



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

vom 29. Oktober 2020 (650 18 41)

Abgaberecht – Wasser und Abwasser

Kostendeckungsprinzip: Lebensdauer von Nebenanlagen der kommunalen Wasserversorgung (Abgrenzung der technischen von der wirtschaftlichen Lebensdauer) / Äquivalenzprinzip: Funktionaler Zusammenhang eines Mehrfamilienhauses und der zugehörigen, zweigeschossigen Tiefgarage bejaht (Bestätigung der Praxis); offensichtliches Missverhältnis zwischen Kanalisationsanschlussgebühr und staatlicher Leistung knapp verneint

Für die Beweismittelwürdigung, die das Enteignungsgericht frei vornimmt, fällt vorliegend ins Gewicht, dass eine betriebswirtschaftlich handelnde Unternehmung Abschreibungssätze nicht allein nach Massgabe der technischen Lebensdauer einer Anlage festsetzt, sondern in die Wahl eines Abschreibungssatzes auch weitere wirtschaftliche Faktoren miteinbezieht. Abschreibungssätze genau in derjenigen Höhe festzusetzen, die aufgrund der technischen Lebensdauer resultieren würde, wäre betriebswirtschaftlich unvorsichtig, da Investitionen für Ersatzanlagen diesfalls nur dann mit den zu diesem Zweck zurückgestellten Mitteln gedeckt werden könnten, wenn alle Anlagen die erwartete Lebensdauer auch tatsächlich erreichen würden. Gerade im Bereich versorgungskritischer Infrastrukturanlagen rechtfertigt es sich nicht nur aus wirtschaftlichen Gründen, sondern besonders auch zur Gewährleistung einer hohen Versorgungssicherheit, eine gewisse Vorsicht walten zu lassen, und den Abschreibungssatz deshalb im Zweifelsfall eher etwas höher anzusetzen, als das Risiko einzugehen, rückwirkend feststellen zu müssen, dass die Anlagen zu einem zu tiefen Satz abgeschrieben worden sind. Das Gericht bezweifelt deshalb, dass die aufgrund des 1.5-prozentigen Abschreibungssatzes resultierende wirtschaftliche Lebensdauer von 67 Jahren mit der technisch zutreffenden übereinstimmt. Es geht vielmehr davon aus, dass es sich dabei um eine kürzere Dauer als die technische Lebensdauer handelt. (E. 2.5.3.1.1.2)

Für die Bejahung eines funktionalen Zusammenhangs muss nicht zwingend eine «physische» Verbindung vorhanden sein. Wo eine physische Verbindung besteht, ist jedoch in aller Regel von einem funktionalen Zusammenhang auszugehen. (E. 2.6.3.1)

Das Enteignungsgericht erkannte bisher in zwei Fällen eine Verletzung des Äquivalenzprinzips: Einmal resultierte für eine nach dem Gebäudeversicherungswert bemessene Wasseranschlussgebühr ein hypothetischer Abgabesatz von CHF 2'346.50 pro Belastungswert (d.h. knapp 6-Faches des Mittelwerts), ein anderes Mal ein solcher von CHF 1'326.20 (d.h. 3.4-Faches des Mittelwerts). Hier liegt der hypothetische Gebührensatz der angefochtenen Kanalisationsanschlussgebühr mit CHF 1'216.40 pro Belastungswert dagegen um etwas



**Steuer- und Enteignungsgericht
Basel-Landschaft
Abteilung Enteignungsgericht**

mehr als das Doppelte (exakt: 224%) über dem Mittelwert der Vergleichsgemeinden. Fraglich ist, ob diese Abweichung den Schluss zulässt, es liege ein offensichtliches Missverhältnis zwischen der Kanalisationsanschlussgebühr und der im Gegenzug erbrachten Leistung des Gemeinwesens vor. Verglichen mit den beiden erwähnten Fällen übertrifft der vorliegend zu beurteilende Abgabesatz der Kanalisationsanschlussgebühr den massgebenden Mittelwert weit weniger deutlich. Unter Würdigung aller relevanten Umstände gelangt das Enteignungsgericht deshalb zum Schluss, dass die vorliegend angefochtene Kanalisationsanschlussgebühr zwar in einem gewissen Missverhältnis zum objektiven Wert der von der Beschwerdegegnerin erbrachten Gegenleistung stehen mag, dieses Missverhältnis jedoch kein offensichtliches ist. (E. 2.6.3.2)



650 18 41 / 650 18 42

Urteil vom 29. Oktober 2020

Besetzung	Präsident Dr. Ivo Corvini-Mohn, Richter Patrick Brügger, Richter Dr. Daniel Schaffner, Richter Arvind Jagtap, Richter Michael Angehrn, Gerichtsschreiber Dr. Thomas Kürsteiner
Parteien	A. ____, Beschwerdeführer, vertreten durch Marco Sibold, Advokat, Kellerhals Carrard KIG, Hirschgässlein 11, Postfach 257, 4010 Basel gegen B. ____, Beschwerdegegnerin, vertreten durch Dr. Peter Vetter, Rechtsanwalt, SwissLegal Dürr & Partner, Centralbahnstrasse 7, 4010 Basel
Gegenstand	Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühr

A.

Der Beschwerdeführer ist Alleineigentümer des Grundstücks Nr. 413 des Grundbuchs (GB) B.____. Nachdem er darauf zunächst ein Ökonomiegebäude mit Baujahr 1902 abgebrochen hatte, erstellte er auf seiner Parzelle ein Mehrfamilienhaus mit Autoeinstellhalle (AEH). Am 1. März 2018 führte die Basellandschaftliche Gebäudeversicherung (BGV) auf Parzelle Nr. 413 eine Endschätzung durch und setzte den Brandlagerwert für das Mehrfamilienhaus mit AEH auf CHF 519'500.00 fest. Nachdem die BGV die Beschwerdegegnerin über das Ergebnis der Endschätzung orientiert und der Beschwerdeführer den Nachweis erbracht hatte, dass CHF 21'167.00 des Gebäudeversicherungswerts auf abzugsberechtigte Energiesparmassnahmen entfallen, machte die Beschwerdegegnerin mit Verfügung vom 27. September 2018 eine Wasser- und eine Kanalisationsanschlussgebühr, je zuzüglich der unten aufgeführten Mehrwertsteuern (MWST), sowie Kontrollkosten und eine Bewilligungsgebühr in Höhe von total CHF 300'481.85 gegenüber dem Beschwerdeführer geltend.

Verfügung vom 27. September 2018	
BEMESSUNGSGRUNDLAGE	
Abbruchliegenschaft	
- Brandlagerwert (Basisindex 1939 = 100 Punkte)	CHF -21'700.00
- Gebäudeversicherungswert (Indexstand 2018 = 1'036.6)	CHF -224'942.20
Neubau (Mehrfamilienhaus mit AEH)	
- Brandlagerwert (Basisindex 1939 = 100 Punkte)	CHF 519'500.00
- Gebäudeversicherungswert (Indexstand 2018 = 1'036.6)	CHF 5'385'137.00
Energiesparmassnahmen (Abzug)	
- Gebäudeversicherungswert (Indexstand 2018 = 1'036.6)	<u>CHF -21'167.00</u>
Gebührenpflichtiger Versicherungswert	CHF 5'139'027.80
WASSER	
- Wasseranschlussgebühr (1.5%)	CHF 77'085.40
- MWST (2.5%)	<u>CHF 1'927.15</u>
- Total (inkl. MWST)	CHF 79'012.55
KANALISATION	
- Kanalisationsanschlussgebühr (4%)	CHF 205'561.10
- MWST (7.7%)	<u>CHF 15'828.20</u>
- Total (inkl. MWST)	CHF 221'389.30
Kontrollkosten und Bewilligungsgebühr	CHF 80.00
Anschlussgebührentotal (inkl. MWST)	CHF 300'481.85

B.

Mit Beschwerde vom 8. Oktober 2018 beantragte der Beschwerdeführer beim Steuer- und Enteignungsgericht, Abteilung Enteignungsgericht (nachfolgend Enteignungsgericht), was folgt: «1. Es sei die Wasseranschluss- und Kanalisationsbeitragsverfügung Rechnung Nr. 28'923 betreffend Parzelle Nr. 413 / X.____ 3 der Gemeinde B.____ vom 27. September 2018 aufzuheben und es seien die Wasseranschluss- und Kanalisationsbeiträge in Höhe der kostendeckenden und äquivalenten Beiträge neu festzusetzen. 2. Eventualiter sei Wasseranschluss- und Kanalisationsbeitragsverfügung Rechnung Nr. 28'923 betreffend Parzelle Nr. 413 / X.____ 3 der Gemeinde B.____ vom 27. September 2018 aufzuheben und es seien die Wasseranschluss- und Kanalisationsbeiträge aufgrund einer sachgerechten Berechnung neu festzusetzen. 3. Subeventualiter sei die Wasseranschluss- und Kanalisationsbeitragsverfügung Rechnung Nr. 28'923 betreffend Parzelle Nr. 413 / X.____ 3 der Gemeinde B.____ vom 27. September 2018 aufzuheben und es sei der Wasseranschluss- und Kanalisationsbeitrag auf CHF 158'413.44 neu festzusetzen. 4. Subsubeventualiter sei die Wasseranschluss- und Kanalisationsbeitragsverfügung Rechnung Nr. 28'923 betreffend Parzelle Nr. 413 / X.____ 3 der Gemeinde B.____ vom 27. September 2018 aufzuheben und es seien die Wasseranschluss- und Kanalisationsbeiträge auf CHF 174'700.74 neu festzusetzen. 5. Subsubeventualiter sei die Wasseranschluss- und Kanalisationsbeitragsverfügung Rechnung Nr. 28'923 betreffend Parzelle Nr. 413 / X.____ 3 der Gemeinde B.____ vom 27. September 2018 aufzuheben und es sei die Angelegenheit zur Neuurteilung mit der Auflage zur Berücksichtigung von Kostendeckungs-, Äquivalenz- und Verhältnismässigkeitsprinzipien sowie Willkürgebots und Gleichbehandlungsgrundsatzes an die Vorinstanz zurückzuweisen. 6. Unter o-/e-Kostenfolge, zzgl. gesetzliche MWSt.». Mit Verfügung vom 19. Oktober 2018 wurde die Beschwerdegegnerin unter Bekanntgabe des für die Überprüfung der Einhaltung des Kostendeckungsprinzips massgebenden 40-jährigen Prüfungshorizonts zur Einreichung einer Stellungnahme (inkl. diverser Unterlagen) aufgefordert und es wurde über die Zulassung bzw. Ablehnung der Beweisanträge des Beschwerdeführers entschieden. Fristgerecht beantragte die Beschwerdegegnerin mit Stellungnahme vom 14. Dezember 2018 inklusive Beilagen die Abweisung der Beschwerde; unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten des Beschwerdeführers. Mit Replik vom 18. Februar 2019 inklusive Beilagen passte der Beschwerdeführer seine Rechtsbegehren folgendermassen an: «1. Es sei die Wasseranschluss- und Kanalisationsbeitragsverfügung Rechnung Nr.

28'923 betreffend Parzelle Nr. 413 / X.____ 3 der Gemeinde B.____ vom 27. September 2018 aufzuheben und es seien die Wasseranschluss- und Kanalisationsbeiträge aufgrund einer sachgerechten Berechnung neu festzusetzen. 2. Eventualiter sei die Wasseranschluss- und Kanalisationsbeitragsverfügung Rechnung Nr. 28'923 betreffend Parzelle Nr. 413 / X.____ 3 der Gemeinde B.____ vom 27. September 2018 aufzuheben und es seien die Wasseranschlussbeiträge auf CHF 56'003.09 und die Kanalisationsbeiträge auf CHF 90'501.60, insgesamt somit auf CHF 146'504.69 (jeweils inkl. Mehrwertsteuer) neu festzusetzen. 3. Subeventualiter sei die Wasseranschluss- und Kanalisationsbeitragsverfügung Rechnung Nr. 28'923 betreffend Parzelle Nr. 4123 / X.____ 3 der Gemeinde B.____ vom 27. September 2018 aufzuheben und es seien die Wasseranschlussbeiträge auf CHF 41'666.35 und die Kanalisationsbeiträge auf CHF 116'747.09, insgesamt somit auf CHF 158'413.44 (jeweils inkl. Mehrwertsteuer) neu festzusetzen. 4. Subsubeventualiter sei die Wasseranschluss- und Kanalisationsbeitragsverfügung Rechnung Nr. 28'923 betreffend Parzelle Nr. 413 / X.____ 3 der Gemeinde B.____ vom 27. September 2018 aufzuheben und es seien die Wasseranschluss- und die Kanalisationsbeiträge auf insgesamt CHF 174'700.74 (jeweils inkl. Mehrwertsteuer) neu festzusetzen. 5. Subsubsubeventualiter sei die wasseranschluss- und Kanalisationsbeitragsverfügung Rechnung Nr. 28'923 betreffend Parzelle Nr. 413 / X.____ 3 der Gemeinde B.____ vom 27. September 2018 aufzuheben und es seien die Wasseranschlussbeiträge auf CHF 66'406.30 und die Kanalisationsbeiträge auf CHF 180'463.30, insgesamt somit auf CHF 246'869.60 (jeweils inkl. Mehrwertsteuer) neu festzusetzen. 6. Subsubsubsubeventualiter sei die Wasseranschluss- und Kanalisationsbeitragsverfügung Rechnung Nr. 28'923 betreffend Parzelle Nr. 413 / X.____ 3 vom 27. September 2018 der Gemeinde B.____ aufzuheben und es sei die Angelegenheit zur Neuurteilung mit der Auflage zur Berücksichtigung von Kostendeckungs-, Äquivalenz- und Verhältnismässigkeitsprinzips sowie Willkürgebots und Gleichbehandlungsgrundsatzes an die Vorinstanz zurückzuweisen. 7. Unter o-/e-Kostenfolge, zzgl. gesetzliche MWSt.». Mit Duplik vom 17. April 2019 inklusive Beilagen beantragte die Beschwerdegegnerin sinngemäss die Anordnung einer Expertise betreffend die Ursachen der Entwicklung der Einnahmen aus Wasseranschluss- und Kanalisationsbeiträgen seit 2008 sowie die künftig zu erwartenden Beitragseinnahmen. Mit Verfügung vom 17. April 2019 erhielt der Beschwerdeführer Gelegenheit, zum Beweisantrag (Anordnung einer Expertise) der Beschwerdegegnerin Stellung zu nehmen. Mit Stellungnahme vom 20. Mai 2019 unterbreitete der Beschwerde-

führer eine Triplik, in der er sich umfassend zum Streitgegenstand äusserte. Was den Beweisantrag der Beschwerdegegnerin auf Anordnung einer Expertise anbelangte, beantragte er dessen Ablehnung. Mit Präsidialverfügung vom 23. Mai 2019 erhielt die Beschwerdegegnerin Gelegenheit, zur Stellungnahme zur Triplik des Beschwerdeführers und beantragte mit Stellungnahme vom 28. Juni 2019 sinngemäss und im Wesentlichen, die Triplik des Beschwerdeführers vom 20. Mai 2019 sei integral, eventualiter teilweise, aus dem Recht zu weisen, subeventualiter sei ihr eine Frist zur erweiterten Stellungnahme zu gewähren. Mit Präsidialverfügung vom 17. September 2019 wurden der Antrag der Beschwerdegegnerin auf Einholung eines gerichtlichen Gutachtens sowie ihr Antrag, die Triplik des Beschwerdeführers integral oder teilweise aus dem Recht zu weisen, abgelehnt. Gleichzeitig erhielt die Beschwerdegegnerin antragsgemäss eine Frist zur Einreichung einer Quadruplik bzw. erweiterten Stellungnahme. Am 22. November 2019 reichte die Beschwerdegegnerin in der Folge eine Quadruplik ein. Mit Präsidialverfügung vom 26. November 2020 ordnete das Enteignungsgericht eine Vorverhandlung an, welche am 30. Januar 2020 stattfand. Mit Präsidialverfügung vom 13. Februar 2020 wurde der Schriftenwechsel geschlossen, die Angelegenheit der Fünferkammer zur Beurteilung überwiesen sowie ein Augenschein und eine Parteiverhandlung angeordnet. Mit Verfügung vom 12. Mai 2020 wurden den Parteien die Ergebnisse einer amtlichen Erkundigung betreffend den Wiederbeschaffungswert der Abwasserreinigungslage (ARA) Basel zur Kenntnis gebracht und selbige zu den Akten des vorliegenden Verfahrens beigezogen. Nachdem ein zunächst angesetzter Augenschein und eine Hauptverhandlung coronabedingt hatten abgeboten werden müssen (Verfügung vom 27. April 2020), wurden die Parteien schliesslich zu einem Augenschein am 15. Oktober 2020 und einer Hauptverhandlung am 29. Oktober 2020 vorgeladen. Eine Änderung der personellen Zusammensetzung des Spruchkörpers wurde den Parteien am 15. Juli 2020 und eine coronabedingte Verlegung des Sitzungsortes am 22. September 2020 bekanntgegeben.

C.

Am 15. Oktober 2020 nahm die Fünferkammer des Enteignungsgerichts das gebührenbetroffene Mehrfamilienhaus sowie die zugehörige Autoeinstellhalle des Beschwerdeführers in Augenschein. Mit Präsidialverfügung vom 20. Oktober 2020 wurde den Parteien das schriftlich ausgefertigte Augenscheinprotokoll vom 15. Oktober 2020 (AS-Protokoll) zur Kenntnisnahme zugestellt. Mit unaufgeforderter Eingabe vom 26. Oktober 2020 liess sich

die Beschwerdegegnerin zum Augenschein vom 15. Oktober 2020 sowie zur Verfügung vom 12. Mai 2020 vernehmen und reichte die Honorarnote ihres Rechtsvertreters ein.

D.

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

Das Enteignungsgericht zieht

in Erwägung:

1. Formelles

Gemäss § 96a Abs. 3 des Gesetzes über die Enteignung vom 19. Juni 1950 (EntG, SGS 410) sind die Bestimmungen des Gesetzes über die Verfassungs- und Verwaltungsprozessordnung vom 16. Dezember 1993 (Verwaltungsprozessordnung, VPO, SGS 271) sinngemäss auf das Verfahren vor dem Enteignungsgericht anwendbar. Das Enteignungsgericht prüft deshalb namentlich die Eintretensvoraussetzungen von Amtes wegen (§ 16 Abs. 2 VPO).

1.1 Zuständigkeit

Die vorliegende Streitsache hat Anschlussgebühren der Einwohnergemeinde B.____ im Sinne von § 90 Abs. 2 EntG zum Gegenstand (zur Qualifikation der strittigen Erschliessungsabgaben vgl. E. 2.2). Gemäss § 96a Abs. 1 lit. a 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.

Gemäss § 98a Abs. 2 i.V.m. Abs. 1^{bis} EntG beurteilt die Fünferkammer des Enteignungsgerichts Streitigkeiten, deren Streitwert CHF 30'000.00 übersteigt. Vorliegend beantragt der Beschwerdeführer die Aufhebung der Verfügung vom 27. September 2018 betreffend Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühren in der Höhe von insgesamt CHF 300'481.85 (inkl. MWST). Der Streitwert übersteigt die eingangs erwähnte Grenze somit. Für die Beurteilung der Streitigkeit ist deshalb die Fünferkammer zuständig.

