



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

vom 22. Juni 2023 (650 22 63)

Abgaberecht – Abwasser

Gebäudebegriff / Qualifikation eines aufgestockten Mehrfamilienhauses als *bestehendes* oder *neugebautes* Gebäude

Sowohl Windfänge als auch die Aussenisolation fliessen gemäss der Aufzählung in Ziff. 5.3 ZRS unter bestimmten Umständen nicht oder nicht vollständig in die Berechnung der bebauten Fläche ein. Gemeinsames Tatbestandsmerkmal für eine privilegierte Behandlung von Windfängen und Aussenisolationen ist der Umstand, dass es sich um ein bestehendes Gebäude handeln muss. Im ZRS mangelt es an einer Begriffsdefinition von «bestehendem Gebäude». Wird auf den Wortlaut von Art. 5.3 ZRS abgestellt, wird ersichtlich, dass gemäss Titel sowohl Bauten als auch Bauteile von der Norm erfasst sein können. Dies erfährt dadurch eine Einschränkung, dass bei der Privilegierung von Aussenisolationen und Windfängen gemäss Wortlaut von Art. 5.3 ZRS von «Gebäuden» und nicht etwa von Gebäudeteilen gesprochen wird. Der Gesetzgeber bringt folglich zum Ausdruck, dass er das Gebäude als ganze Einheit verstanden haben will. Als Gebäude werden im vorliegend massgebenden bau- und abgaberechtlichen Kontext gemeinhin im Boden eingelassene oder darauf stehende Anlagen, «[...] die einen Raum zum Schutz von Menschen und Sachen gegen äussere, namentlich atmosphärische Einflüsse mehr oder weniger vollständig abschliessen» definiert. Gebäudeversicherungsrechtlich gelten als Gebäude «[...] gedeckte, unbewegliche sowie auf Dauer erstellte Bauwerke, die zur Aufnahme von Menschen, Tieren oder Sachen geeignet sind, mit deren Bestandteilen und Innenausbauten.» Ein Neubau stellt in der Regel die Neuerstellung einer Baute von Grund auf dar. Aus den genannten Gründen handelt es sich im vorliegenden Falle einer vertikalen Aufstockung eines Wohnhauses um ein bestehendes Gebäude und keinen Neubau. (E. 2.2.2)



650 22 63

Urteil vom 22. Juni 2023

_____ Besetzung **Abteilungspräsident Dr. Ivo Corvini-Mohn,
Gerichtsschreiber i.V. Nicolas Jermann**

_____ Parteien **A._____, Beschwerdeführer**

gegen

B._____, Beschwerdegegnerin

_____ Gegenstand **Kanalisationsanschlussgebühr**

A.

Der Beschwerdeführer ist Alleineigentümer der Parzelle Nr. 550 des Grundbuchs (GB) der Gemeinde B.____ und der sich darauf befindenden Liegenschaft (X.____strasse 40). Nach Erteilung der Baubewilligung nahm der Beschwerdeführer bauliche Massnahmen, namentlich die Erstellung eines untergeschossigen Windfangs, den Einbau eines Lifts, eine zusätzliche Isolierung des Hauses sowie die Aufstockung eines auskragenden Dachgeschosses mit einer der Erschliessung dienenden Aussentreppe vor. Am 13. Oktober 2022 hat die Beschwerdegegnerin dem Beschwerdeführer eine Rechnung für einen Kanalisations-Anschlussbeitrag (fortan: Anschlussgebühr) in der Höhe von CHF 16'907.00 inklusive 7.7% Mehrwertsteuer (MWST) ausgestellt. Die Berechnung ergibt sich aus der Multiplikation eines Gebührensatzes von CHF 225.00/m² mit der Flächendifferenz der Bebauungsfläche vor der baulichen Veränderung und derjenigen nach der baulichen Veränderung.

