträglich vom Bestehen einer Vertrauensgrundlage erfährt, kann nicht geltend machen, er habe sich auf ein Verhalten (bzw. Unterlassen) der Behörde verlassen. Vorliegend beruft sich die Beschwerdeführerin als Vertrauensgrundlage auf Art. 24 WR, der in Abs. 1 vorsieht, dass die Einwohnergemeinde B._____ zum Zeitpunkt des Anschlusses an die städtische Kanalisation eine Akontorechnung von 60% des zu erwartenden Anschlussbeitrags (recte: der Anschlussgebühr) stellt. Hat die Beschwerdeführerin die erwähnte Rechtsgrundlage schon zum Zeitpunkt des Anschlusses gekannt, in welchem die Beschwerdegegnerin eine Akontorechnung hätte stellen sollen, so hätte sie – sollte sie es damals nicht erkannt haben – zumindest erkennen müssen, dass das Unterlassen der Beschwerdegegnerin, eine Akontorechnung zu stellen, nicht reglementskonform ist. Hat die Beschwerdeführerin die besagte Bestimmung dahingegen zum Zeitpunkt des Anschlusses (noch) nicht gekannt, so hat sie damals auch noch nicht darauf vertrauen können, dass die Beschwerdeführerin durch das Unterlassen, Akontorechnungen zu stellen, auf eine Abgabebearhebung verzichtet. Ein allfälliges Vertrauen der Beschwerdeführerin ist nach dem Ausgeführten im einen wie im andern Fall kein berechtigtes und damit nicht schützenswert.

2.4 Kostendeckungsprinzip

In ihrer Replik vom 11. Dezember 2015 moniert die Beschwerdeführerin, die angefochtenen Abgabebearhebungen verletzen das Kostendeckungsprinzip. Sie begründet ihre Rüge mit dem Argument, die Beschwerdegegnerin «tue [im vorliegenden Fall] nichts neues», weshalb ihr auch keine neuen Kosten entstünden (vgl. Ziffer III.2.3 der Replik; ferner auch Ziffer III.1 Zu D-2.5 der Triplik vom 23. Dezember 2016).

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 BGer 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).

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 BGer 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.). Entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführerin darf eine Abgabe im Einzelfall auch höher als die dem Staat durch die Erbringung der konkreten abgabeauslösenden Leistung entstandenen Kosten sein. Das Gesamtkostendeckungsprinzip verlangt lediglich, dass die Gesamteinnahmen eines bestimmten Verwaltungszweigs dessen Gesamtausgaben nicht oder nur (d.h. maximal) geringfügig überschreiten (statt vieler BGE 140 I 176 E. 5.2 180, 132 II 371 E. 2.1 375, 126 I 180 E. 3a)aa) 188). Das Argument der Beschwerdeführerin, das Kostendeckungsprinzip sei verletzt, weil der Beschwerdegegnerin keine «neuen Kosten» entstanden seien, überzeugt angesichts der Geltung des Kostendeckungsprinzips als Gesamtkostendeckungsprinzip nicht.

Wie zu zeigen sein wird, kann vorliegend eine nähere Prüfung des Gesamtkostendeckungsprinzips unterbleiben, da die Beschwerdeführerin ihre Rüge nicht genügend substantiiert vorgebracht hat. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung kann von Beweismassnahmen zur Einhaltung des Kostendeckungsprinzips abgesehen werden, wenn sich eine beschwerdeführende Partei bloss in vager Weise damit begnügt, die Einhaltung des Prinzips zu bestreiten. Von einem Privaten, der das Kostendeckungsprinzip rügt, wird