1.2 Beschwerdefrist

Die angefochtene Verfügung datiert vom 27. September 2018. Der Beschwerdeführer hat seine Beschwerde vom 8. Oktober 2018 gleichentags der schweizerischen Post zur Übermittlung an das Enteignungsgericht aufgegeben. Damit steht unabhängig vom effektiven Fristbeginn fest, dass die 10-tägige Beschwerdefrist nach § 96a Abs. 1 lit. a EntG eingehalten ist.

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 alle übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

2. Materielles

2.1 Gesetzesgrundlage

Gemäss § 36 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 (RBG, SGS 400) sowie § 90 Abs. 2 EntG kommt den Gemeinden die Kompetenz zu, Gebühren von den Grundeigentümern zu erheben, deren Grundstück ein öffentliches Erschliessungswerk benutzt. Insbesondere können gemäss § 90 Abs. 2 EntG einmalige Anschlussgebühren erhoben werden (zur Qualifikation der strittigen Erschliessungsabgaben vgl. E. 2.2). 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 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 [BV, SR 101] sowie § 135 der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984 [KV, SGS 100] und § 90 Abs. 3 EntG; BGE 123 I 248 E. 2 249 f. sowie Urteil des Bundesgerichts [BGer] 2C_150/2007 vom 9. August 2007 E. 1.2; KÜRSTEINER THOMAS, Erschliessungsabgaberecht, Eine Analyse am Beispiel des Kantons Basel-Landschaft, Diss. Basel 2019, Liestal 2020, Rz. 86 ff. m.w.H.).

Die von der Beschwerdegegnerin geltend gemachten Anschlussgebühren beruhen auf dem Wasserreglement der Einwohnergemeinde B.____ vom 3. Mai 1974 (aWR) und dem

Kanalisationsreglement der Einwohnergemeinde B.____ vom 4. März 1949 (aKR), welche beide von der Gemeindeversammlung, d.h. dem gesetzgebenden Gemeindeorgan, erlassen worden sind (vgl. angefochtene Verfügung vom 27. September 2018). Darin sind sowohl der Kreis der Abgabepflichtigen (§ 57 aKR und Ziff. 5.1 sowie Ziff. 5.6 aWR), der Gegenstand der Abgabe (§ 57 Abs. 1 aKR und Ziff. 5.1 aWR) sowie deren Bemessungsgrundlage (§ 57 Abs. 1 aKR und Ziff. 5.1 aWR i.V.m. Ziff. 3 des Anhangs zum aWR) festgelegt. Die streitgegenständlichen Anschlussgebühren basieren somit auf einer den Anforderungen des abgaberechtlichen Legalitätsprinzips genügenden Reglements- bzw. Gesetzesgrundlage.

2.2 Qualifikation der Anschlussabgaben

Mit Blick auf die Einordnung der strittigen Abgaben im System der öffentlich-rechtlichen Abgaben stellt sich vorliegend namentlich aufgrund deren uneinheitlichen Bezeichnung in der angefochtenen Verfügung sowie den einschlägigen Reglementen die Frage, ob es sich – wie der in der Verfügung vom 27. September 2018 verwendete Terminus «Beitrag» nahelegen würde – effektiv um Vorteilsbeiträge handelt oder die tatbestandliche Ausgestaltung der geltend gemachten Abgaben in den Reglementen zu einer anderen Einordnung bzw. Qualifikation führt. Anders als die angefochtene Verfügung bezeichnen Ziff. 5.1 aWR sowie Ziff. 3 des Anhangs zum aWR die strittige Wasseranschlussabgabe nicht als Beitrag sondern als Anschlussgebühr, und während § 57 Abs. 1 aKR die geltend gemachte Kanalisationsanschlussabgabe als Beitrag bezeichnet, spricht § 58 Abs. 1 aKR (unter der Überschrift «Ermässigung der Beiträge») von Anschlussgebühren. Zu prüfen ist demnach, ob es sich bei den angefochtenen Abgaben für den Anschluss des Mehrfamilienhauses mit Autoeinstellhalle um Beiträge oder Gebühren handelt.

Für die Beantwortung der Frage nach der rechtlichen Natur einer öffentlich-rechtlichen Abgabe ist nach konstanter höchstrichterlicher Rechtsprechung nicht die im konkreten Abgabeerlass oder in einer Verfügung gewählte Bezeichnung, sondern die tatsächliche Ausgestaltung der fraglichen Abgabe massgebend (statt vieler BGE 106 Ia 241 E. 3b 242 f.). Vorteilsbeiträge sind öffentlich-rechtliche Abgaben, welche eine beitragspflichtige Person für den ihr aus der öffentlichen Einrichtung erwachsenden wirtschaftlichen Sondervorteil zu entrichten hat (§ 90 Abs. 1 EntG). Eine Anschlussgebühr dagegen ist die einmalige Gegenleistung eines Grundeigentümers dafür, dass er das Recht erhält, ein öffentliches

Werk zu benützen. Als Hauptunterscheidungsmerkmal zwischen Beitrag und Gebühr eignet sich im Kontext des Erschliessungsabgaberechts der Entstehungszeitpunkt: Entsteht eine Abgabe schon dann, wenn ein Grundstück an das öffentliche Erschliessungswerk angeschlossen werden könnte, d.h. im Fertigstellungszeitpunkt der fraglichen Erschliessungsanlage, so handelt es sich regelmässig um einen sog. Erschliessungsbeitrag. Entsteht eine Abgabe hingegen erst im Zeitpunkt, in welchem die auf einem erschlossenen Grundstück erstellte Baute an die öffentliche Wasserversorgung bzw. Kanalisation angeschlossen wird, so handelt es sich in ihrem Fall in aller Regel um eine Anschlussgebühr (zum Ganzen KÜRSTEINER, a.a.O., Rz. 584 ff. [insb. Rz. 587] m.w.H., ferner auch die grafische Übersicht zur Einordnung im Abgabesystem vor Rz. 43).

Im vorliegenden Fall bezeichnen Ziff. 5.1 WR sowie § 57 Abs. 1 lit. a aKR i.V.m. § 57 Abs. 1 lit. b aKR als Objekt der fraglichen Abgaben den «Anschluss» an das Ver- bzw. Entsorgungswerk und Ziff. 3 des Anhangs zum WR sowie § 57 Abs. 1 *in fine* aKR statuieren, dass die Abgaben auf der Basis des Gebäudeversicherungswerts der angeschlossenen Bauten bemessen wird. Die BGV schätzt Neubauten bzw. baulich ergänzte oder veränderte Bauten erst nach deren Fertigstellung, mithin zu einem Zeitpunkt, in welchem diese jeweils bereits an das Wasserversorgungs- und Kanalisationsnetz angeschlossen sind. Die infrage stehenden Abgaben sind nach dem Ausgeführten somit als Anschlussgebühren zu qualifizieren.

2.3 Anwendbares Recht

Die Beschwerde richtet sich gegen die Wasser- und Kanalisationsanschlussgebührenverfügung vom 27. September 2018. Im Verfügungszeitpunkt standen das Wasserreglement der Einwohnergemeinde B.____ vom 21. März 2018 (WR) und das Kanalisationsreglement der Einwohnergemeinde B.____ vom 21. März 2018 (KR), mithin also neue bzw. revidierte Reglemente, in Kraft. Wie aus der angefochtenen Verfügung selbst hervorgeht, hat die Beschwerdegegnerin die streitgegenständlichen Anschlussgebühren noch auf der Grundlage der vor dem Inkrafttreten der totalrevidierten, neuen Reglemente geltenden, d.h. alten, Wasser- und Kanalisationsreglemente erhoben. Fraglich ist folglich, ob die Beschwerdegegnerin die strittigen Anschlussgebühren zurecht gestützt auf die alten Reglemente erhoben hat.

Weisen Sachverhalte in zeitlicher Hinsicht Bezugspunkte zu mehr als einer Rechtsordnung mit demselben Regelungsgegenstand auf, so richtet sich die Anwendbarkeit von altem oder neuem Recht nach der in einer allfälligen Übergangsbestimmung im neuen Recht statuierten Regelung. Vorliegend enthalten sowohl das WR als auch das KR Übergangsbestimmungen: Gemäss § 46 Abs. 1 WR und § 30 KR werden die Anschlussgebühren für bewilligte und vor Inkrafttreten der neuen Reglemente (WR und KR) erstellte Anschlüsse nach den alten Reglementen erhoben. Die Anschlüsse der gebührenbetroffenen Liegenschaft des Beschwerdeführers an die Wasserversorgung und die Kanalisation wurden am 19. Mai 2015 (Wasseranschlussbewilligung) bzw. am 20. Januar 2016 (Kanalisationsanschlussbewilligung) bewilligt. Gemäss Gebäudeinformation der BGV vom 4. Mai 2018 wurden die Bauarbeiten im Jahr 2017 abgeschlossen und nach unbestritten gebliebener Angabe der Beschwerdegegnerin wurde der Neubau vom kantonalen Bauinspektorat Ende August 2017 abgenommen (vgl. Stellungnahme vom 14. Dezember 2018, Ziff. 3.1.2, S. 3 f.).

Die als Abgabeobjekte der angefochtenen Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühren interessierenden Liegenschaftsanschlüsse sind nach dem Ausgeführten vor dem Inkrafttreten der neuen Reglemente am 1. Januar 2018 bewilligt und erstellt worden. Es ist deshalb nicht zu beanstanden, dass die Beschwerdegegnerin die Gebühren für die erwähnten Anschlüsse nach den alten Reglementen (aWR und aKR) geltend gemacht hat. Mangels Anwendbarkeit der neuen Reglemente auf die vorliegend zu beurteilenden Gebührenerhebungen vermögen weder der Beschwerdeführer noch die Beschwerdegegnerin aus dem neuen Recht etwas zu ihren Gunsten abzuleiten.

2.4 Rüge der Verletzung des Rechtsgleichheitsgebots und Willkürverbots

2.4.1 Parteivorbringen

Der Beschwerdeführer moniert, die angefochtenen Anschlussgebühren würden den Gleichbehandlungsgrundsatz nach Art. 8 BV verletzen und gegen das Willkürverbot nach Art. 9 BV verstossen. Als Begründung führt er sinngemäss und im Wesentlichen an, dass die als Prozentsatz des Gebäudeversicherungswerts bemessenen Gebühren die Eigentümerschaften zweier Liegenschaften, welche das Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungswerk eines Gemeinwesens in vergleichbarem Ausmass in Anspruch nehmen, gleichzeitig jedoch unterschiedlich hohe Versicherungswerte aufweisen, zu Unrecht mit

unterschiedlich hohen Anschlussgebühren belaste und damit in unzulässiger Weise ungleich behandle. Dass die Eigentümerschaft eines Gebäudes mit hohem Versicherungswert höhere Gebühren bezahlen müsse als die Eigentümerschaft einer Liegenschaft mit tieferem Versicherungswert, obschon das erstgenannte die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung nicht mehr beanspruche als das letztere, laufe zudem in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken entgegen. Das gebührenbetroffene Wohngebäude des Beschwerdeführers weise einen hohen Ausbaustandard sowie eine aufwendige Riegelwerkfassade auf und durch den Einbau verblendeter Balken sei die Riegeloptik des Nachbarhauses nachempfunden worden. Mitunter diese baulichen Massnahmen hätten zu einem höheren Gebäudeversicherungswert geführt, ohne gleichzeitig zu einer Mehrbelastung der Wasserversorgung bzw. Kanalisation in entsprechendem Umfang geführt zu haben. Des Weiteren sei der Versicherungswert der Autoeinstellhalle (d.h. der zweigeschossigen Tiefgarage) sowie der oberirdischen Einzelgarage zu Unrecht vollumfänglich in die Gebührenbemessung miteinbezogen worden (auf diesen Rügepunkt wird unter E. 2.6.3 eingegangen).

Die Beschwerdegegnerin stellt sich demgegenüber auf den Standpunkt, dass die Bemessung der vorliegend angefochtenen Anschlussgebühren auf der Grundlage der Versicherungswerte sowohl des Mehrfamilienhauses als auch der Autoeinstellhalle weder unter Rechtsgleichheits- noch Willkür Gesichtspunkten unzulässig sei. Unter Verweis auf verschiedene höchstrichterliche und kantonale Urteile führt die Beschwerdegegnerin weiter aus, dass die Rechtsprechung den Gebäudeversicherungswert selbst bei luxuriösen Bauten stets als zulässiges Bemessungskriterium erachtet habe.

2.4.2 Rechtliches

Der allgemeine Gleichheitssatz nach Art. 8 Abs. 1 BV verlangt in seinen beiden Ausprägungen als Gleichbehandlungs- und Differenzierungsgebot, einerseits «Gleiches nach Massgabe seiner Gleichheit gleich zu behandeln» und andererseits «Ungleiches nach Massgabe seiner Ungleichheit ungleich zu behandeln» (statt vieler BGE 131 I 1 E. 4.2 6 f.). Nach der ständigen bundesgerichtlichen Rechtsprechung liegt ein Verstoss gegen das Willkürverbot nach Art. 9 BV «[...] dann vor, wenn der angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine

Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft.» (statt vieler BGE 136 I 316 E. 2.2.1 318 f.).

Die vom Beschwerdeführer vorgebrachte Kritik an der schematisierten Bemessung der angefochtenen Anschlussgebühren nach dem Gebäudeversicherungswert ist nicht neu und namentlich auch der bundesgerichtlichen Rechtsprechung nicht unbekannt. Da es in der Praxis jedoch schwierig ist, zu beurteilen, welcher wirtschaftliche Nutzen einer staatlichen Leistung zukommt (WIEDERKEHR RENÉ/RICHLI PAUL, Praxis des allgemeinen Verwaltungsrechts, Eine systematische Analyse der Rechtsprechung, Band II, Bern 2014, Rz. 512 m.w.H.), weder das Gesamtkostendeckungs- oder das Äquivalenzprinzip noch das Verursacherprinzip eine exakte Kostenzuordnung im Einzelfall verlangen (zur Wirkungsweise dieser Prinzipien KÜRSTEINER, a.a.O., Rz. 593 ff.) und weil die Erhebungswirtschaftlichkeit als abgabespezifische Ausprägung der Verwaltungsökonomie von besonderer Bedeutung im Erschliessungsabgabewesen ist (KÜRSTEINER, a.a.O., Rz. 183; generell für das Abgaberecht OESCH MATTHIAS, Differenzierung und Typisierung, Zur Dogmatik der Rechtsgleichheit in der Rechtsetzung, Habil. Bern 2008, S. 176), sind pauschalisierende und schematisierende Bemessungsgrundlagen in der Praxis weit verbreitet und werden von den Gerichten relativ grosszügig zugelassen. Der von einem Grossteil der Lehre geteilten Kritik¹ des Beschwerdeführers an einer Bemessung von Anschlussgebühren nach dem Gebäudeversicherungswert zum Trotz erachtet das Bundesgericht als Prozentsatz des Gebäudeversicherungswerts bemessene Anschlussgebühren, insbesondere bei Wohnbauten, in konstanter Praxis als zulässig, weil der Versicherungswert eines Gebäudes das mutmassliche Ausmass der künftigen Inanspruchnahme der Wasserversorgung bzw. Kanalisation hinreichend zuverlässig zum Ausdruck bringe (BGE 93 I 106 E. 5 112 ff.; 94 I 270 E. 5 277 ff.; 106 Ia 241 E. 4d 247 f. [Wohnbau mit zweigeschossiger, unterirdischer Autoeinstellhalle mit Autolift]; 109 Ia 325 E. 6a 330; Urteil des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht [KGE VV] vom

¹ Vgl. zur Kritik am Gebäudeversicherungswert als Bemessungskriterium von Erschliessungsabgaben EYMANN URS, Parzellierung und Erschliessung des Baulandes, in: Münch Peter/Karlen Peter/Geiser Thomas [Hrsg.], Beraten und Prozessieren in Bausachen, Basel/Genf/München 1998, S. 197 ff., Rz. 6.67; FREIBURGHaus EDI, Der Vollzug des Gewässerschutzes im Kanton Bern, mit Kurzkommentar zur kantonalen Gewässerschutzgesetzgebung; Gesetz und Verordnung, Bern 2014, S. 77; KÜRSTEINER, a.a.O., Rz. 673, 715 f., 733; MÄDER FRÉDÉRIC, Zur Erhebung von Kanalisationsabgaben, in: BR 1984, S. 4 ff., S. 7; MEYER PIUS, Zur neuen luzernischen *Perimeterverordnung*, in: ZBI 71/1970, S. 393 ff., S. 395; STAEHELIN BERNHARD, Erschliessungsbeiträge, Diss. Basel 1979, Diessenhofen 1980, S. 256 f.

19. Juni 2013 [810 12 352] E. 3.3). Selbst bei luxuriösen Wohnbauten mit vergleichsweise hohem Versicherungswert erachtet das Bundesgericht die Bemessung nach dem Gebäudeversicherungswert als zulässig (Urteil des BGer 2C_847/2008 vom 8. September 2009 E. 2.2). Einzig bei Bauten, die im Verhältnis zu ihrem Versicherungswert einen extrem hohen oder niedrigen Wasserverbrauch aufweisen, was vor allem bei Industriebauten mit grossen Gebäudevolumina bei gleichzeitig sehr tiefem Wasserbezug der Fall sein kann, bringt das Bundesgericht einen Vorbehalt an (Urteil des BGer 2C_847/2008 vom 8. September 2009 E. 2.1; LÖTSCHER RICHARD, Das Äquivalenzprinzip im Bereich der öffentlichen Abgaben, in: AJP 3/2015, S. 469 ff., S. 475 f.; WIEDERKEHR/RICHLI, a.a.O., Rz. 652).

2.4.3 Beurteilung

Am 15. Oktober 2020 hat das Gericht das streitgegenständliche Mehrfamilienhaus inklusive der zweigeschossigen Tiefgarage mit Autolift und der oberirdischen Einzelgarage in Augenschein genommen. Dabei hat das Gericht feststellen können, dass alle sechs Wohneinheiten des Mehrfamilienhauses neben mehreren Nasszellen auch über eine je eigene Waschküche (mit Waschturm und Waschtisch) verfügen und im ersten Untergeschoss der Tiefgarage mehrere Wasserbezugsstellen vorhanden sind. Die protokollarisch festgehaltenen Wasserbezugsstellen des Mehrfamilienhauses ergeben ein Belastungswerttotal² von 188 und diejenigen der Autoeinstellhalle ein solches von 14.³ Insgesamt steht den angefochtenen Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühren somit ein Bezugs- (Wasser) bzw. Entsorgungspotential (Abwasser) von 202 (Wasser) bzw. 182 (Abwasser) Belastungswerten gegenüber.⁴ Der Wasserzähler bzw. Hausanschluss weist zudem einen Innendurchmesser von 25 mm (d.h. DN 25) auf und verfügt über einen Dauerdurchfluss Q_3 (früher: Q_n = Nenndurchfluss) von 6.3 m^3 (vgl. Abbildungen 3 und 4 des AS-Protokolls). Der Wasseranschluss- und der Kanalisationsanschlussgebühr in Höhe von CHF 79'012.55 (inkl. MWST) bzw. CHF 221'389.30 (inkl. MWST) steht folglich ein beacht-

² Ein Belastungswert von 1 entspricht gemäss der Definition des Schweizerischen Vereins des Gas- und Wasserfaches (SVGW) einem Durchfluss von 0.1 Liter pro Sekunde. Der Belastungswert bezeichnet den am Anschlusspunkt vor einer Entnahmestelle zur Verfügung gestellten Durchfluss in Funktion des Verwendungszwecks und der Benützungsdauer (Kapitel 2.2.1 Regelwerk W3 Richtlinie für Trinkwasserinstallationen, Ausgabe 2013, SVGW; vgl. ferner für den Bereich der Liegenschaftsentwässerung Ziffer 7.2.3 SN 592'000, d.h. der Schweizer Norm, Anlagen für die Liegenschaftsentwässerung, Planung und Ausführung, Ausgabe 2012-08, Zürich 2012).