Verfügung vom 13. Oktober 2022		
BEMESSUNGSGRUNDLAGE		
Festpreis: CHF 225.00/m ²		
Fläche neue Bebauung 185.02m²		
exkl. MWST	CHF	41'629.50
MWST (7.7%)	CHF	3'205.45
Neue Bebauung inkl. MWST	CHF	44'834.95
Fläche alte Bebauung -115.25m²		
exkl. MWST	CHF	-25'931.25
MWST (7.7%)	CHF	-1'996.70
Alte Bebauung inkl. MWST	CHF	-27'927.95
Beitragsberechnung		
Neue Bebauung	CHF	41'929.50
Alte Bebauung	CHF	-25'931.25
MWST (7.7%)	CHF	1'208.75
Beitragtotal (inkl. MWST)	CHF	16'907.00

B.

Am 21. Oktober 2022 erhob der Beschwerdeführer bei der Abteilung Enteignungsgericht des Steuer- und Enteignungsgerichts Basel-Landschaft (fortan Enteignungsgericht [Ent-Ger]) Beschwerde gegen die Rechnung. Er machte sinngemäss geltend, die Berechnung der gebührenbetroffenen Fläche sei fehlerhaft. Mit Stellungnahme vom 16. November 2022 beantragte die Beschwerdegegnerin, das Verfahren zu sistieren, da sie die angefochtene Verfügung als fehlerhaft erachte, und diese in Wiedererwägung ziehe. Am 15. Februar 2023 erliess die Beschwerdegegnerin eine rektifizierte Verfügung, nachdem sie Rücksprache mit dem Beschwerdeführer gehalten hatte.

Rektifizierte Verfügung vom 15. Februar 2023		
BEMESSUNGSGRUNDLAGE		
Festpreis: CHF 225.00/m ²		
Fläche neue Bebauung 184.85m²		
exkl. MWST	CHF	41'591.25
MWST (7.7%)	CHF	3'202.55
Neue Bebauung inkl. MWST	CHF	44'793.80
Fläche alte Bebauung -133.30m²		
exkl. MWST	CHF	-29'992.50
MWST (7.7%)	CHF	-2'309.40
Alte Bebauung inkl. MWST	CHF	-32'201.90
Beitragsberechnung		
Neue Bebauung	CHF	41'591.25
Alte Bebauung	CHF	-29'992.50
MWST (7.7%)	CHF	893.15
Beitragstotal (inkl. MWST)	CHF	12'491.90

Am 5. Mai 2023 erklärte der Beschwerdeführer, er halte an seiner Beschwerde fest und begründete dies damit, dass die neue Aussentreppe sowie die Fläche der neuen Aussenisolation in die Berechnung der Bebauungsfläche Eingang gefunden hätten. In ihrer Duplik vom 10. Mai 2023 beantragte die Beschwerdegegnerin schliesslich, die Beschwerde sei unter Kostenfolgen für den Beschwerdeführer abzuweisen, da die Aussentreppe sowie die Aussenisolation korrekterweise berücksichtigt worden seien.

C.

Anlässlich der heutigen Hauptverhandlung halten die Parteien an ihren bereits schriftlich gestellten Anträgen und den schriftlich vorgebrachten 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 vom 16. Dezember 1993 (Verwaltungsprozessordnung, VPO, SGS 271). Das Enteignungsgericht hat demzufolge 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

Die vorliegende Streitigkeit hat eine Erschliessungsabgabe für Abwasser der Einwohnergemeinde B.____ im Sinne von § 90 Abs. 2 EntG zum Gegenstand. Gemäss § 96a Abs. 1 EntG können die von Erschliessungsabgaben auf dem Gebiet des Kantons Basel-Landschaft Betroffenen beim Enteignungsgericht Beschwerde erheben (vgl. § 1 EntG). Die Einwohnergemeinde B.____ gehört zum Kanton Basel-Landschaft (§ 35 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über die Organisation und die Verwaltung der Gemeinden vom 28. Mai 1970 [Gemeindegesezt, SGS 180]). Die örtliche und sachliche Zuständigkeit des Enteignungsgerichts sind somit gegeben.