erwartet, dass er seine Einwendungen – soweit ihm dies aufgrund der ihm zugänglichen Unterlagen, wozu die Gemeinderechnungen zählen, möglich ist – selber belegt (vgl. BGE 126 I 180 E. 3b)aa) 189). Vorliegend hat sich die Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerdebegründung sowie der Replik darauf beschränkt, eine Verletzung des Kostendeckungsprinzips zu behaupten, ohne darzulegen, weshalb das Prinzip verletzt sein soll und dafür irgendeinen Beweis vorzubringen. Anlässlich der Vorverhandlung vom 17. März 2016 ist den Parteien die Rechtsprechung des Bundesgerichts zum Kostendeckungsprinzip erläutert und die Beschwerdeführerin auf die ihr obliegende Substantiierungspflicht hingewiesen worden (vgl. Protokoll der Vorverhandlung vom 17. März 2016, S. 6). In der Folge hat sich die Beschwerdeführerin jedoch auch in ihrer Triplik vom 23. Dezember 2016 damit begnügt, zu behaupten, das Kostendeckungsprinzip sei verletzt, ohne genauer darzulegen, wie sie auf eine Verletzung dieses Prinzips kommt oder dafür Beweise ins Recht zu legen. Die Rüge erweist sich folglich als unsubstantiiert. Entsprechend der höchstrichterlichen Rechtsprechung kann vorliegend von weiteren Beweismassnahmen zur Überprüfung der Einhaltung des Kostendeckungsprinzips abgesehen werden.

2.5 Äquivalenzprinzip

2.5.1 Vorbringen der Parteien

Die Beschwerdeführerin rügt, die angefochtenen Abgabbeerhebungen verletzen das Äquivalenzprinzip, weil die Beschwerdegegnerin damit «Geld für keine Gegenleistung» fordere (vgl. Ziffer III.2.4 der Replik vom 11. Dezember 2015). Weiter führt sie aus, die Beschwerdegegnerin habe mit dem Abwasseranschluss der Liegenschaften der Beschwerdeführerin keinen Aufwand gehabt, weshalb es an einer Gegenleistung für die geforderten Gebühren fehle (Ziffer III.1. Zu Rz. 2.1-2.4 der Triplik vom 23. Dezember 2016). Im Übrigen bringt die Beschwerdeführerin vor, sowohl der Wasserverbrauch als auch die Belastung der Kanalisation würden seit der Umnutzung ihrer Liegenschaften nur noch einen Bruchteil des früheren industriellen Verbrauchs betragen (vgl. Beschwerdebegründung vom 20. Januar 2015).

Die Beschwerdegegnerin entgegnet diesen Vorbringen, die Gebührenerhebung basierend auf dem Gebäudeversicherungswert sei reglementarisch vorgesehen und zulässig, das Äquivalenzprinzip nicht verletzt (vgl. Duplik vom 10. Februar 2016 sowie Quadruplik vom 16. Januar 2017).

2.5.2 Rechtliches

Das Äquivalenzprinzip besagt, dass «die 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» (LÖTSCHER RICHARD, Das Äquivalenzprinzip im Bereich der öffentlichen Abgaben, in: AJP 3/2015, 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. Die Gebührenhöhe ist also nach dem Wert der Leistungen, welche der Beschwerdeführerin zukommen, zu bemessen. Dabei sind bis zu einem gewissen Grad Pauschalisierungen und Schematisierungen zulässig, da es in der Praxis oft schwierig ist, den objektiven Wert von staatlichen Leistungen im Einzelfall zu bestimmen (vgl. WIEDERKEHR RENÉ/RICHLI PAUL, Praxis des allgemeinen Verwaltungsrechts, Eine systematische Analyse der Rechtsprechung, Band II, Bern 2014, N 512).