³ Vgl. die tabellarische Aufstellung der Belastungswerte unter E. I.2.6.3.2.

⁴ Vgl. für eine Erklärung der Differenz zwischen den Belastungswerten E. I.2.6.3.2.

liches Wasserbezugs- bzw. Abwasserentsorgungspotential gegenüber. Die Bemessung der angefochtenen Gebühren erweist sich vor diesem Hintergrund weder als willkürlich noch zu Unrecht rechtsgleich oder -ungleich. Die Rüge des Beschwerdeführers, wonach die strittige Gebührenerhebung gegen den Gleichheitsgrundsatz und das Willkürverbot verstosse, erweist sich demnach als unbegründet.

2.5 Kostendeckungsprinzip

2.5.1 Parteistandpunkte

Der Beschwerdeführer macht eine Verletzung des Kostendeckungsprinzips sowohl durch die Wasseranschluss- als auch Kanalisationsanschlussgebühr geltend. Seinen Berechnungen folgend, resultiert sowohl bei einer Gegenüberstellung der Einnahmen und Ausgaben der Wasser- als auch der Abwasserkasse über den mit Verfügung vom 19. Oktober 2018 vom Gericht festgelegten 40-jährigen Prüfungszeitraum ein mehr als nur geringfügiger Einnahmenüberschuss, den er für die Wasserkasse auf knapp CHF 5 Millionen und für die Abwasserkasse auf knapp CHF 31 Millionen beziffert. Die Beschwerdegegnerin hält dagegen, es verhalte sich gerade gegenteilig, sowohl die Wasser- als auch Abwasserkasse würden je deutliche Ausgabenüberschüsse ausweisen, welche sie für die Wasserkasse mit knapp CHF 15 Millionen und für die Abwasserkasse mit etwa CHF 7 Millionen beziffert. Es zeigt sich also, dass die Parteistandpunkte, was die Berechnung der massgebenden Einnahmen und Ausgaben anbelangt, mit Blick auf die Wasserkasse rund CHF 20 Millionen und in Bezug auf die Abwasserkasse gut CHF 38 Millionen auseinanderliegen.

2.5.2 Rechtliches

2.5.2.1 Anwendbarkeit und Wirkungsweise

Für die angefochtenen Wasseranschlussgebühren ergibt sich die Geltung des Kostendeckungsprinzips 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) (vgl. Urteil des EntGer vom 15. Juni 2017 [650 14 117] E. 2.2). Die Geltung des Kostendeckungsprinzips für die Kanalisationsanschlussgebühren ergibt sich direkt aus dem Bundesrecht (vgl. Art. 60a Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 [Gewässerschutzge-

setz, GSchG, SR 814.20]; statt vieler Urteil des BGer 2C_322/2010 vom 22. August 2011 E. 3). Das Kostendeckungsprinzip kommt 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, Kausalabgaben, Begriff Bemessung Gesetzmässigkeit, Diss. Bern, Basel 2009, S. 93 m.w.H.). Demnach dürfen die Gesamteinnahmen aus den erhobenen Abgaben die Gesamtkosten des Gemeinwesens für den betreffenden Verwaltungszweig nicht oder nur (d.h. maximal) geringfügig übersteigen (BGE 124 I 11 E. 6c 20). Dem Gesamtaufwand sind dabei auch angemessene Rückstellungen, Abschreibungen und Reserven, nicht bloss die laufenden Ausgaben des betreffenden Verwaltungszweigs zuzurechnen (TSCHANNEN/ZIMMERLI/MÜLLER, Allgemeines Verwaltungsrecht, 4. Auflage, Bern 2014, § 58, Rz. 13; BGE 126 I 180 E. 3a.aa 188). In einem ebenfalls die Beschwerdegegnerin betreffenden Urteil erachtete das Bundesgericht einen Einnahmeüberschuss von 5.7 % noch als geringfügig und somit als mit dem Kostendeckungsprinzip vereinbar (Urteil des BGer 2C_1020/2011 vom 16. November 2012 E. 5.5; zur Festlegung der Grenze eines zulässigen Überschusses ferner KÜRSTEINER, a.a.O., Rz. 127 ff.).

Um beurteilen zu können, ob die angefochtenen Anschlussgebühren das Kostendeckungsprinzip einhalten, müssen im Folgenden zunächst die massgeblichen Verwaltungszweige abgegrenzt, der relevante Beurteilungszeitraum festgesetzt und die einzubeziehenden Ausgaben sowie Einnahmen ermittelt werden. Daraufhin kann das Total der Ausgaben dem Total der Einnahmen gegenübergestellt und geprüft werden, ob ein im Sinne des Kostendeckungsprinzips unzulässiger Einnahmenüberschuss resultiert.

2.5.2.2 Massgebender Verwaltungszweig

Gemäss Lehre und Rechtsprechung umfasst ein Verwaltungszweig die sachlich zusammengehörenden Verwaltungsaufgaben; ob zwischen bestimmten Aufgaben eines Gemeinwesens ein sachlicher Zusammenhang besteht, ist nach funktionalen Kriterien zu beurteilen (vgl. BGE 126 I 180 E. 3.b.cc 190, KÜRSTEINER, a.a.O., Rz. 120 m.w.H. [für einen Stand der Lehre s. dort Fn. 319]). Dabei besteht keine Pflicht, die Kosten jeweils auf die kleinstmöglichen Kosteneinheiten zu verteilen (WYSS, a.a.O., S. 96; ähnlich Urteile

des BGer 2C_404/2010 vom 20. Februar 2012 E. 6.5 und 2C_644/2009 vom 16. August 2010 E. 4.2). Da die Wasserkasse und die Kanalisationskasse vorliegend als je getrennte Spezialfinanzierungen zu führen sind, darf der für die Überprüfung des Kostendeckungsprinzips massgebende Verwaltungszweig nicht weiter gefasst werden als das Total aller im Wasserversorgungs- bzw. Abwasserentsorgungswesen anfallenden Aufgaben (§ 21 Abs. 2 lit. a und b und Abs. 4 der Verordnung über die Rechnungslegung der Einwohnergemeinden [Gemeinderechnungsverordnung] vom 14. Februar 2012 [SGS 180.10]; vgl. ferner BERTSCHI/SCHWÖRER, Gemeindefinanzrecht, in: Voggensperger/Ziltener [Hrsg.], Recht und Politik im Kanton Basel-Landschaft, Handbuch zum Gemeinderecht, Liestal 2018, S. 331). Um Querfinanzierungen zwischen wiederkehrenden Wasser- und Kanalisationsgebühren sowie einmaligen Wasser- und Kanalisationsabgaben zu vermeiden, sind bei der Gegenüberstellung von Einnahmen und Ausgaben schliesslich nicht sämtliche Ausgaben des jeweiligen Verwaltungszweigs zu berücksichtigen, sondern nur diejenigen, welche auf Aufgaben entfallen, die rechtlich auch tatsächlich durch einmalige Erschliessungsabgaben finanziert werden sollen (vgl. das bezüglich der Rüge der Verletzung des Kostendeckungsprinzips unangefochten gebliebene Urteil des EntGer vom 15. Juni 2017 [650 14 117] E. 2.2.1. sowie KGE VV vom 22. August 2018 [810 17 300] E. 3).

2.5.2.3 Beurteilungszeitraum

Da beim Wasserversorgungs- und Kanalisationsnetz die Bau- und Amortisationskosten über eine längere Zeit und oft unregelmässig anfallen, ist für die Überprüfung des Kostendeckungsprinzips eine Gesamtbetrachtung aller Aufwendungen und Erträge über einen längeren Zeitraum, welcher auch die Vergangenheit miteinbezieht, anzustellen (Urteile des BGer 2C_322/2010 vom 22. August 2011 E. 3 und 2C_644/2009 vom 16. August 2010 E. 5.3). Nach der vom Bundesgericht bestätigten Baselbieter Gerichtspraxis ist bei der Überprüfung des Kostendeckungsprinzips auf einen Zeithorizont von jeweils 20 Jahren für die Vergangenheit und für die Zukunft, d.h. von insgesamt 40 Jahren, abzustellen (Urteil des BGer 2C_644/2009 vom 16. August 2010 E. 5; zuletzt KGE VV vom 7. Dezember 2016 [810 14 246] E. 6.1.1). Dabei ist gemäss der neueren Praxis des Entseignungsgerichts von einem fixen Nullpunkt auszugehen und dasjenige Jahr, in welchem die angefochtene Verfügung erlassen wurde, als erstes Jahr zum zukunftsbezogenen Betrachtungszeitraum zu zählen (vgl. dazu Urteil des EntGer vom 15. Juni 2017

[650 14 117] E. 7.2.2). Der vorliegend für die Überprüfung des Kostendeckungsprinzips massgebende 40-jährige Zeitraum vom 1. Januar 1998 bis 31. Dezember 2017 (Vergangenheit) und vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2037 (Zukunft) ist den Parteien, wie bereits erwähnt, mit Verfügung vom 19. Oktober 2018 mitgeteilt und die Beschwerdegegnerin zur Edition der auf diesen Zeitraum entfallenden Unterlagen aufgefordert worden.

2.5.2.4 Einzubeziehende Ausgaben

Auf der Ausgabenseite sind die auf den Beurteilungshorizont von 40 Jahren entfallenden Wiederbeschaffungskosten der Wasserversorgungs- bzw. Kanalisationserschliessungsanlagen zu berücksichtigen (Leitungsnetze und Nebenanlagen [inklusive Anteil an Abwasserreinigungsanlage]). Anrechenbar sind mit Blick auf das Generelle Wasserversorgungsprojekt (GWP) beziehungsweise den Generellen Entwässerungsplan (GEP) sodann die Investitionskosten für künftige Neuanlagen sowie die Bauteuerung auf diesen Kosten (vgl. KGE VV vom 27. Mai 2009 [810 06 120] E. 9.1 und vom 7. Dezember 2016 [810 14 246] E. 6.5.2).

2.5.2.5 Einzubeziehende Einnahmen

Zu berücksichtigen ist auf der Einnahmenseite das während der letzten 20 Jahre akkumulierte Eigenkapital (d.h. unter Abzug des zu Beginn bereits vorhandenen Eigenkapitals; Urteil des BGer 2C_1020/2011 vom 16. November 2012 E. 5.2) zuzüglich eines Zinsertrags für die kommenden 20 Jahre bei einer Verzinsung zu 2 % p.a. (ohne Zinseszins; vgl. KGE VV vom 27. Mai 2009 [810 06 120] E. 10). Bei der Berechnung des Zinsertrags gilt es zu berücksichtigen, dass das Kostendeckungsprinzip verlangt, dass Einnahmen und Ausgaben über den Betrachtungszeitraum von 40 Jahren ausgeglichen sind. Mit anderen Worten ist das während der vergangenen 20 Jahre angesparte Eigenkapital in den auf den Nullpunkt folgenden 20 Jahren abzubauen, wobei praxisgemäss von einem linearen Kapitalabbau auszugehen ist, sodass sich der Zinsertrag letztlich halbiert (vgl. Urteil des EntGer vom 15. Juni 2017 [650 14 117] E. 2.2.2.2.1 *in fine*). Weiter sind die mutmasslichen Gebühreneinnahmen der kommenden 20 Jahre zu den Einnahmen hinzuzurechnen (KGE VV vom 27. Mai 2009 [810 06 120] E. 11). Zu deren Ermittlung stellt das Enteignungsgericht praxisgemäss auf die durchschnittlichen Jahreseinnahmen der letzten vier Jahre ab (vgl. Urteile des EntGer vom 27. März 2014 [650 06 15] E. 4.7 sowie vom 15. Juni 2017 [650 14 117] E. 2.2.2.2.2). Weil auf der Ausgabenseite die Wiederbeschaf-

fungskosten pauschal in vollem Umfang berücksichtigt werden, sind zur Vermeidung einer doppelten Anrechnung – d.h. als Korrekturposten – die effektiv wiedereingebrachten Wiederbeschaffungskosten als Einnahmen zu behandeln (KGE VV vom 17. August 2011 [810 10 432] E. 5.6). Die effektiv wiedereingebrachten Wiederbeschaffungskosten sind von den Aufwendungen für Neuanlagen abzugrenzen und errechnen sich, indem vom Total der Investitionsausgaben die Investitionen in Neuanlagen abgezogen werden (vgl. Urteil des BGer 2C_1020/2011 vom 16. November 2012 E. 5.2).

2.5.3 Überprüfung der Wasseranschlussgebühr

2.5.3.1 Ausgabentotal

2.5.3.1.1 Wiederbeschaffungskosten

Der Wiederbeschaffungswert entspricht der Investition, die heute notwendig wäre, um die bestehenden Wasserversorgungsanlagen in ihrer aktuellen Grösse von Grund auf neu zu erstellen (vgl. KGE VV vom 27. Mai 2009 [810 06 120] E. 6.1). Fraglich ist, was zum Wasserversorgungswerk als Funktions Ganzes gehört und was nicht. Gemäss der vom Bundesrecht vorgegebenen Definition gehören zu den *Wasserversorgungsanlagen* von Rechts wegen Anlagen zum Fassen, Aufbereiten, Speichern und Verteilen von Trinkwasser (Art. 2 lit. d der Verordnung des EDI über Trinkwasser sowie Wasser in öffentlich zugänglichen Bädern und Duschanlagen [TBDV] vom 16. Dezember 2016 [SR 817.022.11]). Neben dem Wasserleitungsnetz sind damit auch alle relevanten Nebenanlagen in die Berechnung der Wiederbeschaffungskosten miteinzubeziehen.

2.5.3.1.1.1 Wasserleitungsnetz

Unter Bezugnahme auf seine Replik vom 18. Februar 2019 beantragte der Beschwerdeführer zuletzt in seiner Triplik vom 20. Mai 2019, dass als Wiederbeschaffungswert des Wasserleitungsnetzes CHF 9'018'800.00 für die Vergangenheit und die Zukunft (d.h. für 40 Jahre) zu berücksichtigen seien. Dabei geht der Beschwerdeführer von einer Netzlänge von 25'768 m, einer Lebensdauer von 80 Jahren und einem Laufmeterpreis von CHF 700.00 aus. Die Beschwerdegegnerin hält dagegen, die Netzlänge errechne sich als Summe der Längen des Hauptwasserleitungsnetzes von 27'890 m, der Notwasserleitung von 6'310 m sowie der Hausanschlüsse von 27'948 m. Entsprechend seien für die Netzlänge 62'148 m zu berücksichtigen. Den Laufmeterpreis gibt die Beschwerdegegnerin mit

CHF 887.54 für das kommunale Wasserleitungsnetz (Hauptwasserleitungen) und die Notwasserleitung sowie mit CHF 380.37 für die Hausanschlüsse an. Gestützt auf diese Werte und einer Lebensdauer von 80 Jahren berechnet die Beschwerdegegnerin einen Wiederbeschaffungswert des Wasserleitungsnetzes von CHF 20'492'224.00 für die Vergangenheit und Zukunft (40 Jahre).

Die von beiden Parteien übereinstimmend angenommene 80-jährige Lebensdauer entspricht der von Rechtsprechung und Lehre für Wasserleitungen angenommenen Dauer, weshalb sich weitere Ausführungen dazu erübrigen (statt vieler Urteil des BGer 2C_644/2009 vom 16. August 2010 E. 5; KGE VV vom 7. Dezember 2016 [810 14 246] E. 6.3.1-6.; KÜRSTEINER, a.a.O., Rz. 119 [m.w.H. in Fn. 311]). Uneins sind sich die Parteien dagegen über die Netzlänge und dort im Wesentlichen darüber, ob neben den Hauptwasserleitungen auch die Hausanschlussleitungen und die Notwasserleitung in die Berechnung der Gesamtnetzlänge miteinzubeziehen sind. Ebenso ist strittig, von welchem Laufmeterpreis auszugehen ist. Nachfolgend ist zunächst zu klären, von welcher Gesamtlänge des Leitungsnetzes auszugehen ist, und alsdann zu beurteilen, in welcher Höhe der massgebende (durchschnittliche) Laufmeterpreis richtigerweise anzusetzen ist.

Der Beschwerdeführer stützt sich für seine Längenangabe von 25'768 m auf einen technischen Bericht der «C.____ AG» vom Mai 2017 (Beilage W9 zur Stellungnahme der Beschwerdegegnerin vom 14. Dezember 2018) und beantragt, weder die Hausanschlussleitungen noch die Notwasserleitung seien für die Berechnung der Wiederbeschaffungskosten des Leitungsnetzes zu berücksichtigen. Die Beschwerdegegnerin stellt für ihre Längenangaben nicht auf den Bericht der «C.____ AG» ab, sondern auf drei Dokumente der «D.____ AG»: Letztere beziffert in einer Beilage zu einem Schreiben vom 1. November 2018 (Beilage A-W7 zur Stellungnahme der Beschwerdegegnerin) die Länge des kommunalen Wasserleitungsnetzes (Hauptleitungen und Hausanschlüsse) per 31. Dezember 2017 (d.h. im vorliegend massgebenden Nullpunkt) mit insgesamt 55'838 m. Gemäss dem eben erwähnten Schreiben der D.____ AG vom 1. November 2018 (Beilage A-W11 zur Stellungnahme der Beschwerdegegnerin) entfallen von der Gesamtlänge sodann 27'948 m auf die Hausanschlussleitungen (s. S. 3 *unten*). Den Angaben der D.____ AG folgend ist das kommunale Hauptleitungsnetz demzufolge 27'890 m lang (=55'838 m - 27'948 m). Die Länge der Notwasserleitung (bzw. Quellwasserleitungen) beziffert die

D.____ AG letztlich in ihrem Schreiben vom 28. November 2018 (Beilage A-W16 zur Stellungnahme der Beschwerdegegnerin) mit 6'310 m.

Mit Blick auf die Länge des Hauptleitungsnetzes stellt sich nach dem Ausgeführten also die Frage, ob die Angaben im technischen Bericht der C.____ AG oder diejenigen der D.____ AG der tatsächlichen Dimensionierung des kommunalen Wasserversorgungsnetzes im massgebenden Zeitpunkt, d.h. 31.12.2017 bzw. 01.01.2018 (Nullpunkt), entsprechen. Ein Vergleich ergibt, dass die Leitungslänge (Hauptnetz) nach Angabe der C.____AG um 2'122 m tiefer ausfällt als gemäss der D.____ AG. Diesbezüglich erhellt aus einem technischen Bericht der C.____AG vom September 2009 (Beilage W8 zur Stellungnahme der Beschwerdegegnerin), dass das gemeindeeigene Trinkwasserleitungsnetz (ohne Hausanschlussleitungen) bereits zum damals relevanten Zeitpunkt 25'900 m lang gewesen ist. Weiter fällt auf, dass der technische Bericht der C.____AG vom Mai 2017 im Unterschied zum eben erwähnten technischen Bericht vom September 2009 keine Angaben zum Stand der Daten enthält. Es ist demnach nicht erstellt, auf welchen Zeitpunkt sich die Feststellung im technischen Bericht vom Mai 2017, das Hauptwasserleitungsnetz der Beschwerdegegnerin sei 25'768 m lang, bezieht. Demgegenüber beziehen sich die Angaben der D.____ AG explizit auf den vorliegend massgebenden Zeitpunkt vom 31. Dezember 2017 bzw. 1. Januar 2018. Aufgrund des Siedlungswachstums scheint es auch nachvollziehbar, dass das Hauptleitungsnetz im Vergleich zum September 2009 per 31. Dezember 2017 um 1'990 m länger geworden ist, wohingegen eine Abnahme um 132 m im Widerspruch zum Siedlungswachstum im fraglichen Zeitraum stehen würde. Aus den genannten Gründen ist auf die Angaben der D.____ AG abzustellen und für das Hauptleitungsnetz der Wasserversorgung B.____ eine Länge von 27'890 m zu berücksichtigen. Fraglich bleibt, ob zusätzlich zum Hauptnetz auch die Hausanschlüsse und die Notwasserleitung miteinzubeziehen sind.