1.2 Beschwerdefrist

Innert 10 Tagen ab Erhalt der Verfügung kann beim Enteignungsgericht Beschwerde erhoben werden (§ 96a Abs. 1 lit. a EntG). Die ursprünglich angefochtene Verfügung datiert vom

13. Oktober 2022 und ist somit frühestens am 14. Oktober 2022 beim Beschwerdeführer eingegangen. Der Beschwerdeführer hat seine Beschwerde vom 21. Oktober 2022 am 22. Oktober 2022 der schweizerischen Post zur Übermittlung an das Enteignungsgericht aufgegeben. Da zwischen dem 14. Oktober 2022 (frühestmöglicher Zeitpunkt bzw. Fristbeginn) und der fristwahrenden Handlung (Postaufgabe am 22. Oktober 2022) weniger als 10 Tage liegen, ist die zehntägige Beschwerdefrist nach § 96a Abs. 1 lit. a EntG eingehalten.

1.3 Übrige Eintretensvoraussetzungen

Der Beschwerdeführer ist als Adressat der angefochtenen Verfügung zur Erhebung der vorliegenden Beschwerde befugt (§ 47 Abs. 1 lit. a VPO). Da neben den erwähnten auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die vorliegende Beschwerde einzutreten (vgl. § 16 Abs. 2 VPO).

2. Materielles

2.1 Qualifikation der Abgabe

Öffentliche Abgaben werden in Steuern und Kausalabgaben unterteilt, wobei Kausalabgaben solche sind, die als Entgelt für eine bestimmte, der einzelnen pflichtigen Person individuell zurechenbaren staatlichen Leistung oder als Ausgleich für einen ihr zukommenden besonderen Vorteil zu bezahlen sind (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Auflage, Zürich/St. Gallen 2020, Rz. 2758). Kausalabgaben lassen sich in Gebühren und Beiträge unterteilen.

Gebühren sind das Entgelt für eine bestimmte, von Abgabepflichtigen veranlasste Amtshandlung oder für die Benutzung einer öffentlichen Einrichtung respektive Anstalt und werden zwecks teilweiser oder vollständiger Deckung der Kosten, welche einem Gemeinwesen dadurch entstanden sind, erhoben (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 2764).

Beiträge (oder Vorzugslasten) sind Abgaben, die als Ausgleich denjenigen Personen auferlegt werden, welchen durch ein öffentliches Werk oder eine öffentliche Einrichtung ein Sondervorteil entsteht (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 2814). Zur Qualifikation ei-

ner Abgabe kommt es gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung nicht auf deren Benennung, sondern auf deren tatsächliche Ausgestaltung an (Entscheid des Bundesgerichts [BGE] 106 Ia 241 E. 3b 242 f.).

In der Verfügung vom 13. Oktober 2022 bezeichnet die Beschwerdegegnerin die angefochtene Abgabe als «Gebühr» für einen «Kanalisationsbeitrag». Die entsprechende Abgabe ist in § 22 des Reglements über die Abwasseranlagen der Gemeinde B.____ (AR) geregelt. Nach § 22 Abs. 1 AR wird die Abgabe als Gegenleistung für das direkte oder indirekte Anschliessen eines Grundstückes an die öffentlichen Abwasseranlagen erhoben. Da die Abgabe als Gegenleistung für eine in Anspruch genommene Leistung zu erbringen ist, handelt es sich vorliegend um eine Gebühr; dies entgegen den widersprüchlichen Wortlauten der Verfügung, des Reglements über die Abwasseranlagen und der Verordnung zum Reglement über die Abwasseranlagen der Gemeinde B.____ (AR-VO).