Fraglich ist zunächst, was im vorliegenden Fall die Leistung der Beschwerdegegnerin und damit gleichzeitig der Rechtsgrund (d.h. causa) der Gebührenerhebung ist. Entgegen dem in diesem Sinne zu engen Wortlaut «Anschluss-»gebühren besteht die gebührenpflichtige Leistung nicht alleine darin, dass eine Baute an das Wasserversorgungs- bzw. Abwasserentsorgungsnetz *angeschlossen* wird. Vielmehr besteht die Leistung des Gemeinwesens in der «Zurverfügungstellung» der erwähnten Erschliessungswerke (vgl. RUCH ALEXANDER, Die Bedeutung des Sondervorteils im Recht der Erschliessungsbeiträge, in: ZBI 97/1996, S. 538 f. und 542). Nicht das Errichten der fraglichen Erschliessungswerke (z.B. neue Leitung, neues Pumpwerk etc.) oder der Anschluss daran sind im Zusammenhang mit der Erhebung von Anschlussgebühren die Leistung des Gemeinwesens, sondern die Bereithaltung der öffentlichen Wasserversorgungs- bzw. Abwasserentsorgungswerke und damit das Aufrechterhalten des «Zustands des Erschlossenseins» (vgl. RUCH ALEXANDER, Die Bedeutung des Sondervorteils im Recht der Erschliessungsbeiträge, in: ZBI 97/1996, S. 539; STAEHELIN BERNHARD, Erschliessungsbeiträge, Diss. Basel 1979, Diessenhofen 1980, S. 223). Der Anschluss selbst vermittelt in diesem Zusammenhang lediglich die Möglichkeit, die erwähnten Erschliessungsanlagen effektiv zu benutzen, ist selbst aber nicht die staatliche Leistung. Die (sinngemässe) Argumentation der Be-

schwerdeführerin, mangels Neuanschluss liege keine Leistung der Beschwerdegegnerin vor, greift deshalb zu kurz.

2.5.3 Gebäudeversicherungswert als Bemessungsgrundlage

Die Bemessung von einmaligen Anschlussgebühren an die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung nach dem Gebäudeversicherungswert ist gemäss stetiger Rechtsprechung des Bundesgerichts zulässig (vgl. BGE 109 Ia 325 E. 6a 330; BGE 106 Ia 241 E. 4d 247 f.; WIEDERKEHR RENÉ/RICHLI PAUL, Praxis des allgemeinen Verwaltungsrechts, Eine systematische Analyse der Rechtsprechung, Band II, Bern 2014, Rz. 650). Das Gleichbehandlungsgebot verlangt, dass im Falle einer nachträglichen Erhöhung des Gebäudeversicherungswerts auf den Mehrwert (d.h. den Differenzbetrag) eine nachträgliche (zusätzliche) Anschlussgebühr erhoben wird (vgl. statt vieler Urteil des BGer 2C_722/2009 vom 8. November 2010, E. 3.4 m.w.H.). Die Beschwerdegegnerin hat die Anschlussgebühren vorliegend richtigerweise lediglich auf der Basis des durch die Umbauarbeiten verursachten Versicherungsmehrwerts und nicht auf der Basis des gesamten Gebäudeversicherungswerts erhoben.

Nur wenn der Wasser- respektive Abwasserverbrauch im Verhältnis zum versicherungstechnischen Wert der Baute ausserordentlich hoch oder ausserordentlich niedrig ist, gebietet das Äquivalenzprinzip, von der strikten Bemessung nach dem Gebäudeversicherungswert abzuweichen (Urteile des BGer 2C_847/2008 vom 08. September 2009, E. 2.1; 2C_722/2009 vom 8. November 2010, E. 3.2; 2C_101/2007 vom 22. August 2007, E. 4.3 und 2P.262/2005 vom 9. Februar 2006, E.3.1). Ein solches Missverhältnis kann insbesondere bei Industriebauten vorkommen. 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 dagegen vor, wenn die kostspieligen Einrichtungen auch im Fall einer Nutzungsänderung noch brauchbar bleiben. Anlässlich des Augenscheins vom 23. März 2017 hat sich das Enteignungsgericht ein Bild der Liegenschaften der Beschwerdeführerin gemacht und dabei insbesondere «Halle 72» am X.____weg 22 genau begutachtet. Anlässlich des Augenscheins hat sich ergeben, dass die Beschwerdeführerin die vorbestandenen, sehr grossen Hallen durch das Hochziehen von Wänden in ver-

schiedene «neue» Räume unterteilt hat, welche heute von unterschiedlichen Betrieben genutzt werden (Psychomotorik-Therapie, Tanzstudio, Schreinerei, Fachhochschule etc.). Gerade die Tatsache, dass die Liegenschaft der Beschwerdeführerin heute von Betrieben aus den unterschiedlichsten Tätigkeitsbereichen genutzt wird, zeigt, dass die Umbauten, welche dem abgaberelevanten Gebäudeversicherungsmehrwert zugrunde liegen, nicht nur für einen ganz bestimmten, betriebsspezifischen Zweck verwendet werden können, sondern auch im Falle einer Nutzungsänderung noch brauchbar bleiben.