Die Frage nach dem Miteinbezug der Hausanschlussleitungen in die Berechnung der Wiederbeschaffungskosten des Wassernetzes ist danach zu beurteilen, wer – das Gemeinwesen oder die jeweilige Grundeigentümerschaft – im Wiederbeschaffungsfall für die Kosten des Ersatzes der Hausanschlussleitungen aufzukommen hat. Diesbezüglich verweist der Beschwerdeführer in seiner Triplik vom 20. Mai 2019 auf Ziff. 2.4 aWR, welche festhält, dass «alle Kosten der Anschlussleitung, einschliesslich Anschluss an die Haupt-

leitung [...] zu Lasten des Grundeigentümers [gehen]». Damit steht fest, dass jedenfalls die Erstellungskosten von Hausanschlussleitungen von der jeweiligen Grundeigentümerschaft zu tragen sind. Vor dem Hintergrund von Ziff. 2.7 aWR, welche statuiert, dass «alle Reparaturen der Anschlussleitung [...] einschliesslich Grabarbeiten und Wiederinstandstellung [...] zu Lasten der Gemeinde [gehen]», erweist sich die Behauptung des Beschwerdeführers, die Regelung in Ziff. 2.4 aWR umfasse auch Sanierungen (bzw. die Kosten für die Wiederbeschaffung), als unzutreffend. Nach den erwähnten Bestimmungen des aWR trägt die jeweilige Eigentümerschaft die Kosten für den erstmaligen Anschluss an die Wasserversorgung, während die Kosten für deren Ersatz bzw. Wiederbeschaffung das Gemeinwesen trägt. Die Hausanschlussleitungen sind deshalb in die Berechnung des Wiederbeschaffungswerts des Leitungsnetzes miteinzubeziehen. Zu demselben Schluss ist das Enteignungsgericht bereits in einem ebenfalls die Beschwerdegegnerin betreffenden Urteil aus dem Jahr 2006 gekommen (vgl. Urteil des EntGer vom 17. Februar 2006 [650 03 106] E. 7). Im erwähnten Urteil ging das Enteignungsgericht nämlich von einer Länge des Wasserleitungsnetzes von insgesamt 48'600 m aus. Diese Länge impliziert, dass das Enteignungsgericht bereits im Februar 2006 – d.h. unter der Geltung derselben reglementarischen Rechtsgrundlagen, wie sie für die Beurteilung der vorliegenden Angelegenheit anwendbar sind – die Länge der Hausanschlussleitungen in die Ermittlung der Gesamtnetzlänge einbezogen hat: Für sich allein genommen ist das Hauptleitungsnetz selbst am 31. Dezember 2017 [also gut 11 Jahre später] mit 27'890 m weit weniger lang gewesen, als dass es diese Gesamtlänge hätte erklären können, was 11 Jahre früher umso weniger der Fall gewesen wäre (Siedlungswachstum). Die Differenz zwischen der dem Urteil von 2006 zugrunde gelegten Gesamtnetzlänge und der Länge des Hauptleitungsnetzes am 31. Dezember 2017 lässt sich folglich nicht anders erklären, als dass die im Urteil von 2006 angegebene Gesamtlänge die Länge der Hausanschlussleitungen mitumfasste. Die Hausanschlussleitungen sind folglich in der mit Schreiben der D.____ AG vom 1. November 2018 ausgewiesenen Länge von 27'948 m in die Berechnung des Wiederbeschaffungswerts des Wasserleitungsnetzes miteinzubeziehen. Zu prüfen bleibt noch, ob die Notwasserleitung ebenfalls zu berücksichtigen ist.

Konkret handelt es sich bei der infrage stehenden «Notwasserleitung» um eine Quellwasserleitung, welche unter normalen Umständen den Schlossweiher der Beschwerdegegnerin mit Wasser speist. Gemäss der Beschwerdegegnerin könnte diese Quellwasserleitung

im Falle einer Notlage gemäss Art. 3 der zwischenzeitlich ausser Kraft getretenen, auf die Beurteilung des vorliegenden Sachverhalts (Stichtag: 31. Dezember 2017) intertemporalrechtlich gleichwohl anzuwendenden Verordnung über die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung in Notlagen (VTN) vom 20. November 1991 (SR 531.32)⁵ genutzt werden (vgl. Konzept zur Notwasserversorgung der C.____AG vom August 2012 [Beilage D3 zur Duplik vom 17. April 2019]). Das der Duplik der Beschwerdegegnerin beigelegte Notwasserkonzept⁶ hält, wie der Beschwerdeführer in seiner Triplik vom 20. Mai 2019 richtig ausführt, u.a. fest, dass «die gemeindeeigenen Quellen [...] weder in Qualität noch in Schüttungsmenge für eine Notwasserversorgung der Gemeinde B.____ geeignet [sind]». Anders als es der zitierte Wortlaut bei isolierter Betrachtung vermuten liesse, handelt es sich bei dieser Aussage um keine abschliessende. Deutlich wird dies, wenn wenig später in demselben Notwasserkonzept ausgeführt wird, dass, «um eine zuverlässige Aussage zu haben, welche Wassermengen in welcher Qualität über die Quellen zur Verfügung stehen, [...] die Messung von Quellschüttung und -qualität notwendig [ist]». In Ermangelung einer solchen Messung bleibt folglich offen, ob das Quellwasser in einer Notlage als Trinkwasser genutzt werden könnte. Für die hier zu entscheidende Frage kommt es darauf jedoch gar nicht an: Die Qualifikation einer wasserführenden Leitung des Gemeinwesens als Bestandteil seiner Wasserversorgungsanlage (d.h. Erschliessungswerk) hängt nicht allein von der Trinkwasserqualität des geförderten Wassers ab. Mit anderen Worten verhält es sich nicht so, dass die Qualifikation einer Wasserleitung als Bestandteil der Wasserversorgungsanlage eines Gemeinwesens (d.h. des Wassererschliessungswerks) schon allein deshalb entfielen, weil es dem geförderten Wasser an der Qualität von Trinkwasser fehlt. Die Lehre hält in diesem Zusammenhang fest, das geförderte Wasser müsse *normalerweise* bzw. *i.d.R.* Trinkwasserqualität aufweisen, nennt jedoch als zusätzliches Kriterium auch einen zum Löschen von Bränden hinreichenden Wasserdruck (ELOI JEANNERAT, Kommentierung zu Art. 19 RPG, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], Praxiskommentar RPG, Nutzungsplanung, Zürich/Basel/Genf 2016, Rz. 38 und KÜRSTEINER, a.a.O., Rz. 36 [dort insb. Fn. 93 m.w.H.]). Diesbezüglich gilt es zu berücksichtigen, dass eine Notwasserleitung naturgemäss gerade nicht für eine Normalsituation erstellt wird und nicht unter normalen Umständen, sondern in Notlagen zur Versorgung

⁵ Die VTN wurde per 1. Oktober 2020 von der Verordnung über die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung in schweren Mangellagen (VTM) vom 19. August 2020 abgelöst.

⁶ Das Notwasserkonzept ist von der Beschwerdegegnerin zur Erfüllung der ihr aus der VTN erwachsenen Vorsorgeobliegenheiten und -pflichten erstellt worden.

der Bevölkerung mit Wasser eingesetzt wird bzw. werden kann. Dass die infrage stehende Quellwasserleitung unter normalen Umständen zur Speisung des Schlossweihers und nicht zum Zwecke der Versorgung der Bevölkerung mit Wasser genutzt wird, erscheint ferner auch im Lichte der höchstrichterlichen Rechtsprechung, wonach Anschlussgebühren unabhängig davon, ob eine abgabebetroffene Liegenschaft die jeweilige Erschliessungsanlage tatsächlich nutzt, geschuldet sind (vgl. BGE 106 Ia 241 E. 3b 242), nicht als ausschlaggebendes Kriterium für oder gegen eine Berücksichtigung bei der Ermittlung des Wiederbeschaffungswerts der Wasserversorgungsanlage, solange feststeht, dass die fragliche Quellwasserleitung in einer Notlage zu Wasserversorgungszwecken benutzt werden könnte, was vorliegend der Fall ist. Nach dem Ausgeführten ist die Quellwasserbeziehungsweise Notwasserleitung in der mit Schreiben der D.____ AG vom 28. November 2018 ausgewiesenen Länge von 6'310 m in die Berechnung des Wiederbeschaffungswerts des Wasserleitungsnetzes miteinzubeziehen.

Die Gesamtlänge des Wasserleitungsnetzes der Gemeinde B.____ ergibt sich aus der Addition der Längen der Haupt-, Hausanschluss- und Quell- bzw. Notwasserleitungen und beläuft sich auf insgesamt 62'148 m.

Länge des Wasserleitungsnetzes	
Hauptleitungen	27'890 m
Hausanschlussleitungen	27'948 m
Quell- bzw. Notwasserleitung	6'310 m
Gesamtlänge	62'148 m

Nachdem die massgebende Gesamtlänge des Wasserversorgungsnetzes feststeht, bleibt zu klären, von welchem Durchschnittspreis pro Laufmeter auszugehen ist. Gemäss dem Beschwerdeführer ist der Ermittlung des Wiederbeschaffungswerts ein Laufmeterpreis von CHF 700.00 für Hauptleitungen zugrunde zu legen. Für den nunmehr eingetretenen Fall, dass das Gericht die Hausanschlussleitungen in seine Betrachtung miteinbezieht, beantragt er eventualiter, dass für die Hausanschlüsse gestützt auf das Schreiben der D.____ AG vom 1. November 2018 (Beilage A-W11 zur Stellungnahme der Beschwerdegegnerin vom 14. Dezember 2018) mit Kosten von CHF 300.00 pro Laufmeter zu rechnen sei (vgl. Triplik des Beschwerdeführers vom 20. Mai 2019). Die Beschwerdegegnerin stimmt mit dem Beschwerdeführer insoweit überein, als sie anerkennt, dass für Haupt-

wasserleitungen auf der einen und Hausanschlussleitungen auf der anderen Seite von unterschiedlich hohen Laufmeterpreisen auszugehen ist. Konkret beantragt die Beschwerdegegnerin, für die Hauptleitungen sei mit CHF 887.54 (inklusive der Quell- bzw. Notwasserleitung) und für Hausanschlussleitungen mit CHF 380.37 pro Laufmeter zu rechnen. Die durchschnittlichen Laufmeterkosten können, abhängig von der lokalen Ausprägung kostendeterminierender Faktoren, von Gemeinde zu Gemeinde variieren (dazu KÜRSTEINER, a.a.O., Fn. 1'366 u.a. mit Hinweis auf Siedlungsdichte, Topographie etc.). Gleichen sich dagegen zwei Gemeinwesen mit Blick auf die für den Leitungsbau massgebenden kostenrelevanten Standortfaktoren, so rechtfertigt es sich bei der Prüfung der Einhaltung des Kostendeckungsprinzips im Interesse von Rechtssicherheit und Praktikabilität sowie der Vorhersehbarkeit für Rechtssuchende, von einem einheitlichen Laufmeterpreis auszugehen, der jeweils dem Kostenstand im Nullpunkt des 40-jährigen Prüfungshorizonts mittels Indexierung anzupassen ist. Das Kantonsgericht Basel-Landschaft hat zuletzt für die Einwohnergemeinde E.____ (mittels Obergutachten) den Laufmeterpreis für Wasserhauptleitungen ermitteln lassen und dabei festgehalten, dass ein Laufmeter Wasserleitung in der genannten Gemeinde im März 2016 durchschnittlich CHF 887.54 kostete (KGE VV vom 7. Dezember 2016 [810 14 246] E. 6.2.2.3 f.). B.____ weist in Bezug auf die für den Leitungsbau kostendeterminierenden Standortfaktoren keine bzw. keine derart erheblichen Unterschiede zur Gemeinde E.____ auf, als dass Anhaltspunkte dafür bestehen würden, dass im Falle der Beschwerdegegnerin von einem abweichenden Laufmeterpreis auszugehen wäre. Mit anderen Worten handelt es sich mit Blick auf die hier entscheidrelevante Frage der Laufmeterkosten für Hauptwasserleitungen bei E.____ einerseits und B.____ andererseits um zwei vergleichbare Gemeinden. Entsprechend ist von einem Laufmeterpreis von CHF 887.54 im März 2016 auszugehen und dieser an den Kostenstand im vorliegend massgebenden Zeitpunkt am 1. Januar 2018 anzupassen. Der Schweizerische Baupreisindex des Bundesamtes für Statistik wies für Tiefbauarbeiten im Bereich Nordwestschweiz per April 2016⁷ einen Stand von 99.9 Punkten und per Oktober 2017 einen Stand von 98.9 Punkten auf: Gestützt auf diese Indexstände ist vorliegend von einem indexbereinigten Laufmeterpreis von CHF 878.66 für Hauptleitungen (inkl. Quell- und Notwasserleitung) auszugehen.

⁷ Der Index wird halbjährlich per April und Oktober erhoben.

Für Hausanschlussleitungen fehlt mit Blick auf die Frage des Laufmeterpreises ein vergleichbares Präjudiz bzw. eine Rechtsprechungspraxis. Die Beschwerdegegnerin errechnet den von ihr beantragten Laufmeterpreis in Höhe von CHF 380.37, indem sie den im erwähnten Schreiben der D.____ AG angegebenen Preis von CHF 300.00 im gleichen Verhältnis erhöht, wie sie es für die Hauptwasserleitungen getan hat. Die Zulässigkeit eines solch analogen Nachvollzugs der Preisentwicklung von Hauptwasserleitungen für Hausanschlussleitungen würde voraussetzen, dass die mit diesem Vorgehen implizierte Prämisse der Beschwerdegegnerin, der Laufmeterpreis von Hausanschlussleitungen habe sich identisch wie der Laufmeterpreis von Hauptwasserleitungen entwickelt, zutrifft. Zwar handelt es sich in beiden Fällen um Tiefbauarbeiten, im Falle von Hauptwasserleitungen werden jedoch meist vergleichsweise lange Leitungsnetzstücke in einem Zug ersetzt, wogegen es sich bei Hausanschlussleitungen tendenziell um deutlich kürzere Leitungsstücke handelt. In Anbetracht dieses Unterschieds leuchtet es nicht ein, dass sich die Laufmeterpreise von Hausanschluss- und Hauptwasserleitungen (auch logisch zwingenden Gründen) gleichmässig entwickeln sollen. Die von der Beschwerdegegnerin vorausgesetzte Prämisse erweist sich demnach als entkräftet bzw. nicht nachgewiesen, sodass entgegen dem Antrag der Beschwerdegegnerin gestützt darauf nicht von einem gegenüber der Angabe der D.____ AG erhöhten Laufmeterpreis auszugehen ist. Für die Hausanschlüsse ist deshalb mit dem Beschwerdeführer und gestützt auf das Schreiben der D.____ AG vom 1. November 2018 (dort Fn. 4) ein Laufmeterpreis von CHF 300.00 einzusetzen.

Nach dem Ausgeführten resultiert ein Wiederbeschaffungswert für das Wasserversorgungsnetz der Beschwerdegegnerin von insgesamt CHF 38'434'572.00. Bezogen auf den Beurteilungszeitraum von 40 Jahren sind ausgabenseitig und auf der Basis einer technischen Lebensdauer von Wasserleitungen von 80 Jahren folglich CHF 19'217'286.00 als Wiederbeschaffungskosten zu berücksichtigen.

Wiederbeschaffungswert (WBW) des Wasserleitungsnetzes			
Netzbestandteil	Länge	Laufmeterpreis	WBW
Hauptleitungen	27'890 m	CHF 878.66	CHF 24'505'827.40
Hausanschlussleitungen	27'948 m	CHF 300.00	CHF 8'384'400.00
Quell- bzw. Notwasserleitung	6'310 m	CHF 878.66	CHF 5'544'344.60
Gesamtlänge	62'148 m	-	CHF 38'434'572.00

2.5.3.1.1.2 Nebenanlagen

Als Nebenanlagen im Sinne des unter E. 2.5.3.1.1 dazu Ausgeführten sind vorliegend die zum Wasserwerk Reinach (WWR) gehörenden Anlagen zu berücksichtigen. Darüber sind sich die Parteien einig. Ebenso gehen beide Parteien von einem Wiederbeschaffungswert von CHF 73'000'000.00 für *sämtliche* Anlagen des Wasserwerks Reinach und einem der Beschwerdegegnerin zurechenbaren Anteil von 12% dieses Wertes aus (Replik, S. 7; Duplik, S. 13). Für den Wiederbeschaffungswert des WWR und des der Beschwerdegegnerin zuzurechnenden Anteils daran stellen beide Parteien auf den als Beilage W17 zur Stellungnahme der Beschwerdegegnerin vom 14. Dezember 2018 eingereichten Geschäftsbericht 2017 des WWR ab (vgl. Geschäftsbericht 2017, S. 9). Uneins sind sich die Parteien einzig über die massgebende Lebensdauer der Anlage als Funktions Ganzes und damit im Ergebnis über den jährlich für die Wiederbeschaffung zu berücksichtigenden Betrag. Der Beschwerdeführer verweist diesbezüglich auf die Rechtspraxis, welche nach ihm von einer 80-jährigen Lebensdauer auch für Nebenanlagen ausgehe. Die Beschwerdegegnerin hält unter Verweis auf den erwähnten Geschäftsbericht, nach welchem das WWR jährlich 1.5% des Wiederbeschaffungswerts aller Anlagen in den Werterhalt investiere, sowie ein Urteil des Kantonsgerichts vom 7. Dezember 2016 (810 14 246) eine Lebensdauer von 67 Jahren für massgebend.

Insoweit die Beschwerdegegnerin mit dem eben erwähnten kantonsgerichtlichen Urteil argumentiert, verkennt sie, dass das Gericht darin die Frage nach der Lebensdauer von Wassernebenanlagen nicht beantwortet hat: Die im fraglichen Verfahren vor Kantonsgericht beschwerdeführende Gemeinde hat nämlich aus prozesstaktischen Gründen im Wissen darum, dass die effektive Lebensdauer deutlich kürzer ausfällt, lediglich die Berücksichtigung von Wiederbeschaffungskosten auf der Basis einer 116-jährigen Lebensdauer beantragt ($\text{CHF } 7'000'000.00 / \text{CHF } 60'000.00 = 116.67 \text{ Jahre}$). Das Gericht hat den sich gestützt auf diese deutlich zu lange Lebensdauer ergebenden jährlichen Rückstellungsbeitrag deshalb seinem Urteil zugrunde legen können, ohne sich auf eine technisch-prognostisch effektiv zutreffende Lebensdauer festlegen zu müssen (vgl. KGE VV vom 7. Dezember 2016 [810 14 246] E. 6.5.2).