2.2 Berechnung der gebührenpflichtigen Fläche

Nach § 113 Abs. 1 Satz 1 der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984 (KV, SGS 100) sorgen Kanton und Gemeinden für eine umweltgerechte Ableitung der Abwässer. Gemäss § 36 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 (RGB, SGS 400) kommt den Gemeinden die Kompetenz zu, Erschliessungsreglemente zu erlassen, in denen sie insbesondere die Art und Funktion der Erschliessungsanlagen, die Trägerschaft, die Eigentumsverhältnisse, die Finanzierung und den Unterhalt regeln. Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, deren Grundstück ein öffentliches Erschliessungswerk benutzt, können zur Leistung von Gebühren und anderen Abgaben herangezogen werden (§ 90 Abs. 2 EntG). Öffentliche Abgaben bedürfen einer Grundlage in einem formellen Gesetz, welches zumindest den Kreis der Abgabepflichtigen, den Gegenstand der Abgabe sowie die Bemessungskriterien festlegt (§ 90 Abs. 3 EntG; BGE 123 I 248 E. 2 249 f.).

Gemäss § 22 Abs. 1 AR wird für den direkten oder indirekten Anschluss eines Grundstückes an die öffentlichen Abwasseranlagen (Abgabeobjekt) vom Grundeigentümer (Abgabesubjekt) eine Anschlussgebühr erhoben. Die Bemessung der Gebührenhöhe erfolgt für Gebäude in den W-, WG-, K-, Z- sowie ÖWA-Zonen gemäss § 22 Abs. 2 AR durch Multiplikation der bebauten Fläche (Bemessungsgrundlage) mit einem Einheitspreis (Gebührensatz). Die gebührenbetroffene Parzelle Nr. 550 liegt in der W-Zone der Gemeinde B.____. § 18

Abs. 1 AR statuiert, dass die Ansätze für die Berechnung der Anschlussgebühren in der AR-VO festgelegt werden. Gemäss § 13 lit. a AR-VO legt der Gemeinderat im Anhang der Verordnung die Ansätze für die Anschlussgebühr fest. In Anhang 1 zur AR-VO (Tarifordnung, TO), in Kraft seit 1. Januar 2017, hat der Gemeinderat die Höhe der Anschlussgebühren in Wohnzonen auf CHF 225.00/m² zzgl. MWST festgelegt. Gemäss Fn 1 zu § 22 Abs. 2 AR entspricht die bebaute Fläche der Nutzungsberechnung nach ZRS, wobei die Gebäudefläche ohne nutzungsfreie Anbauten, Neubauten und Kleinbauten zu berücksichtigen ist. Ziff. 5.1 ZRS regelt die Bebauungsziffer, welche in Prozenten angibt, wie viel von der massgebenden Parzellenfläche überbaut werden darf. Weiter ist dort statuiert, dass zur Berechnung der überbauten Fläche der äusserste Umriss massgebend sei. Von der Berechnung ausdrücklich ausgenommen sind Dachvorsprünge bis zu 1.00m Ausladung, ausserliegende Keller- und Eingangstreppen, Stützmauern, äussere Lichtschächte und dergleichen, Pergolen sowie nutzungsfreie Bauten. Ziff. 5.1 ZRS verweist auf Ziff. 5.3 ZRS, der als sogenannte nutzungsfreie Bauten und Bauteile – unter weiteren – namentlich auch Ausenisolationen von bestehenden Gebäuden und unbeheizte Windfänge für Hauseingänge bei bestehenden Gebäuden, vor der isolierten Gebäudehülle bis zu max. 4m² bei Einfamilienhäusern und bei direkt von aussen zugänglichen Wohnungen und Maisonetten bis zu 10m² nennt.

2.2.1 Qualifikation der Aussentreppe

Zu klären ist, ob die neue Aussentreppe unter Ziff. 5.1 ZRS oder unter Ziff. 5.3 ZRS fällt. Ziff. 5.1 ZRS spricht von aussen*liegenden* Keller- und Eingangstreppen. Den Begriff aussenliegend deutet die Beschwerdegegnerin so, dass *liegend* und *aussen* jeweils separat zu verstehen seien. Die Treppe hat ausserhalb der Gebäudehülle im Terrain zu liegen, wobei der Begriff *liegen* wortwörtlich auszulegen sei. Ansonsten müsste es aussenstehend heissen. Der Beschwerdeführer versteht aussenliegend im Sinne von ausserhalb des Hauses befindlich.