Was die Behauptung der Beschwerdeführerin anbelangt, der Wasserverbrauch sei viel geringer als zuvor, ist festzuhalten, dass sich diesbezüglich keine Belege in den Akten befinden. Im Übrigen wird mit einmaligen Anschlussgebühren nicht das tatsächliche Ausmass der Beanspruchung des fraglichen Erschliessungswerks abgegolten, sondern das zur Verfügung gestellte Potential.

Eine Prüfung, ob das Äquivalenzprinzip unter anderen als den bisher erwähnten Gesichtspunkten verlangen würde, von einer strikten Bemessung der Anschlussgebühren nach dem Gebäudeversicherungswert abzusehen, scheidet vorliegend an der unklaren Sachlage. In den Akten befinden sich u.a. Kanalisationsbegehren und -bewilligungen, anhand derer sich die Zahl und Art der angeschlossenen sanitären Apparate bestimmen lässt. Ebenso befinden sich in den Akten Pläne, welche Aussagen zu den ehemals und aktuell vorhandenen Sanitärapparaten (inkl. Belastungswerte) enthalten. Am Augenschein vom 23. März 2017 wurde der Bestand der effektiv vorhandenen sanitären Apparate aufgenommen. Ein Vergleich dieser Daten hat nicht unerhebliche Differenzen zwischen Plänen, Begehren bzw. Bewilligungen und der Bestandsaufnahme anlässlich des Augenscheins ergeben, sodass letztlich zweifelhaft scheint, ob die urkundlichen Beweismittel (Kanalisationsbewilligungen und Pläne) ein hinreichend genaues Bild der anzutreffenden Situation abgeben. Aufgrund der Widersprüche in den Beweismitteln sieht sich das Gericht namentlich nicht in der Lage, eine zuverlässige Aussage dazu zu machen, ob und wenn ja, wie viele sanitäre Apparate gegenüber dem Vorzustand neu angeschlossen worden sind. Immerhin ergab sich aufgrund des Augenscheins nicht der Eindruck, dass Halle 72 in Bezug auf ihre Grösse über besonders wenige sanitäre Anlagen verfügt.

Nach dem Ausgeführten ist die Behauptung der Beschwerdeführerin, die vorliegend angefochtenen Anschlussgebühren würden das Äquivalenzprinzip verletzen, unbewiesen geblieben. Wer die Folgen der Beweislosigkeit zu tragen hat (sog. *objektive* Beweislast), entscheidet sich nach dem materiellen Recht und subsidiär nach dem allgemeinen Rechtsgrundsatz von Art. 8 ZGB (hierzu KÖLZ ALFRED/HÄNER ISABELLE/BERTSCHI MARTIN, *Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtsprechung des Bundes*, 3. Auflage, Zürich/Basel/Genf 2013, Rz. 115, 7. Spiegelstrich sowie Rz. 459 m.w.H.). Vorliegend enthält das einschlägige materielle Recht (EntG, Gemeindereglemente) keine Bestimmungen, denen zu entnehmen ist, wer die objektive Beweislast zu tragen hat. Massgebend ist deshalb entsprechend dem Ausgeführten der allgemeine Rechtsgrundsatz von Art. 8 ZGB, der auch im öffentlichen Recht (subsidiär) gilt. Demnach hat diejenige Partei das Vorhandensein einer behaupteten Tatsache zu beweisen, die daraus Rechte ableitet. Aus der behaupteten Verletzung des Äquivalenzprinzips will vorliegend die Beschwerdeführerin das Recht auf eine Gebührenreduktion ableiten, weshalb sie die Folgen der Beweislosigkeit zu tragen hat. Die Rüge, das Äquivalenzprinzip sei verletzt, erweist sich demnach als unbegründet.