Damit fusst die von der Beschwerdegegnerin beantragte Lebensdauer von 67 Jahren auf der erwähnten Angabe im WWR-Geschäftsbericht 2017, wonach das WWR jährlich 1.5 %

des Anlagewerts (Wiederbeschaffungswert) abschreibe ($100\% / 1.5\% = 66.67$ Jahre). Massgebend für die Beantwortung der Frage nach der Einhaltung des Kostendeckungsprinzips ist die tatsächliche, technische Lebensdauer der Erschliessungsanlage bzw. deren Anlageteile. Fraglich ist also, ob die vom WWR betriebenen Nebenanlagen effektiv eine Lebensdauer von 67 Jahren aufweisen. Mit Blick auf die Beweislastverteilung verhält es sich in Bezug auf die Frage der Lebensdauer folgendermassen: Die subjektive Beweislast (d.h. die Beweisführungslast) trifft vorliegend das Gericht (vgl. dazu statt vieler Urteil des EntGer vom 15. August 2019 [650 18 39] E. 2.2.1 m.w.H.). Bleibt eine Tatsache unbewiesen, hat die nach der Regelung von Art. 8 des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs vom 10. Dezember 1907 (ZGB, SR 210) zu bezeichnende Partei die objektive Beweislast, d.h. die Folgen der Beweislosigkeit, zu tragen. Soweit die Beschwerdegegnerin behauptet, die Lebensdauer betrage weniger als 80 Jahre, ist sie diesbezüglich objektiv beweisbelastet, weil mit abnehmender Lebensdauer höhere jährliche Wiederbeschaffungskosten resultieren und sich solche in der Form höherer Ausgaben zu Gunsten des Standpunkts der Beschwerdegegnerin auswirken. Für die Beweismittelwürdigung, die das Enteignungsgericht frei vornimmt (§ 12 Abs. 1 Satz 2 VPO), fällt vorliegend ins Gewicht, dass eine betriebswirtschaftlich handelnde Unternehmung Abschreibungssätze für Betriebsanlagen nicht allein nach Massgabe deren effektiven, technischen Lebensdauer festsetzt, sondern in die Wahl eines Abschreibungssatzes auch weitere wirtschaftliche Faktoren miteinbezieht. Abschreibungssätze genau in derjenigen Höhe festzusetzen, die aufgrund der technischen Lebensdauer resultieren würde, wäre betriebswirtschaftlich unvorsichtig bzw. zu optimistisch, da Investitionen für Ersatzanlagen diesfalls nur dann mit den zu diesem Zweck zurückgestellten Mitteln gedeckt werden könnten, wenn alle Anlagen (im Durchschnitt) die erwartete Lebensdauer auch tatsächlich erreichen würden. Gerade im Bereich versorgungskritischer Infrastrukturanlagen rechtfertigt es sich nicht nur aus wirtschaftlichen Gründen, sondern besonders auch zur Gewährleistung einer hohen Versorgungssicherheit, eine gewisse Vorsicht walten zu lassen, und den Abschreibungssatz deshalb im Zweifelsfall eher etwas höher anzusetzen, als das Risiko einzugehen, rückwirkend feststellen zu müssen, dass die Anlagen zu einem zu tiefen Satz abgeschrieben worden sind (vgl. zur Sicherung des Werterhalts KÜRSTEINER, a.a.O, Rz. 746 f. m.w.H). Das Gericht bezweifelt deshalb, dass die aufgrund des 1.5-prozentigen Abschreibungssatzes resultierende wirtschaftliche Lebensdauer von 67 Jahren mit der technisch zutreffenden übereinstimmt. Es geht vielmehr davon aus, dass es sich dabei um eine kürzere

Dauer als die technische Lebensdauer handelt. Da die Beschwerdegegnerin die Folgen der Beweislosigkeit zu tragen hat, der Beschwerdeführer eine Lebensdauer der Wasserversorgungsnebenanlagen des WWR von 80 Jahren anerkennt und dieser Wert der vom Enteignungsgericht in Sachverhaltskonstellationen wie der vorliegenden praxisgemäss auch für Nebenanlagen angenommen Lebensdauer entspricht (Urteil des EntGer vom 15. Juni 2017 [650 14 117] E. 2.2.3.1.2 i.V.m. E. 2.2.2.1.2), ist für die Berechnung des jährlichen Wiederbeschaffungswerts von einer 80-jährigen, technischen Lebensdauer auszugehen.

Ausgehend vom Wiederbeschaffungswert der Wasserversorgungsnebenanlagen von CHF 73'000'000.00, einem auf die Beschwerdegegnerin entfallenden Anteil von 12 %, und einer Lebensdauer von 80 Jahren resultiert für den Betrachtungszeitraum von 40 Jahren ein ausgabenseitig zu berücksichtigender Wiederbeschaffungswert von CHF 4'380'000.00.⁸

2.5.3.1.1.3 Total Wiederbeschaffungskosten

Wie die nachstehende Tabelle zeigt, betragen die totalen Wiederbeschaffungskosten für den 40-jährigen Beurteilungszeitraum CHF 23'597'404.56.

Wiederbeschaffungskosten Wasserversorgungsanlagen	
Wasserleitungsnetz (E. 2.5.3.1.1.1)	CHF 19'217'286.00
Nebenanlagen (E. 2.5.3.1.1.2)	CHF 4'380'000.00
Total	CHF 23'597'404.56

2.5.3.1.2 GWP-Kosten und Bauteuerung

Die Beschwerdegegnerin beantragt in ihrer Duplik vom 17. April 2019 unter Bezugnahme auf «Angaben der Ingenieure», ausgabenseitig CHF 440'000.00 zuzüglich CHF 88'000.00 für die Bauteuerung zu berücksichtigen. Der Beschwerdeführer bestritt die beantragten Kosten pauschal, ohne Beweismittel zu bezeichnen, welchen belegen würden, dass während des zukunftsbezogenen Betrachtungszeitraums keine sich aus dem generellen Wasserversorgungsprojekt (GWP) ergebenden Investitionskosten anfallen.

⁸ CHF 4'380'000.00 = [(CHF 73'000'000 x 12 %)/80 Jahre] x 40 Jahre.

Gemäss konstanter Praxis der Baselbieter Gerichte sind die sich aus dem GWP ergebenden Investitionskosten für die *zukünftig*⁹ zu erstellenden *Neuanlagen* ausgabenseitig zu berücksichtigen (vgl. Urteil des EntGer vom 15. Juni 2017 [650 14 117] E. 2.2.1.3.1 und E. 2.2.3.1.3 sowie KGE VV vom 27. Mai 2009 [810 06 120] E. 9.1).

In ihrem Schreiben vom 1. November 2018 (Beilage A-W11 zur Stellungnahme der Beschwerdegegnerin) führt die D.____ AG zwei noch bis Ende 2022 auf der Basis des GWP 2009 zu realisierende Neubauten im Betrag von CHF 180'000.00 (für 180 m Leitungsneubau) und CHF 185'000.00 (für 185 m Leitungsneubau) an. Der Planungshorizont des aktuell gültigen GWP 2009 endet mit dem Ablauf des Jahres 2022. Somit ist im zukunftsbezogenen Betrachtungszeitraum ein neues GWP für die Planungsperiode ab 2023 auszuarbeiten. Dafür beantragt die Beschwerdegegnerin die Berücksichtigung von CHF 75'000.00. Nach der eingangs erwähnten Rechtsprechung handelt es sich bei diesen Planungs- bzw. Projektierungskosten um notwendigen und damit zu berücksichtigenden Aufwand. Die Planungs- sowie Neubaukosten sind ihrer Grösse nach glaubhaft und anhand der Aktenlage nachvollziehbar belegt. Die massgebenden GWP-Kosten belaufen sich somit insgesamt auf CHF 440'000.00.

Nach der Rechtsprechung ist schliesslich eine Bauteuerung von jährlich 2 % zu berücksichtigen und davon auszugehen, dass über den gesamten zukunftsbezogenen Betrachtungszeitraum jährlich gleichhohe Kosten für die Realisation des GWP investiert werden (vgl. KGE VV vom 27. Mai 2009 [810 06 120] E. 9.2). Die Bauteuerung für 20 Jahre beträgt demgemäss CHF 88'000.00.¹⁰

2.5.3.2 Einnahmentotal

2.5.3.2.1 Eigenkapital inklusive Zinseinnahmen

Die Beschwerdegegnerin geht in ihrer Duplik vom 17. April 2019 sowie anlässlich der heutigen Hauptverhandlung von einem Eigenkapitalstand am 1. Januar 2018 von CHF 5'485'000.00 sowie einem solchen am 1. Januar 1998 von CHF 1'090'000.00 aus und beantragt die Berücksichtigung der Differenz zwischen diesen beiden Beträgen als für den vergangenheitsbezogenen Betrachtungszeitraum massgebendes Eigenkapital. Im

⁹ *Zukünftig* meint den 20-jährigen, zukunftsbezogenen Betrachtungszeitraum (s. E. 2.5.2.3).

¹⁰ CHF 88'000.00 = $([2\% \times \text{CHF } 440'000.00] \times 20 \text{ Jahre})/2$.

Verläufe des Schriftenwechsels bezifferte der Beschwerdeführer das massgebende Eigenkapital unter jeweils ändernder Begründung bzw. Berechnung in unterschiedlicher Höhe. Im Folgenden wird auf das letzte Vorbringen des Beschwerdeführers näher eingegangen, wonach das zu berücksichtigende Eigenkapital in jedem Fall CHF 4'909'000.00 betrage (Triplik des Beschwerdeführers vom 20. Mai 2019, S. 10, Rz. 27). Diesen Betrag errechnet der Beschwerdeführer, indem er vom Stand des Eigenkapitals am 1. Januar 2018 bei CHF 5'485'000.00 das am 1. Januar 1998 vorhandene Eigenkapital in der Höhe von CHF 576'000.00 subtrahiert. Die Parteien sind sich nach dem Ausgeführten über den Stand des Eigenkapitals im Nullzeitpunkt des 40-jährigen Betrachtungszeitraums einig. Strittig ist der davon in Abzug zu bringende Stand des Eigenkapitals am Anfang der vergangenheitsbezogenen, 20-jährigen Beurteilungsperiode, welcher nach dem Beschwerdeführer CHF 576'000.00 gemäss der Beschwerdegegnerin dagegen CHF 1'090'000.00 betragen haben soll. Fraglich ist also, ob vom Eigenkapitalstand in der Höhe von CHF 576'000.00 (Beschwerdeführer) oder einem um CHF 514'000.00 höheren Stand (Beschwerdegegnerin) auszugehen ist. Aus dem der Stellungnahme der Beschwerdegegnerin vom 14. Dezember 2018 beigelegten Überblick der Wasserkasse 1998-2017 (Beilage W1) geht hervor, dass die Wasserkasse der Beschwerdegegnerin zu Beginn des vergangenheitsbezogenen Betrachtungszeitraums per Ende 1997 bzw. Anfang 1998 (und noch bis Ende 2007) sowohl ein Eigenkapital (CHF 576'000.00) als auch ein Vermögen (CHF 514'000.00) bilanzierte, das Vermögenskonto im Nullpunkt der vorliegenden Beurteilung, d.h. per Anfang 2018, zufolge zwischenzeitlicher Einführung eines neuen Rechnungslegungsmodells jedoch nicht mehr existierte. Es ist deshalb nichts dagegen einzuwenden, dass die Beschwerdegegnerin für die Bezifferung des massgebenden Eigenkapitalstands per 1. Januar 1998 die Werte des Eigenkapital- und des Vermögenskontos addiert hat. Nach dem Ausgeführten ist einnahmenseitig somit ein Eigenkapital in der Höhe von CHF 4'395'000.00 zu berücksichtigen.

Dieses während der vergangenheitsbezogenen Periode angesparte Eigenkapital wäre praxisgemäss für die 20 Jahre des zukunftsbezogenen Betrachtungszeitraums zu einem Zinssatz von 2 % p.a. zu verzinsen (KGE VV vom 27. Mai 2009 [810 06 120] E. 10; Urteil des EntGer vom 27. März 2014 [650 06 15] E. 4.4), wobei das während der vergangenen 20 Jahre angesparte Eigenkapital während der künftigen 20 Jahre abzubauen ist. Da die Zukunft naturgemäss ungewiss ist, bleibt unbekannt, wann genau welche Beträge inves-

tiert werden. Es ist daher von einem linearen Kapitalabbau auszugehen, sodass sich der Zinsertrag im Ergebnis halbiert (vgl. Urteil des EntGer vom 15. Juni 2017 [650 14 117] E. 2.2.2.2.1 *in fine*). Der Beschwerdeführer beantragte anlässlich der heutigen Hauptverhandlung unter Verweis darauf, dass aktuell eine Tiefzinsperiode herrsche, den Zinssatz von 2 % auf 1 % p.a. zu senken (vgl. Protokoll der Hauptverhandlung). Es ist deshalb zu prüfen, ob es einer Anpassung der Praxis der Baselbieter Gerichte bedarf, das angesparte Eigenkapital zu einem jährlichen Zinssatz von 2% zu verzinsen. Das Kantonsgericht berücksichtigte in KGE VV vom 27. Mai 2009 [810 06 120] erstmals die Eigenkapitalverzinsung im Rahmen der Prüfung des Kostendeckungsprinzips und brachte dafür einen Zinssatz von 2 % zur Anwendung. Zur Höhe des Zinssatzes hielt es im besagten Urteil selber fest, dass es sich um einen «sicherlich sehr tiefen» Zinssatz handle (vgl. E. 10). Der vierteljährlich vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) publizierte hypothekarische Referenzzinssatz, welchen namentlich die Beschwerdegegnerin und daraufhin auch der Beschwerdeführer als Vergleichsgrösse heranzieht, stand im Mai 2009 bei 3.5% und sank seither in Viertelprozentsschritten bis er per 3. März 2020 mit 1.25 % einen neuen Tiefststand erreichte. Ungeachtet dessen, dass der Referenzzinssatz rund 1.5 % höher lag, hielt das Kantonsgericht im genannten Urteil vom Mai 2009 eine «sicherlich sehr tiefe» Verzinsung zu 2 % für angemessen. Aktuell liegt der Referenzzinssatz 0.75 Prozentpunkte unter dem praxisgemässen Zinssatz von 2 %. Die Abweichung ist aktuell mit 0.75 Prozentpunkten demnach lediglich halb so gross als sie es im Mai 2009 mit 1.5 Prozentpunkten gewesen ist, als das Kantonsgericht die Eigenkapitalverzinsung erstmals berücksichtigt hatte. Weshalb trotz geringerer Abweichung vom Referenzzinssatz als im Zeitpunkt der Praxisbegründung eine hälftige Zinssatzreduktion vorzunehmen sein soll, begründet der Beschwerdeführer nicht. Ebenso wenig sind dafür sachliche Gründe zu erkennen. Auch die Rechtssicherheit, die Praktikabilität und die Vorhersehbarkeit für Rechtssuchende gebieten es, nicht leichtfertig von einer einmal begründeten Praxis abzuweichen. Es scheint angesichts der Länge des zukunftsgerichteten Betrachtungszeitraums von 20 Jahren überdies auch nicht ausgeschlossen, dass sich ein zunächst über dem allgemeinen Zinsniveau gelegener Zinssatz über die gesamte Betrachtungsdauer als angemessen und womöglich sogar als zu tief erweist. Zinsentwicklungen über derart lange Zeiträume lassen sich nicht vorwegnehmen, weshalb umso grössere Zurückhaltung im Hinblick auf eine allfällige Zinssatzkorrektur am Platz ist. Nach dem Ausgeführten bleibt

es in Bestätigung der bisherigen Praxis dabei, dass für die Eigenkapitalverzinsung mit einem Zinssatz von jährlich 2 % zu rechnen ist.

Neben dem in den 20 Jahren der vergangenheitsbezogenen Betrachtungsperiode angesparten Eigenkapital in der Höhe von CHF 4'395'000.00 sind demnach einnahmenseitig CHF 879'000.00¹¹ als Zinsertrag für die 20 Jahre des zukunftsgerichteten Zeitraums zu berücksichtigen.

2.5.3.2.2 Anschlussgebühreneinnahmen

Weiter sind einnahmenseitig die mutmasslichen Gebühreneinnahmen der 20 Jahre des zukunftsbezogenen Betrachtungszeitraums zu berücksichtigen (KGE VV vom 27. Mai 2009 [810 06 120] E. 11). Hierzu stellt das Enteignungsgericht in konstanter Praxis auf die durchschnittlichen Jahreseinnahmen der letzten vier Jahre ab (vgl. Urteile des EntGer vom 27. März 2014 [650 06 15] E. 4.7 sowie vom 15. Juni 2017 [650 14 117] E.2.2.2.2).

In seiner Replik vom 18. Februar 2019 geht der Beschwerdeführer durchschnittlich von CHF 353'500.00 Einnahmen aus Wasseranschlussgebühren pro Jahr aus (ebenso in seiner Triplik vom 20. Mai 2019). Der Beschwerdeführer nimmt als Ausgangswert den Durchschnitt aller während der 20 Jahre vom 1. Januar 1998 bis zum 31. Dezember 2017 erzielten Anschlussgebühreneinnahmen. Entsprechend beantragt er für die Dauer von 20 Jahren die einnahmenseitige Berücksichtigung eines Einnahmetotals von CHF 7'070'000.00. Die Beschwerdegegnerin geht dagegen von beinahe halb so hohen Jahreseinnahmen für die 20 Jahre der zukunftsbezogenen Betrachtungsperiode aus. Zuletzt beziffert sie die jährlich zu berücksichtigenden Einnahmen aus Wasseranschlussgebühren in ihrer Quadruplik vom 22. November 2019 mit CHF 187'370.00 und beantragt für den gesamten 20-jährigen Betrachtungszeitraum die Berücksichtigung eines mutmasslichen Einnahmetotals von CHF 3'747'400.00. Zur Ermittlung der jährlichen Durchschnittseinnahmen betrachtet die Beschwerdegegnerin die Jahreseinnahmen aus Wasseranschlussgebühren der letzten sechs Jahre des vergangenheitsbezogenen Betrachtungszeitraums (2012-2017). Anschliessend streicht sie die höchsten (2016: CHF 805'000.00) und die tiefsten Jahreseinnahmen (2017: CHF 147'000.00). Die Anschlussgebühreneinnahmen der verbleibenden vier Jahre mittelt sie und erhält so als Zwischenergebnis

¹¹ CHF 879'000.00 = [(2% x CHF 4'395'000.00) x 20 Jahre] / 2.

durchschnittliche Jahreseinnahmen von CHF 312'250.00¹² bzw. CHF 6'245'000 für 20 Jahre. Schliesslich weist die Beschwerdegegnerin darauf hin, dass die Anschlussgebühreneinnahmen mit Inkrafttreten des neuen Wasserreglements der Einwohnergemeinde B._____ vom 21. März 2018 (WR) per 1. Januar 2018 gesenkt worden seien, weswegen sie die Durchschnittseinnahmen weiter um 40% auf jährlich CHF 187'350.00 reduziere. Für die Dauer der zukunftsbezogenen 20 Jahre beantragt sie letzten Endes die einnahmenseitige Berücksichtigung von CHF 3'747'000.00.