Im öffentlichen Abgaberecht beziehungsweise bei der Verteilung der Last auf die Abgabepflichtigen ist die Gestaltungsfreiheit der Gemeinden gross, wie das Bundesgericht wiederholt festgestellt hat (statt vieler BGE 131 I 1 E. 4.2 7 m.w.H.). Es obliegt somit ihnen, die Bemessungsgrundlage und -methode festzulegen. Die Beschwerdegegnerin ist in diesem

durch das Bundesrecht als Gemeindeautonomie garantierten und durch das kantonale Verfassungs- und Gesetzesrecht umschriebenen Bereich autonom (vgl. zum Ganzen: Urteil des EntGer vom 9. Juli.2020 [650 20 1] E. 2.2.2; BGE 128 I 3 E. 2a 7 f.; HÄFELIN/HALLER/KELLER/THURNHERR, a.a.O., Rz. 976). Die Beschwerdegegnerin ist in diesem Rahmen frei, die Begrifflichkeit auszulegen, wobei von einer vertretbaren Auslegung nicht abgewichen werden darf (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 1917). Nach Art. 9 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV, SR 101) hat jede Person Anspruch darauf, von den staatlichen Organen ohne Willkür und nach Treu und Glauben behandelt zu werden. Eine Bestimmung ist willkürlich, wenn sie sinn- und zwecklos ist, rechtliche Unterscheidungen trifft, für die ein vernünftiger Grund in den tatsächlichen Verhältnissen nicht ersichtlich ist, oder Unterscheidungen unterlässt, die richtigerweise hätten getroffen werden müssen (vgl. BGE 136 II 337 E. 5.1 348 f.). Das Enteignungsgericht verfügt gemäss § 45 Abs. 1 lit. a und lit. b VPO über eine eingeschränkte Kognition: Es kann Rechtsverletzungen einschliesslich Überschreitung, Unterschreitung oder Missbrauch des Ermessens sowie die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts überprüfen. Dabei darf das Gericht nicht sein eigenes Ermessen anstelle desjenigen der Vorinstanz stellen, da deren Ermessen geschützt wird, sofern es weder völlig unangemessen noch gänzlich unzweckmässig erscheint (vgl. KGE VV vom 28. März 2021 [810 11 404] E. 2.1 f.). Ausgangspunkt jeder Auslegung bildet zunächst der Wortlaut der Bestimmung (BGE 131 II 697 E. 4.1 702). Von diesem darf nur abgewichen werden, wenn triftige Gründe dafürsprechen, dass damit nicht der wahre Sinn der Vorschrift ausgedrückt wird (TSCHANNEN, Staatsrecht der Schweizerischen Eidgenossenschaft, Bern 2016, Rz. 135).

Der Duden definiert aussenliegend als «*nach aussen hin, an der Aussenseite liegend, sich befindend*». Das Wort aussenliegend hat somit eine andere Wortbedeutung als die Wörter liegend und aussen, wenn diese getrennt geschrieben werden. Im Baurecht ist der Begriff, dem Wortsinn nach wie ihn die Gemeinde versteht, zudem nicht gebräuchlich. Auch die vorgenommene Abgrenzung der Beschwerdegegnerin, wonach bei der Unterscheidung zwischen *aussenliegend* und *aussenstehend* auf eine nutzbare Höhe von 1.20m unter der Treppe abzustellen sei, ergibt sich nicht aus dem Wortlaut des ZRS. Aussenstehend wird gemäss Duden als «*ein aussenstehender oder ein aussen stehender Beobachter*» definiert.