2.6 Verursacherprinzip

2.6.1 Vorbringen der Parteien

Die Beschwerdeführerin rügt, dass das Verursacherprinzip nach Art. 60a Abs. 1 GSchG nicht zulasse, für nicht Verursachtes Kanalisationsanschlussgebühren zu erheben (vgl. Ziffer III.2.5 der Replik vom 11. Dezember 2015). Zudem sei das Abwasserreglement der Einwohnergemeinde B._____ widersprüchlich: Es sehe sowohl einmalige Beiträge für den Einkauf in ein Infrastruktursystem als auch wiederkehrende Gebühren für die Betriebs- und Unterhaltskosten vor. Eine gewisse Überschneidung werde man hinnehmen können, nicht aber die Finanzierung der wiederkehrenden Kosten durch die Einkaufssummen (vgl. Ziffer III.2.5 der Replik vom 11. Dezember 2015).

Die Beschwerdegegnerin entgegnet, dass der Gebäudeversicherungswert eine grundsätzlich zulässige Bemessungsgrundlage sei und vorliegend keine Ausnahmen vorliegen würden, welche eine Verletzung des Verursacherprinzips zu begründen vermögen (vgl. Duplik vom 10. Februar 2016).

2.6.2 Rechtliches

2.6.2.1 Geltungsbereich

2.6.2.1.1 Kanalisationsanschlussgebühr

Im Bereich des Gewässerschutzes statuiert Art. 3a GSchG das Verursacherprinzip. Art. 60a GSchG konkretisiert das Verursacherprinzip schliesslich speziell für die Finanzierung von Abwasseranlagen. Die angefochtene Kanalisationsanschlussgebühr dient der Finanzierung von Abwasseranlagen und fällt folglich in den Anwendungsbereich des gewässerschutzrechtlichen Verursacherprinzips.

2.6.2.1.2 Wasseranschlussgebühr

Anders als im Gewässerschutzrecht ist das Verursacherprinzip im Wasserversorgungsrecht nicht auf bundesrechtlicher Ebene verankert. Auch die Kantonsverfassung (SGS 100) und das Wasserversorgungsgesetz des Kantons Basel-Landschaft (SGS 455) kennen das Verursacherprinzip nicht. Erst die 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) enthält Vorschriften dazu, nach welchen Kriterien Wasserabgaben auszugestalten sind. So statuiert § 6 Abs. 2 lit. d VO WVG die Pflicht, Benutzungsgebühren für Wasseranlagen so auszugestalten, dass sich daraus nachhaltige Anreize zur rationellen Verwendung von Wasser ergeben und § 13 VO WVG erlaubt es den Gemeinden, die Kosten für Investitionen und den Anschluss von Liegenschaften an die öffentliche Wasserversorgung in Form von einmaligen Erschliessungsabgaben auf die Liegenschaftseigentümer zu überwälzen. Entsprechend dem Ausgeführten gilt das Verursacherprinzip im Kanton Basel-Landschaft auch für Wasserabgaben. Die angefochtene Wasseranschlussabgabe dient der Finanzierung von Investitionen in die öffentliche Wasserversorgung der Beschwerdegegnerin und fällt damit in den Anwendungsbereich des Verursacherprinzips im Sinne der VO WVG.

2.6.2.2 Wirkungsweise des Verursacherprinzips

Das Verursacherprinzip weist Parallelen zum Kostendeckungsprinzip auf: Beide Prinzipien begrenzen Kosten. Das Kostendeckungsprinzip begrenzt die Abgaben nach oben, indem es mehr als (gesamt-)kostendeckende Abgaben grundsätzlich verbietet, jedoch ohne vorzuschreiben, dass das Total der erhobenen Abgaben zwingend