Weder die Beschwerdegegnerin noch der Beschwerdeführer stützen sich für ihre von der konstanten Rechtsprechungspraxis abweichenden Berechnungen auf Gründe, welche es rechtfertigen würden, für die Beurteilung des vorliegend streitgegenständlichen Sachverhalts von der Praxis abzuweichen. In Ergänzung zur Feststellung unter E. 2.3, wonach mangels Anwendbarkeit des neuen Rechts auf den vorliegend entscheidrelevanten Sachverhalt keine der Parteien etwas zu ihren Gunsten aus den neuen Reglementen ableiten kann, ist hier kurz auf den Antrag der Beschwerdegegnerin auf Berücksichtigung der mit dem neuen Recht einhergehenden Gebührensenkung einzugehen. Wie eingangs erwähnt, stellt das Enteignungsgericht zur Ermittlung der mutmasslichen Gebühreneinnahmen der 20 Jahre des zukunftsbezogenen Betrachtungszeitraums in konstanter Praxis auf die durchschnittlichen Jahreseinnahmen der letzten vier Jahre ab. Es ist deshalb bereits *methodenbedingt* ausgeschlossen, dass sich eine Senkung des Gebührensatzes innerhalb der zukunftsbezogenen Betrachtungsperiode betragsmässig auf das Einnahmentotal ebendieser Periode auswirkt. Angesichts dessen, dass es bei der vorliegenden Rüge, das Kostendeckungsprinzip sei verletzt, stets um die konkret angefochtene Wasseranschlussgebühr als Anfechtungsobjekt geht, ist es in aller Regel auch richtig, absehbare zukünftige Änderungen des Gebührenertrags unberücksichtigt zu lassen, da sich künftige Entwicklungen nicht auf die Recht- oder Unrechtmässigkeit einer bereits festgesetzten Anschlussgebühr auswirken können. Ausgehend von den Gebühreneinnahmen der letzten vier Jahre (2014-2017), resultieren durchschnittliche Jahreseinnahmen von CHF 352'250.00. Das Einnahmentotal für die zukunftsbezogenen 20 Jahre beläuft sich demnach auf CHF 7'045'000.00.¹³

¹² CHF 312'250.00 = (CHF 242'000.00+CHF 550'000.00+CHF 168'000.00+CHF 289'000.00)/4.

¹³ Die Jahreseinnahmen sind der als Beilage W1 zur Stellungnahme der Beschwerdegegnerin vom 14. Dezember 2018 eingereichten Übersicht über die Wasserkasse entnommen, wobei ein Rundungsfehler für die Einnahmen im Jahr 2016 korrigiert wurde. Letztere beliefen sich gemäss der

2.5.3.2.3 Effektiv wiedereingebrachte Wiederbeschaffungskosten

Wie bereits unter E. 2.5.2.5 ausgeführt sind die während der vergangenheitsbezogenen 20 Jahre effektiv wiedereingebrachten Wiederbeschaffungskosten von den Aufwendungen für Neuanlagen im gleichen Zeitraum abzugrenzen und errechnen sich, indem vom Total der Investitionsausgaben die Investitionen in Neuanlagen abgezogen werden.

Die Beschwerdegegnerin beantragt unter Bezugnahme auf eine als Beilage W10 zu ihrer Stellungnahme vom 14. Dezember 2018 eingereichte Übersicht der Investitionsausgaben der Jahre 1998 bis 2017, in welcher das Investitionstotal – gegliedert nach Jahren – aufgeschlüsselt in Investitionen für Neuanlagen und solche für Wiederbeschaffungen ausgewiesen wird, die einnahmenseitige Berücksichtigung von CHF 2'964'600.00 als effektiv wiedereingebrachte Wiederbeschaffungskosten. Der Beschwerdeführer weist bezüglich der Übersicht der Investitionsausgaben darauf hin, dass darin Investitionen aufgeführt sind, welche trotz ihrer Bezeichnung als Sanierung oder Ersatz nicht mit ihrem gesamten Investitionsbetrag den Wiederbeschaffungen, sondern mit einem Teilbetrag auch den Neuanlagen zugerechnet worden seien. Der Beschwerdeführer korrigiert die Zuordnung deshalb in der Folge nach Massgabe der jeweiligen Bezeichnung einer Ausgabe in der Investitionsrechnung und beantragt letztlich, es seien einnahmenseitig CHF 3'042'000.00 als effektiv wiedereingebrachte Wiederbeschaffungskosten zu berücksichtigen.

Mit Blick auf die Einwendung des Beschwerdeführers, wonach zu Unrecht nicht immer der gesamte Ausgabenbetrag von als «Ersatz oder Sanierung» bezeichneten Investitionsposten den Wiederbeschaffungen zugerechnet worden sei, verweist die Beschwerdegegnerin zu Recht auf die Bemerkungen der verantwortlichen Ingenieure der D.____ AG auf Seite 5 der Übersicht der Investitionsausgaben der Jahre 1998 bis 2017. Dort erklären die beiden Ingenieure, dass gewisse Investitionsprojekte sowohl einen Wiederbeschaffungs- als auch einen Neuanlagenanteil aufweisen würden. Da sich die Kostenanteile der Wiederbeschaffung und der Neuanlagen in solchen Fällen nicht allgemeingültig quantifizieren lassen würden, seien sie jeweils von einer je hälftigen Aufteilung ausgegangen. Als Grund für einen Leitungsersatz nennen die Ingenieure beispielhaft einen Kapazitätsengpass: Es ist nachvollziehbar, dass beim Ersatz einer überlasteten Leitung durch eine leistungsfähige

Investitionsrechnung 2016 auf CHF 804'514.00, weshalb sie in der Übersicht statt ab- hätten aufgerundet werden müssen: CHF 7'045'000.00 = ([CHF 168'000.00+CHF 289'000.00+CHF 805'000.00+CHF 147'000.00]/4 Jahre) x20 Jahre.

gere, neue Leitung sowohl Wiederbeschaffungskosten (Ersatz der bestehenden Leitungskapazität) als auch Neuanlagekosten anfallen (Umfang der Kapazitätserweiterung), obschon es sich baulich um ein einziges Projekt handelt. Der Beschwerdeführer vermag im Weiteren nicht aufzuzeigen, weshalb die Kostenzuordnung der Ingenieure fehlerhaft sein soll, sondern stellt ihr einfach seine eigene gegenüber, bei der er keine Aufteilung zwischen Wiederbeschaffungs- und Neuanlageanteil vornimmt. Die von der Beschwerdegegnerin eingereichten Unterlagen sind vollständig, anhand der Bemerkungen nachvollziehbar und in sich schlüssig, weshalb einnahmenseitig CHF 2'964'600.00 als effektiv wiedereingebrachte Wiederbeschaffungskosten zu berücksichtigen sind.

2.5.3.3 Gegenüberstellung

Die nachfolgende Tabelle enthält eine Zusammenfassung sämtlicher unter E. 2.5.3.1 (Ausgaben) und E. 2.5.3.2 (Einnahmen) ermittelten Einzelpositionen.

Gesamtkostendeckungsprinzip Wasserversorgung (1998-2037)	
Ausgaben	
Wiederbeschaffungskosten	
Wasserleitungsnetz	CHF 19'217'286.00
Nebenanlagen	CHF 4'380'000.00
GWP-Kosten (inkl. Bauteuerung)	CHF 528'000.00
Total	CHF 24'125'286.00
Einnahmen	
Eigenkapital (inkl. Zinsen)	CHF 5'274'000.00
Anschlussgebühreneinnahmen	CHF 7'045'000.00
Wiedereingebrachte effektive Wiederbeschaffungskosten	CHF 2'964'600.00
Total	CHF 15'283'600.00
Ergebnis	
Ausgaben > Einnahmen	Ausgabenüberschuss
Ausgabenüberschuss (in CHF und Prozent der Einnahmen)	CHF 8'841'686.00
	58%

Die Gegenüberstellung sämtlicher Ausgaben und Einnahmen ergibt für den 40-jährigen Betrachtungszeitraum einen Ausgabenüberschuss von CHF 8'841'686.00. Mit anderen Worten überschreiten die Ausgaben der Jahre 1998 bis 2037 die Einnahmen desselben Zeitraums um 58% der Einnahmen. Angesichts des deutlichen Ausgabenüberschusses erweist sich die Rüge des Beschwerdeführers, die Wasseranschlussgebühr verletze das Kostendeckungsprinzip, als unbegründet.

2.5.4 Überprüfung der Kanalisationsanschlussgebühr

2.5.4.1 Ausgabentotal

2.5.4.1.1 Wiederbeschaffungskosten

Die Wiederbeschaffungskosten der Kanalisation sind analog dem unter E. 2.5.3.1.1 zur Ermittlung der Wiederbeschaffungskosten der Wasserversorgung Ausgeführten zu bestimmen. Fraglich ist, was zur Kanalisationsanlage gehört und was nicht. Im Unterschied zum Begriff *Wasserversorgungsanlage* enthalten die gewässerschutzrechtlichen Erlasse des Bundes und des Kantons Basel-Landschaft keine Antwort darauf, welche Anlageteile zur Abwasserentsorgungs- bzw. Kanalisationsanlage gehören. Im Interesse eines qualitativ möglichst hochwertigen und verursachergerecht finanzierten Gewässerschutzes ist der Anlagebegriff analog zur Regelung in Art. 2 lit. d TBDV (Wasserversorgung) so umfassend wie möglich zu definieren. Neben dem Leitungsnetz umfasst das Kanalisationswerk deshalb alle weiteren Anlageteile, «[...] welche das abzuleitende Wasser vom Moment an durchläuft, in welchem es das Wasserversorgungsnetz verlässt, bis zum Zeitpunkt, in welchem es wieder in den natürlichen Wasserkreislauf eintritt.» (KÜRSTEINER, a.a.O., Rz. 53; ebenso Urteil des EntGer vom 29. August 2019 [650 05 152] E. 2.4.2.1). Neben Abwasserreinigungsanlagen sind demnach auch sämtliche anderen Spezialbauwerke zur Anlage, verstanden als Funktionsganzes, zu zählen (vgl. dazu KGE VV vom 7. Dezember 2016 [810 14 246] E. 6.5).

2.5.4.1.1.1 Abwasserleitungsnetz

In Bezug auf das Kanalisationsnetz gehen beide Parteien in Übereinstimmung mit der Gerichtspraxis von einer Lebensdauer von 80 Jahren aus und beziffern die massgebende Länge des Leitungsnetzes auf 31'123 m. Die von den Parteien angenommene Länge stimmt mit der von der D.____ AG per Ende 2017 deklarierten Länge der kommunalen

Kanalisationshauptleitungen überein (vgl. Beilage A-W7 zur Stellungnahme der Beschwerdegegnerin vom 14. Dezember 2018).

Fraglich bleibt, von welchem Laufmeterpreis auszugehen ist. Der Beschwerdeführer geht von einem mittleren Preis von CHF 1'700.00 pro Laufmeter Kanalisationsleitung aus und stützt sich damit auf ein Schreiben der D.____ AG vom 1. November 2018 (Beilage A-W11 zur Stellungnahme der Beschwerdegegnerin vom 14. Dezember 2018). Die Beschwerdegegnerin veranschlagt einen leicht höheren Betrag von CHF 1'875.00 als Laufmeterpreis und verweist diesbezüglich auf ein kantonsgerichtliches Urteil aus dem Jahr 2009, in welchem das Kantonsgericht gestützt auf das als Duplikbeilage 1 eingereichte Gutachten der F.____ AG vom 18. Januar 2008 von einem Laufmeterpreis von CHF 1'700.00 für Kanalisationshauptleitungen der Gemeinde B.____ ausgegangen sei (vgl. KGE VV vom 27. Mai 2009 [810 06 120] E. 8.2; der Laufmeterpreis wurde im nachfolgenden bundesgerichtlichen Verfahren bestätigt). Diesen Wert indexiert die Beschwerdegegnerin anschliessend.

Es leuchtet angesichts der seit 2009 eingetretenen Teuerung nicht ein, dass der Laufmeterpreis im Nullpunkt des vorliegend massgebenden 40-jährigen Betrachtungszeitraums (d.h. am 1. Januar 2018) unverändert bei CHF 1'700.00 liegen soll. Der Laufmeterpreis ist deshalb analog dem unter E. 2.5.3.1.1.1 Ausgeführten zu indexieren (vgl. ferner auch das Urteil des EntGer vom 15. Juni 2017 [650 14 117] E. 2.2.2.1.1). Als Ausgangspunkt ist das Datum des kantonsgerichtlichen Urteils und somit der 27. Mai 2009 heranzuziehen. Entgegen der Beschwerdegegnerin, welche auf den Oktober 2018 indexiert hat, ist der Laufmeterpreis im Nullpunkt, also am 1. Januar 2018, massgebend. Der Schweizerische Baupreisindex des Bundesamtes für Statistik wies für Tiefbauarbeiten im Bereich Nordwestschweiz per April 2009¹⁴ einen Stand von 90.1 Punkten und per Oktober 2017 einen Stand von 98.9 Punkten auf: Gestützt auf diese Indexstände ist vorliegend von einem indexbereinigten Laufmeterpreis von CHF 1'866.04 für Kanalisationshauptleitungen abzustellen.

Gestützt auf das Ausgeführte resultiert ein Wiederbeschaffungswert für das Kanalisationsleitungsnetz der Beschwerdegegnerin von insgesamt CHF 58'076'762.92. Bezogen auf

¹⁴ Der Index wird halbjährlich jeweils per April und Oktober erhoben.

den Beurteilungszeitraum von 40 Jahren sind auf der Basis einer technischen Lebensdauer von Kanalisationsleitungen von 80 Jahren ausgabenseitig folglich Wiederbeschaffungskosten in der Höhe von CHF 29'038'381.46 zu berücksichtigen.

2.5.4.1.1.2 Nebenanlagen

Wie unter E. 2.5.2.4 ausgeführt sind neben den Wiederbeschaffungskosten des Leitungsnetzes auch die Kosten für die Wiederbeschaffung der Nebenanlagen ausgabenseitig zu berücksichtigen. Die Beschwerdegegnerin ist deshalb mit Präsidialverfügung vom 19. Oktober 2018 aufgefordert worden, den Wiederbeschaffungswert ihrer Kanalisationsnebenanlagen zu beziffern und zu belegen (vgl. Dispositivziffer 4 der erwähnten Verfügung). Im Rahmen ihrer Stellungnahme vom 14. Dezember 2018 ist die Beschwerdegegnerin dieser Aufforderung nachgekommen: Aus dem als Beilage A-W16 zur erwähnten Stellungnahme eingereichten Schreiben der D.____ AG geht hervor, dass die Gemeinde B.____ weder über Pumpenanlagen noch Speicherbecken verfügt. Die Beschwerdegegnerin macht im Weiteren keine Wiederbeschaffungskosten für Nebenanlagen geltend.

Im vorliegenden Beschwerdeverfahren gilt die *Untersuchungsmaxime* (§ 96 Abs. 3 EntG i.V.m. § 12 Abs. 1 VPO). Die erwähnte Prozessmaxime besagt, dass das Gericht für die richtige und vollständige Abklärung des entscheiderelevanten Sachverhalts verantwortlich und nicht an die Sachverhaltsdarstellung und die Beweisanträge der Parteien gebunden ist. Mit anderen Worten kann und soll das Gericht fehlende Sachverhaltselemente aus eigener Initiative ergänzen und die Beweismittel vervollständigen (statt vieler BGE 96 V 95; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl., Zürich/St. Gallen 2020, Rz. 988 ff.). Das kantonale Gewässerschutzrecht sieht mit Blick auf die Kosten für den Bau, den Betrieb, den Unterhalt, die Sanierung und den Ersatz der ARA vor, dass der jeweilige Kläranlagenbetreiber dieselben *anteilmässig*¹⁵ auf die an die jeweilige Anlage angeschlossenen Gemeinden überträgt (§ 12 Abs. 2 GSchG BL). Die Gemeinden wiederum übertragen die ihnen beim Vollzug des Gewässerschutzrechts entstandenen Kosten – namentlich auch die ihnen nach § 12 GSchG BL übertragenen – mittels Gebühren auf die Abwasserlieferanten bzw. Verursacher (vgl. § 13 Abs. 1 GSchG BL). Im Rahmen der gerichtlichen Beurteilung, ob Kanalisationsanschlussgebüh-

¹⁵ § 15 Abs. 1 der kantonalen Gewässerschutzverordnung (kGSchV) vom 13. Dezember 2005 (SGS 782.11).

ren das Kostendeckungsprinzip verletzen, sind die Wiederbeschaffungskosten einer Abwasserreinigungsanlage demnach anteilmässig als Ausgaben zu berücksichtigen.

In Nachachtung des Untersuchungsgrundsatzes hat das Enteignungsgericht deshalb eine amtliche Erkundigung beim Amt für Industrielle Betriebe (AIB) der Bau- und Umweltschutzdirektion des Kantons Basel-Landschaft eingeholt. Die amtliche Auskunft des AIB vom 20. April 2020 ist den Parteien mit Verfügung vom 12. Mai 2020 zusammen mit dem Stand der Wohnbevölkerung der Einwohnergemeinde B.____ per 31. Dezember 2017 zur Kenntnis gebracht worden. Das Abwasser der Gemeinde B.____ wird wie dasjenige von weiteren Baselbieter Gemeinden von der ARA Basel gereinigt. Gemäss der in sich schlüssigen und nachvollziehbaren Berechnung des AIB belaufen sich die Wiederbeschaffungskosten auf CHF 655.47 pro angeschlossene Einwohnerin bzw. angeschlossenen Einwohner. Bei einem Einwohnerstand von 6'635 Einwohnern per 31. Dezember 2017 resultiert ein auf die Beschwerdegegnerin entfallender Anteil an den Wiederbeschaffungskosten der ARA Basel von CHF 4'349'043.45.

Bezogen auf einen massgebenden Beurteilungszeitraum von 40 Jahren resultiert bei einer Lebensdauer von 80 Jahren ein ausgabenseitig zu berücksichtigender Wiederbeschaffungswert für den Anteil der Beschwerdegegnerin an der ARA Basel von CHF 2'174'521.73.

2.5.4.1.1.3 Total Wiederbeschaffungskosten

Wie die nachstehende Tabelle zeigt, betragen die totalen Wiederbeschaffungskosten für den 40-jährigen Beurteilungszeitraum CHF 31'212'903.19.

Wiederbeschaffungskosten Abwasseranlagen	
Abwasserleitungsnetz (E. 2.5.4.1.1.1)	CHF 29'038'381.46
Nebenanlage (E. 2.5.4.1.1.2)	CHF 2'174'521.73
Total	CHF 31'212'903.19

2.5.4.1.2 GEP-Kosten und Bauteuerung

Wie im Falle der Wasseranschlussgebühr unter E. 2.5.3.1.2 ausgeführt, sind auch mit Blick auf die angefochtene Kanalisationsanschlussgebühr die sich aus dem generellen Entwässerungsplan (GEP) ergebenden Investitionskosten für künftig zu erstellende Neuanlagen ausgabenseitig zu berücksichtigen (KGE VV vom 27. Mai 2009 [810 06 120] E. 9.1; Urteil des EntGer vom 27. März 2014 [650 06 15] E. 4.3).

Die Beschwerdegegnerin beantragt heute in ihrem Plädoyer wie bereits im Rahmen des Schriftenwechsels die ausgabenseitige Berücksichtigung von teuerungsbereinigten GEP-Kosten in der Höhe von CHF 5'720'000.00. Der Beschwerdeführer wendet dagegen ein, dass Kosten für Neuerschliessungen nicht als Ausgaben berücksichtigt werden dürften, weil es sich um keine Wiederbeschaffungskosten handle. Ebenso dürften Kosten, die äusserst ungewiss und unbestimmt seien, nicht berücksichtigt werden.