Im Baurecht ist diese Begrifflichkeit auch nicht einschlägig im Sinne, wie ihn die Beschwerdegegnerin versteht. Weiter sind gemäss Ziff. 5.1 ZRS i.V.m Ziff. 5.3 ZRS Nebenbauten wie Schöpfe und überdeckte Sitzplätze (bis max. 7% der massgebenden Parzellenfläche) ebenfalls von der Bebauungsziffer ausgenommen. Wieso die Fläche unterhalb einer Aussentreppe, deren Höhe vom Terrain bis zur Treppenunterkante 1.20m übersteigt, anders behandelt werden soll als ein Schopf oder ein überdeckter Sitzplatz, erschliesst sich vernünftigerweise nicht. Ist unter der Treppe, wie im vorliegenden Fall, ein weiterer Gebäudeteil gebaut, ist dieser anders als die Aussentreppe in die Berechnung aufzunehmen, sofern keine anderweitigen Ausschlussgründe gegeben sind. Aus den genannten Gründen ist die Begrifflichkeit «*aussenliegende Eingangstreppe*», wie sie in Ziff. 5.1 ZRS erwähnt wird, so zu verstehen, dass sämtliche Treppen, welche nicht innerhalb des Gebäudes, sondern ausserhalb desselben liegen und zu einer Eingangstür ins Gebäude führen, mitumfasst sind. Folglich ist die neue Aussentreppe unter Ziff. 5.1 ZRS zu subsumieren. Demzufolge hätte sie keinen Eingang in die Berechnung der Bebauungsziffer, die als Bemessungsgrundlage der angefochtenen Anschlussgebühr dient, finden dürfen. Entsprechend muss auch die beim Umbau abgerissene, ehemals bestehende Aussentreppe bei der in der Berechnung in Abzug zu bringenden ursprünglichen Fläche nicht berücksichtigt werden. Die Beschwerde erweist sich in Bezug auf die neue Aussentreppe als begründet.

2.2.2 Abzüge gemäss Ziff. 5.3 ZRS

Sowohl Windfänge als auch die Aussenisolation fliessen gemäss der Aufzählung in Ziff. 5.3 ZRS unter bestimmten Umständen nicht oder nicht vollständig in die Berechnung der bebauten Fläche ein. Gemeinsames Tatbestandsmerkmal ist der Umstand, dass es sich um ein bestehendes Gebäude handeln muss. Im ZRS mangelt es an einer Begriffsdefinition von «*bestehendem Gebäude*». Wird auf den Wortlaut von Art. 5.3 ZRS abgestellt, wird ersichtlich, dass gemäss Titel sowohl Bauten als auch Bauteile von der Norm erfasst sein können. Dies erfährt dadurch eine Einschränkung, dass bei der Privilegierung von Aussenisolationen und Windfängen gemäss Wortlaut von Art. 5.3 ZRS von «*Gebäuden*» und nicht etwa von Gebäudeteilen gesprochen wird. Der Gesetzgeber bringt folglich zum Ausdruck, dass er das *Gebäude als ganze Einheit* verstanden haben will.

Als Gebäude werden im vorliegend massgebenden bau- und abgaberechtlichen Kontext gemeinhin im Boden eingelassene oder darauf stehende Anlagen, «*[...] die einen Raum*

zum Schutz von Menschen und Sachen gegen äussere, namentlich atmosphärische Einflüsse mehr oder weniger vollständig abschliessen» definiert (VAN DEN BERGH, Kommentierung zu § 6 BauG, Rz. 6, in: Andreas Baumann et al. [Hrsg.], Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013; ebenso WALDMANN/HÄNNI [Hrsg.], Stämpflis Handkommentar SHK, Raumplanungsgesetz, Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung [RPG], Bern 2006, Art. 22, Rz. 14). Gebäudeversicherungsrechtlich gelten als Gebäude nach § 5 Abs. 1 des Gebäudeversicherungsgesetzes Basel-Landschaft vom 24. März 2022 (GVG BL, SGS 350), welcher sich unter dem Titel Gebäudedefinition befindet, «[...] gedeckte, unbewegliche sowie auf Dauer erstellte Bauwerke, die zur Aufnahme von Menschen, Tieren oder Sachen geeignet sind, mit deren Bestandteilen und Innenausbauten.» (vgl. zum Gebäudebegriff Urteil des EntGer vom 9. August 2019 [650 19 18] E. 2.3.2.2.2). Ein Neubau stellt in der Regel die Neuerstellung einer Baute von Grund auf dar (KOCHER/ANZANTE, in: SteuerRevue [StR] 75/2020, S. 710).