(gesamt-)kostendeckend sein muss. Dagegen strebt das Verursacherprinzip eine Vollkostendeckung an und begrenzt die Abgaben damit nach unten (vgl. WAGNER PFEIFFER, Umweltrecht I, 2. Auflage, Zürich 2002, S. 41 f.; vgl. ferner GRIFFEL ALAIN, Die Grundprinzipien des schweizerischen Umweltschutzrechts, Zürich 2001, N 336). Eine verursachergerechte Abgabebemessung führt denn auch weitgehend zu ähnlichen Ergebnissen wie das Äquivalenzprinzip und genügt damit den Anforderungen an die rechtsgleiche Ausgestaltung von öffentlichen Abgaben. Die Übereinstimmung findet ihre Erklärung im Umstand, dass beide Prinzipien keine exakte Kostenaufteilung verlangen, sondern den Rückgriff auf die gleichen relativ pauschalen Bezugsgrößen zulassen (KARLEN PETER, Die Erhebung von Abwasserabgaben aus rechtlicher Sicht, in: URP 6/1999, S. 550 m.w.H.). Im Übrigen führte das Bundesgericht verschiedentlich aus, dass das Verursacherprinzip seine Wirkung vor allem bei periodisch zu erhebenden (d.h. i.d.R. jährlichen) Gebühren entfalte und bei Anschlussgebühren ungleich weniger zum Tragen komme (Urteil des BGer 2P.266/2003 vom 5. März 2004, E. 3.1 m.w.H., in: URP 3/2004, S. 197 ff.; ferner auch Urteile des BGer 2C_67/2015 vom 12. November 2015 E. 3.2 und E. 3.5 m.w.H.).

2.6.3 Schlussfolgerung

Das Bundesgericht hat aufgrund des eben Ausgeführten festgehalten, dass die Bemessung einer (einmaligen) Abwasserabgabe nach dem Gebäudeversicherungswert das Verursacherprinzip nach Art. 60a GSchG nicht verletze (Urteil des BGer 2C_847/2008 vom 8. September 2009, E. 2.1). Dasselbe hat vorliegend auch für die angefochtene Wasseranschlussgebühr zu gelten.

Inwiefern das Abwasserreglement der Einwohnergemeinde B.____ widersprüchlich sein soll, ist nicht ersichtlich. Einmalige Anschlussgebühren für die Erstellung und wiederkehrende Gebühren für den Unterhalt sind zulässig. Dass mit den Anschlussgebühren die Unterhaltskosten querfinanziert werden, ist im Übrigen nicht substantiiert vorgebracht worden und auch nicht belegt. Auch wenn ein Erschliessungswerk schon besteht, dürfen dafür weiterhin Anschlussgebühren erhoben werden. Diese sind notwendig, um die Wiederbeschaffungskosten der Anlagen zu decken. Letztere sind nicht Teil der mittels wiederkehrenden Gebühren zu finanzierenden Unterhalts- und Betriebskosten.

Die Rüge der Beschwerdeführerin, das Verursacherprinzip sei durch die angefochtenen Abgabbeerhebungen verletzt worden, erweist sich aus den genannten Gründen als unbegründet.

2.7 Abzug für energiesparende Massnahmen

2.7.1 Vorbringen der Parteien

Die Beschwerdeführerin führt aus, entgegen den kommunalen Reglementen seien abzugsfähige Energiesparmassnahmen unberücksichtigt geblieben (vgl. Ziffer III.3. der Replik vom 11. Dezember 2015). Als Beleg für die getätigten Energiesparmassnahmen reichte die Beschwerdeführerin eine Detailabrechnung ihres Architekten D.____ ein, welche die getätigten Investitionen danach unterteilt, ob sie wertvermehrend oder werterhaltend sind (vgl. Replikbeilage 1). Nach Ausscheidung wertvermehrender und werterhaltender Aufwendungen ergebe sich nach Berücksichtigung der Energiesparmassnahmen ein Minuswert, nämlich Fr. -1'290'867.00. Damit bleibe kein Raum für die Erhebung einer Abwassergebühr.

Mit Duplik vom 10. Februar 2016 entgegnet die Beschwerdegegnerin, die Beschwerdeführerin vermöge die behaupteten Energiesparmassnahmen auch in ihrer Replik nicht hinreichend zu substantiieren. So habe sie keine Nachweise für abzugsberechtigte Massnahmen eingereicht (Emba-Rechner, U-Wert-Nachweis etc.). Die vom Architekten zusammengestellte Detailabrechnung könne für die Berechnung der Abzüge nicht verwendet werden.