Es trifft zu, dass es sich bei den GEP-Kosten um keine Wiederbeschaffungskosten handelt: Will der Beschwerdeführer daraus jedoch ableiten, dass die in den Jahren 2018 bis 2037 anfallenden GEP-Kosten nicht ausgabenseitig in die Gegenüberstellung von Einnahmen und Ausgaben der Kanalisationskasse miteinbezogen werden dürften, so verkennt er, dass die Berücksichtigung der GEP-Kosten als ausnahmensseitiges Korrelat zu den in der genannten Zeitspanne eingenommenen Anschlussgebühren geradezu geboten ist, da letztere mitunter Investitionskosten in Neuanlagen, wie sie in den GEP-Kosten enthalten sind, decken sollen. Mit Blick auf die Höhe der GEP-Kosten ist einem als Beilage A-W11 zur Stellungnahme der Beschwerdegegnerin eingereichten Schreiben der D.____ AG vom 1. November 2018 zu entnehmen, dass der aktuell geltende GEP aus dem Jahr 2003 die Jahre 2018 bis und mit 2022 des zukünftigen Betrachtungszeitraums abdeckt. Für die auf die Jahre 2023 bis und mit 2037 entfallenden GEP-Kosten existiert noch kein genereller Entwässerungsplan, da eine Revision des GEP 2003 noch aussteht. Für die Jahre 2023 bis 2037 gehen die Experten der D.____ AG im erwähnten Schreiben davon aus, dass die GEP-Kosten in etwa auf dem gleichen Niveau bleiben, wobei sie auf der einen Seite mit einem leichten Rückgang beim Kanalbau und auf der anderen Seite mit erhöhten Aufwendungen bei den Sanierungen rechnen. Die Experten halten sodann fest, dass die im erwähnten Schreiben enthaltene Zusammenstellung keine Kosten für ordent-

liche Unterhaltsarbeiten enthalte. Die Zusammenstellung ist nachstehend als Abbildung 1 abgebildet.

Abbildung 1: GEP-Kosten

	GEP 2003 (Restarbeiten bis 2022)		GEP 2023 (Jahr 1 - 15)	
		2018 bis 2022 5 Jahre		2023 bis 2037 15 Jahre
Neuerschliessungen + Vergrösserung Kanalisation	Fr.	1'620'000	Fr.	3'000'000
Trennsystem Zentrum (Chänelgraben)	Fr.	250'000	Fr.	-
Gewässerrevitalisierung	Fr.	150'000	Fr.	225'000
Kanalsanierung (inkl. Hausanschlüsse)	Fr.	950'000	Fr.	3'750'000
Fremdausgelöste GEP-Massnahmen Neubau¹	Fr.	275'000	Fr.	825'000
Fremdausgelöste GEP-Massnahmen Ersatz ²	Fr.	275'000	Fr.	825'000
Aktualisierung GEP	Fr.	250'000	Fr.	-
Summen	Fr.	<u>3'770'000</u>	Fr.	<u>8'625'000</u>
Total	Fr.	12'395'000		

Quelle: Schreiben der D.____ AG vom 1. November 2018, S. 2 (Beilage A-W11 zur Stellungnahme der Beschwerdeführerin vom 14. Dezember 2018).

Der Beschwerdeführer begnügt sich mit Blick auf die Höhe der GEP-Kosten im Wesentlichen mit Hinweisen darauf, dass es ungewiss sei, ob die Kosten effektiv in der behaupteten Höhe anfallen würden. Inwieweit die Kostenprognose der Experten der D.____ AG unzutreffend sein soll, zeigt der Beschwerdeführer nicht schlüssig auf. Allein der Umstand, dass es sich um eine Schätzung von Kosten handelt, welche erst in der Zukunft anfallen werden, steht einer Berücksichtigung nicht entgegen. Vielmehr basiert die Praxis der Baselbieter Gerichte zur Überprüfung von Erschliessungsabgaben auf deren Einhaltung des Kostendeckungsprinzips gerade auch auf dem Einbezug eines zwanzigjährigen, zukunftsbezogenen Zeitraums. Entsprechend bedingt bereits die Prüfungsmethode, da die Zukunft naturgemäss ungewiss ist, dass sowohl Einnahmen als auch Ausgaben geschätzt werden. Die Zusammenstellung (vgl. Abbildung 1) sowie die erläuternden Ausführungen der Experten der D.____ AG in ihrem Schreiben vom 1. November 2018 sind nachvollziehbar und in sich schlüssig. Anhaltspunkte, die Zweifel an der Einschätzung der Experten wecken würden, bringt weder der Beschwerdeführer vor noch sind solche ersichtlich. Dementsprechend ist auf die Kostenzusammenstellung der D.____ AG abzustellen und CHF 4'620'000.00 für «Neuerschliessungen und Vergrösserung Kanalisation» sowie CHF 1'100'000.00 für «fremdausgelöste GEP-Massnahmen Neubau» sind als GEP-Kosten in die Gegenüberstellung einzubeziehen. Die Bauteuerung auf dem GEP-

Kostentotal in der Höhe von CHF 5'720'000.00 ist analog dem hierzu unter E. 2.5.3.1.2 Ausgeführten zu berechnen und beläuft sich auf CHF 1'144'000.00¹⁶.

2.5.4.2 Einnahmentotal

2.5.4.2.1 Eigenkapital inklusive Zinseinnahmen

Die Beschwerdegegnerin geht in ihrer Duplik vom 17. April 2019 sowie anlässlich der heutigen Hauptverhandlung von einem Eigenkapitalstand am 1. Januar 2018 von CHF 20'620'000.00 sowie einem solchen am 31. Dezember 1997 bzw. 1. Januar 1998 von CHF 7'671'000.00 aus und beantragt die Berücksichtigung der Differenz zwischen diesen beiden Beträgen, ausmachend CHF 12'949'000.00 als für den vergangenheitsbezogenen Betrachtungszeitraum massgebendes Eigenkapital. Der Beschwerdeführer beantragt dagegen die Berücksichtigung des per 31. Dezember 2017 bzw. 1. Januar 2018 vorhandenen Eigenkapitals in der Höhe von CHF 20'620'000.00 (vgl. Replik vom 18. Februar 2019, S. 4). Die Parteien sind sich demnach einig, was den Eigenkapitalstand der Abwasserkasse im Nullpunkt des vorliegend relevanten 40-jährigen Betrachtungszeitraums anbelangt. Uneins sind sich die Parteien darüber, ob vom im Nullpunkt vorhandenen Eigenkapital das zu Beginn der vergangenheitsbezogenen Betrachtungsperiode vorhandene Eigenkapital abzuziehen ist und – wenn ja – in welcher Höhe.

Nach der unter E. 2.5.2.5 erwähnten Praxis der Baselbieter Gerichte ist vom Eigenkapitalstand im Nullpunkt das zu Beginn des vergangenheitsbezogenen Betrachtungszeitraums vorhandene Eigenkapital in Abzug zu bringen. Damit wird sichergestellt, dass keine ausserhalb des Beurteilungszeitraums liegenden Einflussfaktoren in die Gegenüberstellung von Einnahmen und Ausgaben Eingang finden. Der Abzug des zu Beginn des 40-jährigen Beurteilungshorizonts vorhandenen Eigenkapitals grenzt den relevanten Betrachtungszeitraum somit gegenüber der weiter zurückliegenden Vergangenheit ab, woran entgegen dem Beschwerdeführer festzuhalten ist.

Aus der als Beilage A1 zur Stellungnahme der Beschwerdegegnerin vom 14. Dezember 2018 eingereichten Übersicht über die Abwasserkasse geht hervor, dass die Abwasserkasse der Beschwerdegegnerin zu Beginn des vergangenheitsbezogenen Betrachtungs-

¹⁶ CHF 1'144'000.00 = [(2% x CHF 5'720'000) x 20 Jahre] / 2.

zeitraums per Ende 1997 bzw. Anfang 1998 sowohl ein Eigenkapital (CHF 4'909'000.00) als auch Reserven (CHF 2'762'000.00) bilanziert hat, die Reserven im Nullpunkt der vorliegenden Beurteilung, d.h. per Anfang 2018, jedoch bereits aufgelöst worden sind. Es ist deshalb nichts dagegen einzuwenden, dass die Beschwerdegegnerin für die Bezifferung des massgebenden Eigenkapitalstands per 1. Januar 1998 die Werte des Eigenkapital- und des Reservekontos addiert hat (CHF 7'671'000.00). Nach dem Ausgeführten ist einnahmenseitig somit ein Eigenkapital in der Höhe von CHF 12'949'000.00 zu berücksichtigen.

Mit Blick auf die Verzinsung des während der vergangenheitsbezogenen Betrachtungsperiode aufgebauten Eigenkapitals wird hier auf die diesbezüglichen Ausführungen unter E. 2.5.3.2.1 verwiesen, welche vorliegend sinngemäss gelten. Neben dem in den 20 Jahren der vergangenheitsbezogenen Betrachtungsperiode angesparten Eigenkapital in der Höhe von CHF 12'949'000.00 sind demnach einnahmenseitig CHF 2'589'800.00¹⁷ als Zinsertrag für die 20 Jahre des zukunftsgerichteten Zeitraums zu berücksichtigen.

2.5.4.2.2 Anschlussgebühreneinnahmen

Der Beschwerdeführer beantragt für den zukunftsorientierten, 20-jährigen Betrachtungszeitraum Einnahmen aus Anschlussgebühren in der Höhe von CHF 18'182'000.00 zu berücksichtigen. Wie bereits im Falle der Wasseranschlussgebühr (vgl. E. 2.5.3.2.2) stellt der Beschwerdeführer für seine Bereiche auf die jährlichen Durchschnittseinnahmen während des vergangenheitsorientierten, 20-jährigen Betrachtungszeitraums ab (vgl. Replik, S. 4). Die Beschwerdegegnerin führt an, dass zur Glättung von Spitzen die Anschlussgebühreneinnahmen der letzten sechs Jahre vor dem Nullpunkt heranzuziehen seien und sodann jeweils das einnahmenstärkste und -schwächste Jahr zu streichen sei. Ausgehend vom Mittelwert der Anschlussgebühreneinnahmen der verbleibenden vier Jahre beantragt die Beschwerdegegnerin die Berücksichtigung von CHF 10'751'000.00 als Einnahmen aus Anschlussgebühren für die Jahre 2018 bis 2037.

Analog dem zur Berechnungsmethode und der konstanten Praxis der Baselbieter Gerichte unter E. 2.5.3.2.2 Ausgeführten sind – gestützt auf die durchschnittlichen Anschlussgebühreneinnahmen der letzten vier Jahre vor dem Nullpunkt der vorliegenden Prüfung in

¹⁷ CHF 2'589'800.00 = [(2% x CHF 12'949'000.00) x 20 Jahre] / 2.

der Höhe von CHF 935'250.00¹⁸ – CHF 18'705'000.00 als Anschlussgebühreneinnahmen für den zukunftsbezogenen Zeitraum der Jahre 2018-2037 zu berücksichtigen.

2.5.4.2.3 Wiedereingebrachte effektive Wiederbeschaffungskosten

Die Beschwerdegegnerin beziffert die in den Jahren 1998 bis 2017 effektiv wiedereingebrachten Wiederbeschaffungskosten auf CHF 4'128'850.00. Sie stützt sich dafür auf eine als Beilage A10 zu ihrer Stellungnahme vom 14. Dezember 2018 eingereichte Übersicht der Investitionsausgaben der Jahre 1998 bis 2017, welche sinngemäss gleich wie die unter E. 2.5.3.2.3 in Bezug auf die Wasseranschlussgebühr thematisierte aufgebaut ist. Der Beschwerdeführer beziffert die tatsächlich wiedereingebrachten Wiederbeschaffungskosten auf CHF 4'840'250.00 (vgl. Replik, S. 4). Mit Blick auf die sinngemäss identische Kritik des Beschwerdeführers an der Übersicht der Investitionsausgaben der Abwasserkasse (Beilage A10 zur Stellungnahme), wie er sie bereits zur Übersicht über die Investitionsausgaben der Wasserkasse vorgebracht hat, ist an dieser Stelle auf das dazu unter E. 2.5.3.2.3 Ausgeführte zu verweisen.

Im Unterschied zur Übersicht über die Investitionsausgaben der Wasserkasse werden in der Übersicht zur Abwasserkasse zwei Investitionsausgaben gesamthaft den Neuanlagen zugeordnet, obschon sie als Sanierungen bezeichnet sind und demnach entsprechend den Hinweisen der Experten der D.____ AG je hälftig den Wiederbeschaffungen und Neuanlagen zuzurechnen wären. Die Investitionsausgaben für das Projekt «Sanierung Y.____strasse» in der Höhe von CHF 20'500.00 im Jahr 1998 und CHF 307'100.00 im Jahr 1999 sind demnach lediglich zur Hälfte den Neuanlagen zuzurechnen. Abgesehen von diesen beiden Korrekturen sind die von der Beschwerdegegnerin eingereichten Unterlagen vollständig, anhand der Bemerkungen nachvollziehbar und in sich schlüssig, weshalb einnahmenseitig CHF 4'292'650.00 als effektiv wiedereingebrachte Wiederbeschaffungskosten zu berücksichtigen sind.

¹⁸ CHF 935'250.00 = (CHF 449'000+CHF 759'000+CHF 2'145'000+CHF 388'000) / 4 Jahre (vgl. Beilage A1 zur Stellungnahme der Beschwerdegegnerin vom 14. Dezember 2018).

2.5.4.3 Gegenüberstellung

Die nachfolgende Tabelle enthält eine Zusammenfassung sämtlicher unter E. 2.5.4.1 (Ausgaben) und E. 2.5.4.2 (Einnahmen) ermittelten Einzelpositionen.

Gesamtkostendeckungsprinzip Abwasserentsorgung (1998-2037)	
Ausgaben	
Wiederbeschaffungskosten	
Abwasserleitungsnetz	CHF 29'038'381.46
Nebenanlagen	CHF 2'174'521.73
GEP-Kosten (inkl. Bauteuerung)	CHF 6'864'000.00
Total	CHF 38'076'903.19
Einnahmen	
Eigenkapital (inkl. Zinsen)	CHF 15'538'800.00
Anschlussgebühreneinnahmen	CHF 18'705'000.00
Wiedereingebrachte effektive Wiederbeschaffungskosten	CHF 4'292'650.00
Total	CHF 38'536'450.00
Ergebnis	
Einnahmen > Ausgaben	Einnahmenüberschuss
Einnahmenüberschuss (in CHF und Prozent der Ausgaben)	CHF 459'546.81
	1.2%

Die Gegenüberstellung sämtlicher Ausgaben und Einnahmen ergibt für den 40-jährigen Betrachtungszeitraum einen Einnahmenüberschuss von CHF 459'546.81. Mit anderen Worten überschreiten die Einnahmen der Jahre 1998 bis 2037 die Ausgaben desselben Zeitraums um 1.2% der Ausgaben. Im Lichte dessen, dass das Bundesgericht in einem ebenfalls die Beschwerdegegnerin betreffenden Verfahren einen mit 5.7% um mehr als das Vierfache höheren Einnahmenüberschuss noch als geringfügig eingestuft hat, handelt es sich beim vorliegenden Überschuss der Einnahmen in der Höhe von 1.2% der Ausgaben umso klarer um einen geringfügigen und damit zulässigen (vgl. Urteil des BGer 2C_1020/2011 vom 16. November 2012 E. 5.5; zur Festlegung der Grenze eines zulässigen Überschusses ferner KÜRSTEINER, a.a.O., Rz. 127 ff.). Da die Einnahmen die Ausga-

ben lediglich geringfügig übersteigen, erweist sich die Rüge des Beschwerdeführers, die Kanalisationsanschlussgebühr verletze das Kostendeckungsprinzip, als unbegründet.

2.6 Äquivalenzprinzip

2.6.1 Parteistandpunkte

Der Beschwerdeführer moniert sinngemäss, die geltend gemachten Wasser- und Abwasseranschlussgebühren würden das Äquivalenzprinzip verletzen, weil sie in einem offensichtlichen Missverhältnis zum Wert der von der Beschwerdegegnerin erbrachten Leistung stehen würden. Er begründet seine Rüge hauptsächlich damit, dass die Beschwerdegegnerin die Gebühr auf der Summe der Versicherungswerte des Wohngebäudes *und* der Autoeinstellhalle erhoben habe, obschon die Autoeinstellhalle die Wasserversorgung und die Kanalisation nicht bzw. nicht im gleichen Ausmass wie das Wohngebäude beanspruche. Soweit der Beschwerdeführer die behauptete Verletzung des Äquivalenzprinzips auch damit begründet, dass das zwischenzeitlich in Kraft getretene Recht auf der Ebene des Gebührensatzes danach differenziere, welchem Zweck ein Gebäude oder Gebäudeteil diene, so ist er damit aus den in E. 2.3 dargelegten Gründen nicht zu hören. Auf die Argumentation des Beschwerdeführers, das Äquivalenzprinzip sei auch deshalb verletzt, weil die Einnahmen aus Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühren die Gesamtkosten der Wasserversorgung und Abwasserentsorgung übersteigen würden, ist im Folgenden nicht mehr näher einzugehen, nachdem eine Überprüfung ergeben hat, dass keine Verletzung des Kostendeckungsprinzips vorliegt (vgl. E. 2.5.3.3 und 2.5.4.3).

Die Beschwerdegegnerin stellt sich auf den Standpunkt, die geltend gemachten Gebühren würden das Äquivalenzprinzip nicht verletzen. Weiter führt sie sinngemäss an, das Äquivalenzprinzip verleihe keinen Anspruch darauf, dass Gebühren im Einzelfall exakt dem objektiven Wert der staatlichen Leistung entsprechen würden, sondern erlaube schematische Bemessungsmethoden wie diejenige eines Prozentsatzes des Gebäudeversicherungswerts.

2.6.2 Rechtliches

Das Äquivalenzprinzip stellt die abgaberechtliche Ausgestaltung des Verhältnismässigkeitsprinzips dar. Danach muss eine Kausalabgabe in einem angemessenen Verhältnis

zum Wert stehen, welchen die staatliche Leistung für die abgabepflichtige Person hat. Die Abgabe darf zum objektiven Wert der Leistung nicht in einem offensichtlichen Missverhältnis stehen und muss sich in vernünftigen Grenzen bewegen (zum Ganzen KÜRSTEINER, a.a.O., Rz. 149 ff. mit zahlreichen Verweisen auf Literatur und Rechtsprechung). Nach der ständigen, höchstrichterlichen Rechtsprechung bringt der Gebäudeversicherungswert durch seine Verknüpfung mit den Baukosten in der Regel den Verkehrs- und Nutzungswert und zugleich das entsprechende Interesse der Grundeigentümer an der Erschliessung zuverlässig zum Ausdruck und lässt namentlich bei Wohnbauten tendenziell auf die mutmassliche Beanspruchung der Erschliessungsanlagen schliessen (Urteile des BGer 2C_101/2007 vom 22. August 2007 E. 4.3, in: URP 2008, S. 16 ff.; 2P.281/2004 vom 2. März 2005 E. 3.2; 2P.281/2004 vom 2. März 2005 E. 3.2; 2P.262/2005 vom 9. Februar 2006 E. 3.1, in: URP 2006, S. 394; 2C_101/2007 vom 22. August 2007 E. 4.3). Die Bemessung der vorliegend angefochtenen Anschlussgebühren anhand des Gebäudeversicherungswerts ist folglich unter äquivalenzprinzipiellen Gesichtspunkten *grundsätzlich* nicht zu beanstanden (vgl. dazu auch E. 2.4.3).