Nach der zwischenzeitlich vom Bundesgericht verworfenen Definition eines «wirtschaftlichen Neubaus» wurde im Steuerrecht ein solcher bejaht, wenn das Investitionsvolumen die Anschaffungskosten überstieg, bei einer Aushöhlung eines Gebäudes oder von Gebäudeteilen mit Neugestaltung der Innenraumeinteilung, bei einer Neugestaltung mit Nutzungsänderung oder Nutzungserweiterung, beim Ersatz der Gebäudehülle oder bei Totalsanierungen (vgl. KOCHER/ANZANTE, a.a.O., S. 721 f.). Diese Praxis wurde vom Bundesgericht inzwischen *aufgegeben* (zum Ganzen BGE 149 II 29 E. 4.5 32 f.).

Aus den genannten Gründen handelt es sich vorliegend um ein *bestehendes* Gebäude, das aufgestockt worden ist.

2.2.2.1 Windfang

Die Beschwerdegegnerin hat ausgeführt, dass sie einen Abzug von 10m² gemäss Ziff. 5.3 für die Aussentreppe vorgenommen habe, was nach dem bisher Ausgeführten falsch ist, weil die Treppe nach Ziff. 5.1 ZRS erst gar nicht hätte in die bebaubare Fläche Eingang finden dürfen. Es stellt sich für den Eingangsbereich ins Untergeschoss (UG) die Frage, ob es sich – wie der Beschwerdeführer behauptet – um einen Windfang im Sinne des ZRS handelt oder – wie die Beschwerdegegnerin dagegenhält – um keinen Windfang im Sinne des ZRS.

Ziff. 5.3 ZRS definiert einen Windfang wie folgt: Es handelt sich um einen *unbeheizten*, an ein *bestehendes* Gebäude angebauten und *vor der isolierten Gebäudehülle* liegenden «Raum». Sind diese Tatbestandsmerkmale erfüllt, ist ein Abzug von 4m² bei Einfamilienhäusern oder von bis zu max. 10m² bei Mehrfamilienhäusern vorzunehmen. Wie aus dem Augenscheinprotokoll hervorgeht, liegt der Eingangsbereich ins UG ausserhalb der isolierten Gebäudehülle und führt zum Lift ins DG und zur Eingangstüre in weitere Räumlichkeiten des Untergeschosses. Der Eingangsbereich ins UG ist gemäss der Replik des Beschwerdeführers vom 3. März 2023 und seiner unbestritten gebliebenen Aussage am Augenschein nicht beheizt (vgl. Augenschein-Protokoll, S. 7 Votum A.____). Dass der Windfang selbst auch isoliert ist, darf dem Beschwerdeführer nicht zum Nachteil gereichen: Eine Privilegierung von Windfängen ohne Aussenisolation gegenüber solchen mit Aussenisolation (d.h. letzteren würde kein Abzug gewährt), wäre mit vernünftigen sachlichen Gründen nicht zu rechtfertigen, weshalb diesfalls eine ungerechtfertigte Ungleichbehandlung zweier in den wesentlichen Punkten gleicher Sachverhalte vorliegen würde. Eine Schlechterstellung desjenigen Eigentümers, der seinen Windfang isoliert, gegenüber demjenigen, welcher auf eine Isolation verzichtet, würde zusätzlich mit den auch im öffentlichen Baurecht verankerten Grundsätzen zum nachhaltigen Umgang mit Energie kollidieren. Im Übrigen bestand das Untergeschoss seit mehreren Jahrzehnten. Der Eingangsbereich ins UG kam erst im Zuge der aktuellen Gebäudeaufstockung dazu. Es handelt sich demnach um ein bestehendes Gebäude, das u.a. um den streitgegenständlichen Eingangsbereich ergänzt worden ist. Der Eingangsbereich ins UG erfüllt sämtliche Tatbestandsmerkmale nach Ziff. 5.3 ZRS, weshalb er als Windfang zu qualifizieren ist und von einem Abzug profitiert. Einschlägig ist vorliegend die Bestimmung für MFH und somit ein maximaler Abzug von 10m². Die Beschwerde erweist sich in diesem Punkt als begründet.