2.7.2 Rechtliches

Die Reglemente der Einwohnergemeinde B.____ sehen die Möglichkeit eines Abzuges für Energiesparmassnahmen vor. § 23 Abs. 2 WR bestimmt, dass bei einem Mehrwert der Liegenschaft durch Vornahme von Energiesparmassnahmen eine Befreiung von der Beitrags- und Gebührenpflicht möglich ist und verweist bezüglich der detaillierten Regelung auf die Verordnung. Gemäss § 16 WV können die Liegenschaftseigentümer bei baubewilligungspflichtigen Neu- und Umbauten eine anteilmässige *Rückerstattung* des Anschlussbeitrags für die Kosten von Massnahmen beantragen, mit welchen über die gesetzlichen Erfordernisse hinaus Energieeinsparungen erzielt werden. Eine analoge Bestimmung findet sich in § 24a AR für die Abwasseranschlussgebühren. Der Gemeinderat

verfügt demnach eine Abgabereduktion, wenn der Liegenschaftseigentümer innert 180 Tagen nach Anerkennung der zum Abzug berechtigten Mehrkosten durch die kantonale Steuerverwaltung eine Beitragsrückerstattung beantragt (§ 16 Abs. 3 WV und § 24a Abs. 3 AR).

2.7.2.1 Unzulässiges Rückerstattungssystem

Das Enteignungsgericht hatte die genannten Reglementsbestimmungen der Einwohnergemeinde B.____ bereits einmal auf ihre Zulässigkeit zu überprüfen. Im Urteil des Enteignungsgerichts vom 25. Januar 2010 [650 09 73-74] kam es zum Schluss, dass diese Vorgehensweise unzulässig ist (vgl. E. 7.2 [des erwähnten Urteils](#)): Die Befreiung energiesparender Investitionen von der Abgabepflicht ist *von Beginn weg* zu gewährleisten.

2.7.2.2 Irrelevanz des Steuerrechts

Die Praxis der Steuerbehörden verfolgt steuerrechtliche Zielsetzungen und beruht auf steuerrechtlichen Überlegungen, welche für die Gebührenerhebung unmassgeblich sind. § 29 Abs. 2^{bis} des Gesetzes über die Staats- und Gemeindesteuern vom 7. Februar 1974 (Steuergesetz, StG, SGS 331) kann als Hilfsmittel herangezogen werden, jedoch bloss bezüglich der Entscheidung, ob überhaupt eine abzugsfähige Investition getätigt worden ist. In Bezug auf den Umfang und die Bemessung des gebührenrechtlichen Abzugs wurde die Praxis der Steuerbehörden bereits in früheren Entscheiden als untaugliches Hilfsmittel bezeichnet, da sich diese nicht von gebührenrechtlichen Überlegungen leiten lässt und oftmals strenger ausfällt als ein gebührenrechtlicher Entscheid (vgl. [Urteil des Enteignungsgerichts vom 25. Januar 2010 \[650 09 73-74\]](#) E. 7.3, m.H. auf Urteil des Enteignungsgerichts vom 21. Januar 1999 [650 97 179] E. 6). Das von der Beschwerdegegnerin gewählte Rückerstattungssystem erscheint nicht zuletzt unter dem Blickwinkel der Rechtssicherheit problematisch. Gemäss den anwendbaren Reglementen ist gegen den Rückerstattungsentscheid der Gemeindebehörden, welcher nach der Erbringung des Nachweises erfolgt, kein Rechtsmittel vorgesehen. Da die Rückerstattung sich gemäss den anwendbaren Reglementen nach dem Entscheid der Steuerbehörden richtet, deren Praxis sich nicht von gebührenrechtlichen Überlegungen leiten lässt und oftmals strenger ausfällt, ist es durchaus denkbar, dass der Entscheid der Steuerbehörden und eine gebührenrechtliche Beurteilung zu unterschiedlichen Ergebnissen führen ([Urteil des Enteignungsgerichts vom 25. Januar 2010 \[650 09 73-74\]](#) E. 7.4).

2.7.2.3 Umfang des Abzugs

Die Beschwerdeführerin verkennt, dass nicht die Gesamtkosten für energiesparende Mehrinvestitionen bzw. der gesamte auf selbige entfallende Versicherungsmehrwert abgabebefreit sind (vgl. [Urteil des Enteignungsgerichts vom 5. November 2015 \[650 14 7\]](#) E. 2.6.3). Vielmehr ist vom abgaberelevanten Gebäudeversicherungswert nur jener Teil auszuklammern, der auf den Anteil der baulichen Massnahmen entfällt, der die gesetzlich vorgeschriebenen Minimalanforderungen in energetischer Hinsicht übertrifft und folglich auch hätte weggelassen werden können, ohne dass dabei die Minimalvorschriften nicht eingehalten worden wären. Letztere sind in der Energieverordnung vom 20. Dezember 2016 (EnV BL, SGS 490.11) für die verschiedenen Bauteile (Fenster, Wände, Böden etc.) definiert (vgl. §§ 10 ff. EnV BL).

Anlässlich der Vorverhandlung vom 17. März 2016 ist der Beschwerdeführerin die eben dargestellte Rechtslage erläutert worden. Dennoch reichte sie mit der Triplik vom 23. Dezember 2016 keine Belege für energiesparende Massnahmen ein, die das gesetzlich geforderte Minimum übertreffen. Analog zum unter Erwägung 2.5.3 Ausgeführten hat die Beschwerdeführerin die Folgen der Beweislosigkeit zu tragen, da sie es ist, die aus den behaupteten Energiesparmassnahmen das Recht hätte ableiten wollen, den auf das Übertreffen der Minimalvorschriften zurückzuführenden Anteil dieser Massnahmen am Versicherungswert von der Bemessungsgrundlage auszunehmen.

Die Rüge der Beschwerdeführerin, abzugsfähige Energiesparmassnahmen seien zu Unrecht nicht berücksichtigt worden, erweist sich somit als unbegründet.

3. Zusammenfassung

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass auf die Rüge, der Versicherungswert sei fälschlicherweise zu hoch, mangels sachlicher Zuständigkeit nicht einzutreten ist und sich die Rügen der Verletzung des Kostendeckungs-, des Äquivalenz- und des Verursacherprinzips allesamt als unbegründet erwiesen haben.

Die Beschwerde ist demnach abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

4. Kosten

4.1 Verfahrenskosten

Wie bereits erwähnt, gelten für das Verfahren vor dem Enteignungsgericht sinngemäss die Bestimmungen der VPO. Nach § 20 Abs. 3 VPO sind die ordentlichen Kosten in der Regel der unterliegenden Partei aufzuerlegen. Vorliegend ist die Beschwerdeführerin mit ihrer Beschwerde unterlegen. Der gerichtsübliche Tarif bei Verhandlungen mit Vorverhandlung und Augenschein, der nicht gleichentags wie die Hauptverhandlung durchgeführt worden ist, beträgt Fr. 1'800.00 (vgl. § 17 lit. c der Verordnung über die Gebühren der Gerichte vom 15. November 2010 [Gebührentarif, GebT, SGS 170.31]). Die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 1'800.00 sind damit der Beschwerdeführerin aufzuerlegen.

4.2 Parteientschädigung

Der ganz oder teilweise obsiegenden Partei kann gemäss § 21 Abs. 1 VPO für den Beizug eines Anwalts eine angemessene Parteientschädigung zulasten der Gegenpartei zugesprochen werden. Vorliegend hat die Beschwerdegegnerin obsiegt. Da sie nicht anwaltlich vertreten ist, besteht kein Anspruch auf eine Parteientschädigung. Die ausserordentlichen Kosten sind demnach wettzuschlagen.

Demgemäss wird erkannt:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 1'800.00 werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

3.

Die ausserordentlichen Kosten werden wettgeschlagen.

4.

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

Liestal, 23. Mai 2017

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

Abteilungspräsident:

Gerichtsschreiber:

Dr. Ivo Corvini-Mohn

Thomas Kürsteiner, MLaw

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.