2.2.2.2 Aussenisolation

Vorliegend ist die Frage zu klären, ob es sich um einen Anwendungsfall von Art. 5.3 ZRS handelt, welcher Aussenisolationen von *bestehenden* Gebäuden als Bauten oder Bauteile bezeichnet, welche nicht zur bebauten Fläche zu zählen sind.

Wie bereits dargelegt wurde, handelt es sich um ein bestehendes Gebäude. Die Aussenisolation des Gebäudes wurde dennoch bei der Berechnung der bebauten Fläche berücksichtigt. Daraus folgt, dass die Veranlagung der angefochtenen Gebühr in diesem Punkt fehlerhaft ist, weil die Aussenisolation eines bestehenden Gebäudes in die Bemessungsgrundlage Eingang gefunden hat. Die Beschwerde erweist sich in diesem Punkt somit als begründet.

3. Kosten

3.1 Verfahrenskosten

Für ein Verfahren vor dem Enteignungsgericht werden Kosten erhoben (§ 20 Abs. 1 VPO). Sie umfassen die Gerichtsgebühren sowie die Beweiskosten und sind in angemessenem Ausmass der unterliegenden Partei aufzuerlegen (§ 20 Abs. 3 VPO). Praxisgemäss sind die Verfahrenskosten dementsprechend nach Massgabe des Unterliegens bzw. des Obsiegens von den Parteien zu tragen.

Gemäss § 17 Abs. 1 lit. a der Verordnung über die Gebühren der Gerichte vom 15. November 2010 (Gebührentarif, GebT, SGS 170.31), erhebt das Enteignungsgericht für einen Endentscheid der präsidierenden Person Verfahrenskosten in der Höhe von CHF 100.00 bis CHF 1'000.00. Innerhalb dieses Gebührenrahmens setzt das Gericht die Gebühr nach dem Streitwert und der Bedeutung der konkreten Streitsache sowie unter Berücksichtigung der Schwierigkeit und des Arbeits- bzw. Zeitaufwands fest (§ 3 Abs. 1 GebT). Vorliegend ist ein Augenschein sowie eine Hauptverhandlung durchgeführt worden. Die Verfahrenskosten sind angesichts des Streitwerts, der Durchführung eines Augenscheins sowie einer Hauptverhandlung auf CHF 600.00 festzusetzen und der unterliegenden Beschwerdegegnerin in gesamter Höhe aufzuerlegen.

3.2 Parteientschädigung

Gemäss § 21 Abs. 1 VPO kann der ganz oder teilweise obsiegenden Partei für den Beizug eines Anwalts eine angemessene Parteientschädigung zulasten der Gegenpartei zugesprochen werden. Mangels anwaltlicher Vertretung der Parteien sind die ausserordentlichen Kosten wettzuschlagen.

Demgemäss wird erkannt:

1.

Die Beschwerde wird gutgeheissen und die Angelegenheit zur Neubeurteilung im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückgewiesen.

2.

Die Verfahrenskosten in der Höhe von CHF 600.00 werden der Beschwerdegegnerin auferlegt.

3.

Die ausserordentlichen Kosten werden wettgeschlagen.

4.

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

Liestal, 26. September 2023

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

Abteilungspräsident:

Gerichtsschreiber i.V.:

Dr. Ivo Corvini-Mohn

Nicolas Jermann