Im Folgenden ist zunächst zu klären, ob die Beschwerdegegnerin die angefochtenen Gebühren zulässigerweise auf der Summe der Gebäudeversicherungswerte des Wohngebäudes *und* der Autoeinstellhalle erhoben hat (1. Prüfschritt). Im Anschluss bleibt unabhängig vom Ergebnis zu beurteilen, ob die nach dem ersten Prüfschritt resultierende Gebühr das Äquivalenzprinzip verletzt.

2.6.3 Würdigung

2.6.3.1 Funktionaler Zusammenhang (1. Prüfschritt)

Mit Blick auf die Frage, ob eine Gebührenerhebung auf dem Gebäudeversicherungswert des Mehrfamilienhauses mit Autoeinstellhalle in Höhe von CHF 5'385'137.00 zulässig ist oder der Versicherungswert der Autoeinstellhalle gänzlich hätte von der Gebührenbemessung ausgenommen oder darauf zumindest ein tieferer Abgabesatz hätte zur Anwendung gebracht werden müssen, verhält es sich folgendermassen: Es wäre zwar denkbar, «[...] jedes Gebäude für sich alleine zu beurteilen und nur für solche Bauten eine Anschlussgebühr zu erheben, die auch tatsächlich an die Wasserversorgung [und/oder Kanalisation] angeschlossen werden», eine solche (Einzel-)Betrachtungsweise ist nach dem Bundesgericht allerdings nicht zwingend, da es sich durchaus auch vertreten lasse, eine Überbau-

ung als Gesamtheit zu behandeln und selbst Nebengebäude ohne eigenen Anschluss an die Wasserversorgung oder Kanalisation in die Bemessung von Anschlussgebühren miteinzubeziehen (Urteil des BGer 2P.335/2006 vom 24. April 2007 E. 4.2). Unter der Voraussetzung, dass zwischen räumlich getrennten Nebenbauten und dem an die Wasserversorgung bzw. Kanalisation angeschlossenen Hauptbau ein sog. *funktionaler Zusammenhang* besteht, ist es nach der höchstrichterlichen und kantonalen Rechtsprechung somit zulässig, selbst räumlich getrennte Nebenbauten *ohne* eigenen Wasser- und/oder Abwasseranschluss in die Gebührenpflicht eines Hauptgebäudes miteinzubeziehen, und zwar zu demselben Abgabesatz und unabhängig davon, ob die Nebenbauten sachversicherungsrechtlich verselbständigt sind oder nicht (Funktionale Zusammenhänge wurden in folgenden Fällen bejaht: BGE 106 Ia 241 E. 4d 247 f. [Wohnbau mit zweigeschossiger, unterirdischer Autoeinstellhalle mit Autolift]; Urteil des BGer 2P.335/2006 vom 24. April 2007 E. 4.2 [für Tiefgarage]; ferner auch Urteile des EntGer vom 26. April 2012 [650 12 20] E. 5.4 [für Carport], vom 6. Februar 2014 [650 13 59] E. 6.2 [für einen Wagenschopf und ein Futtersilo eines Bauernhofbetriebs], vom 27. März 2014 [650 06 15] E. 3.4 [für eine zu einem Bürogebäude gehörende Lagerhalle], vom 12. Juni 2014 [650 12 180] E. 6.2 [für einen Carport] und vom 7. Juli 2016 [650 15 49] E. 2.4.3.2 [für eine zu einem Zimmereibetrieb gehörende Abbundhalle], vom 9. August 2019 [650 19 18] E. 2.3.2.2.1 [für einen Carport], vom 5. Dezember 2019 [650 19 46] E. 2.4 [für einen Carport]).

Das Enteignungsgericht hat am 15. Oktober 2020 sowohl das gebührenbetroffene Mehrfamilienhaus als auch die dazugehörige Autoeinstellhalle (inklusive Autolift) von innen und aussen in Augenschein genommen. Das Ergebnis ist protokollarisch festgehalten und den Parteien als Beilage zur Präsidialverfügung vom 20. Oktober 2020 mitgeteilt worden. Anlässlich des Augenscheins konnte namentlich festgestellt werden, dass die unterirdische Autoeinstellhalle über zwei Untergeschosse verfügt, von denen jedes über einen eigenen Zugang zum Treppenhaus des Wohngebäudes verfügt (sog. Verbindungstür; vgl. AS-Protokoll, S. 7). Weiter zeigte sich am Augenschein, dass die Autoeinstellhalle über diverse Wasserbezugsstellen verfügt und auch an die Kanalisation angeschlossen ist. Die vom Mehrfamilienhaus über das Treppenhaus direkt zugängliche Autoeinstellhalle steht nach dem Ausgeführten klarerweise in einem funktionalen Zusammenhang zum Wohngebäude. Gegen den Einbezug des auf die Autoeinstellhalle entfallenden Gebäudeversicherungswerts in die Bemessung der angefochtenen Anschlussgebühren ist demnach nichts

einzuwenden. Das Äquivalenzprinzip verlangt für untereinander in funktionalem Zusammenhang stehende Gebäude ausserdem, wie eingangs bereits angedeutet, auch keine Differenzierung mit Blick auf den angewandten Abgabesatz. Vielmehr erlaubt das Vorhandensein eines funktionalen Zusammenhangs gerade die Belastung der gesamten Funktionseinheit mit demselben Abgabesatz.

Der Einbezug des auf die Autoeinstellhalle entfallenden Versicherungswerts in die Bemessung der angefochtenen Anschlussgebühren erscheint in Anbetracht des Umstands, dass die infrage stehende Autoeinstellhalle – entgegen den anfänglichen Beteuerungen des Beschwerdeführers – an die Kanalisation und an die Wasserversorgung angeschlossen ist sowie über *zahlreiche Wasserbezugsstellen* verfügt, geradezu als geboten. Letztlich bleibt zur Klarstellung festzuhalten, dass für die Bejahung eines funktionalen Zusammenhangs nicht zwingend (wie vorliegend) eine «physische» Verbindung vorhanden sein muss. Wo zwei Bauten jedoch mittels einer solchen verbunden sind, ist in aller Regel von einem funktionalen Zusammenhang selbiger auszugehen.

2.6.3.2 Offensichtliches Missverhältnis (2. Prüfschritt)

Nachdem feststeht, dass die Beschwerdegegnerin das Mehrfamilienhaus und die Autoeinstellhalle richtigerweise als abgaberechtliche Einheit behandelt hat, bleibt zu prüfen, ob die angefochtenen Anschlussgebühren in einem offensichtlichen Missverhältnis zum Wert der Leistung des abgabeerhebenden Gemeinwesens stehen.

Vorliegend hat der Beschwerdeführer wiederholt betont, dass er das Mehrfamilienhaus auch günstiger hätte bauen können, es ihm aber daran gelegen sei, eine schöne Baute zu errichten, die optisch, namentlich mit Blick auf das Giebeldach, dem benachbart gelegenen Haus seiner Urgrosseltern nachempfunden sei (vgl. AS-Protokoll, S. 3 [Übersichtsplan], S. 4 [Ausführungen des Beschwerdeführers; Dachkonstruktion des Mehrfamilienhauses], S. 8 [Dachkonstruktion des Elternhauses]). Ob die gewählte Bauweise des Mehrfamilienhauses zu derart bedeutenden Mehrkosten geführt hat, dass vorliegend von einem *ausserordentlich* hohen Gebäudeversicherungswert im Vergleich zur gebührenpflichtigen Leistung der Beschwerdegegnerin (d.h. zum Abgabeobjekt) auszugehen wäre, scheint vor dem Hintergrund des Urteils des Bundesgerichts 2C_656/2009 vom 29. Mai 2009 zweifelhaft: Im erwähnten Entscheid schützte das Bundesgericht eine auf einem

umbaubedingten Gebäudeversicherungsmehrwert von CHF 2.32 Mio. erhobene Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühr, obschon mit Blick auf die Sanitärinstallationen lediglich zwei neue Bäder dazukamen und gleichzeitig sogar eine Küche wegfiel. Das Bundesgericht erkannte im konkreten Sachverhalt keine Verletzung des Äquivalenzprinzips (vgl. Urteil des BGer 2C_656/2009 vom 29. Mai 2009 E. 3.5). Vorliegend handelt es sich im Unterschied zum Sachverhalt, der dem erwähnten Bundesgerichtsurteil zugrunde lag, nicht um einen Umbau, sondern einen (Ersatz-)Neubau, bei welchem eine Vielzahl von Sanitärapparaten neu an die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung angeschlossen worden sind.

Weiter ist daran zu erinnern, dass im Falle von Anschlussgebühren nicht die effektive Nutzung der Erschliessungsanlagen an sich bzw. deren Ausmass für den objektiven Wert der staatlichen Leistung massgebend ist. Wertbestimmend ist das auf *Spitzenwerte* ausgelegte Nutzungspotential, welches durch den vorhandenen Wasser- bzw. Kanalisationsanschluss ermöglicht wird (Urteile des BGer 2C_1054/2013 vom 20. September 2014 E. 6.3 und 2C_816/2009 vom 3. Oktober 2011 E. 5.4; Urteil des EntGer vom 15. Juni 2017 [650 14 117] E. 2.3.4). Von der schematischen Bemessung von Anschlussgebühren nach dem Gebäudeversicherungswert ist praxisgemäss dann abzuweichen, wenn der Wasserverbrauch respektive Abwasseranfall im Verhältnis zum versicherungstechnischen Wert einer Baute ausserordentlich hoch oder niedrig ist, was insbesondere bei Industriebauten der Fall sein kann (Urteil des BGer 2C_847/2008 vom 08. September 2009 E. 2.1). Die auf Spitzenwerte ausgelegte Nutzungsmöglichkeit lässt sich in Kenntnis der Anzahl und Art der vorhandenen Sanitärinstallationen anhand von Belastungswerten relativ einfach quantifizieren: Gemäss dem Schweizerischen Verein des Gas- und Wasserfaches (SVGW) entspricht ein Belastungswert von 1 einem Durchfluss von 0.1 l pro Sekunde. Der Belastungswert bezeichnet den am Anschlusspunkt vor einer Entnahmestelle zur Verfügung gestellten Durchfluss in Funktion des Verwendungszwecks und der Benützungsdauer (Kapitel 2.2.1 Regelwerk W3 Richtlinie für Trinkwasserinstallationen, Ausgabe 2013, SVGW). Durch die Verwendung von Belastungswerten als Bemessungsgrundlage von Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühren wird das Verursacherprinzip gegenüber der Bemessung nach dem Gebäudeversicherungswert in verstärktem Masse berücksichtigt (vgl. Urteil des EntGer vom 7. Juli 2016 [650 15 49] E. 2.4.3.4). Jeder Apparat erhält einen bestimmten Belastungswert zugesprochen. Liegen sämtliche Belas-

tungswerte vor, so werden diese zusammengerechnet. Anhand des derart ermittelten Belastungswertetotals kann schliesslich der ideale Rohrdurchmesser für die Wasser- und Kanalisationsanschlussleitung (Hausanschlussleitungen) bestimmt werden. Der Rohrdurchmesser der Hausanschlussleitungen ist (abgesehen von weiteren Faktoren wie dem Wasserdruck, den Neigungswinkeln und den zu überwindenden Höhendifferenzen) ein wesentlicher Faktor, der die Spitzenleistung für den hausinternen Wasserbezug und die Abwasserentsorgung limitiert.

Anlässlich des Augenscheins wurden sämtliche Wasserbezugsstellen bzw. Sanitärinstallationen im und um das Mehrfamilienhaus sowie in der Autoeinstellhalle protokollarisch festgehalten. Die nachfolgende Tabelle enthält eine Übersicht der Ergebnisse:

Mehrfamilienhaus mit Autoeinstellhalle (Belastungswerte)	
A. Mehrfamilienhaus	
1. Augenscheinobjekt (leerstehende Wohnung auf erster Geschossebene)	
Total AS-Objekt (Wohnung leerstehend)	21 Belastungswert
Total für vier baulich identische Wohnungen dieses Typs	84 Belastungswerte
2. Augenscheinobjekt (obere 2 Geschosse; Maisonette)	
Total AS-Objekt (Maisonette Wohnung bewohnt)	28 Belastungswerte
Total für zwei baulich identische Wohnungen dieses Typs	56 Belastungswerte
3. Augenscheinobjekt (Keller: Waschraum)	
Total AS-Objekt (Keller: Waschraum)	4 Belastungswerte
Total für sechs baulich identische Räume dieses Typs	24 Belastungswerte
4. Augenscheinobjekt (Keller: Technikraum)	
Total AS-Objekt	4 Belastungswerte
9. Augenscheinobjekt (Aussenbereich)	
Total AS-Objekt	20 Belastungswerte
Total Wohngebäude	188 Belastungswerte

B. Autoeinstellhalle	
5. Augenscheinobjekt (Tiefgarage: 2. Untergeschoss)	
Total AS-Objekt	0 Belastungswerte
6. Augenscheinobjekt (Tiefgarage: 1. Untergeschoss)	
Total AS-Objekt	12 Belastungswerte
7. Augenscheinobjekt (Lagerraum: 1. Untergeschoss)	
Total AS-Objekt	2 Belastungswerte
8. Augenscheinobjekt (oberirdischer Einstellplatz [für Zugfahrzeug inkl. Anhänger])	
Total AS-Objekt	0 Belastungswerte
Total Autoeinstellhalle	14 Belastungswerte
C. Total Mehrfamilienhaus und Autoeinstellhalle	202 Belastungswerte

Als Ergebnis bleibt festzuhalten, dass an die Wasserversorgung der Beschwerdegegnerin Wasserbezugsstellen mit einem Bezugspotential von 202 Belastungswerten angeschlossen sind. Da das im Aussenbereich des Mehrfamilienhauses bezogene Wasser nicht in die Kanalisation eingeleitet wird, sondern versickert (Gartenbewässerung), fällt das an die Kanalisation der Beschwerdegegnerin angeschlossene Belastungswertetotal mit 182 Belastungswerten um 20 tiefer aus. Im Falle der Wasseranschlussgebühr (CHF 79'012.55) resultiert folglich ein hypothetischer Gebührensatz von CHF 391.15 pro Belastungswert und im Falle der Kanalisationsanschlussgebühr (CHF 221'389.30) ein solcher von CHF 1'216.40 pro Belastungswert.

Im Kanton Basel-Landschaft bemessen verschiedene Gemeinden ihre Anschlussgebühren nach Belastungswerten. Ihre Ansätze lagen per Ende 2017 für Wasseranschlussgebühren zwischen CHF 250.00 und CHF 800.00 pro Belastungswert und für Kanalisationsanschlussgebühren zwischen CHF 280.00 und CHF 1'000.00 pro Belastungswert. Der durchschnittliche Gebührensatz betrug für Wasseranschlussgebühren CHF 397.85 und für Kanalisationsanschlussgebühren CHF 543.00 pro Belastungswert (vgl. die Übersicht bei KÜRSTEINER, a.a.O., Rz. 618). Ein Vergleich des durchschnittlichen Satzes für Wasseranschlussgebühren mit dem vorliegend für das Mehrfamilienhaus mit Autoeinstellhalle ermittelten zeigt, dass die angefochtene Wasseranschlussgebühr mit einem hypothetischen Gebührensatz von CHF 391.15 pro Belastungswert auf einem vergleichsweise *durchschnittlichen* Gebührensatz pro Belastungswert beruht.

Eine Verletzung des Äquivalenzprinzips erkannte das Enteignungsgericht bisher in zwei Fällen: Einmal resultierte für eine nach dem Gebäudeversicherungswert bemessene Wasseranschlussgebühr ein hypothetischer Abgabesatz von CHF 2'346.50 pro Belastungswert (vgl. Urteil des EntGer vom 7. Juli 2016 [650 15 49] E. 2.4.3.4; knapp 6-Faches des Mittelwerts), ein anderes Mal ein solcher von CHF 1'326.20 (vgl. Urteil des EntGer vom 15. Juni 2017 [650 14 117] E. 2.3.4.2 [CHF 29'176.70/22 Belastungswerte]; 3.4-Faches des Mittelwerts).

Für die Wasseranschlussgebühr fehlt es entsprechend an Anhaltspunkten, die auf ein offensichtliches Missverhältnis der geltend gemachten Abgabe zum objektiven Wert der gebührenpflichtigen Leistung hindeuten würden. Mit CHF 1'216.40 pro Belastungswert liegt der hypothetische Gebührensatz der angefochtenen Kanalisationsanschlussgebühr dagegen um etwas mehr als das Doppelte (exakt: 224%) über dem Mittelwert der Vergleichsgemeinden. Fraglich ist, ob diese Abweichung den Schluss zulässt, es liege ein *offensichtliches* Missverhältnis zwischen der Kanalisationsanschlussgebühr und der im Gegenzug erbrachten Leistung des Gemeinwesens vor. Diesbezüglich ist zunächst darauf hinzuweisen, dass sich in der enteignungsgerichtlichen Praxis kein Entscheid findet, in welchem festgestellt worden wäre, dass eine Kanalisationsanschlussgebühr das Äquivalenzprinzip verletzt. Es bleibt damit bei den bereits genannten Urteilen vom 7. Juli 2016 und vom 15. Juni 2017, mit welchen das Enteignungsgericht jeweils auf Verletzung des Äquivalenzprinzips durch Wasseranschlussgebühren, welche den vorliegend erwähnten mittleren Gebührensatz pro Belastungswert einmal um das 3.4-Fache und einmal um das 6-Fache übertroffen hatten, erkannte (vgl. Urteile des EntGer vom 7. Juli 2016 [650 15 49] E. 2.4.3.4 und vom 15. Juni 2017 [650 14 117] E. 2.3.4.2). Verglichen mit diesen beiden Urteilen übertrifft der vorliegend zu beurteilende Abgabesatz der Kanalisationsanschlussgebühr den massgebenden Mittelwert weit weniger deutlich. Unter Würdigung aller relevanten Umstände und in Anlehnung an das eingangs erwähnte Urteil des Bundesgerichts 2C_656/2009 vom 29. Mai 2009 gelangt das Enteignungsgericht deshalb zum Schluss, dass die vorliegend angefochtene Kanalisationsanschlussgebühr zwar in einem gewissen Missverhältnis zum objektiven Wert der von der Beschwerdegegnerin erbrachten Gegenleistung stehen mag, dieses Missverhältnis jedoch *kein offensichtliches* ist.

Nach dem Ausgeführten erweisen sich die Rügen des Beschwerdeführers, sowohl die Wasser- als auch die Kanalisationsanschlussgebühr würden das Äquivalenzprinzip verletzen, als unbegründet.

2.7 Schlussfazit

Nachdem gezeigt wurde, dass die angefochtenen Gebühren weder zu Unrecht nicht nach dem neuen, zwischenzeitlich in Kraft getretenen und für den Beschwerdeführer günstigeren Recht veranlagt worden sind (E. 2.3) noch das Rechtsgleichheitsgebot bzw. Willkürverbot (E. 2.4), das Kostendeckungsprinzip (E. 2.5) oder das Äquivalenzprinzip (E. 2.6) verletzt haben, erweisen sich sämtliche Rügen des Beschwerdeführers als unbegründet, sodass seine Beschwerde abzuweisen ist.

3. Kosten

3.1 Verfahrenskosten

Für ein Verfahren vor dem Enteignungsgericht werden Kosten erhoben (§ 96a Abs. 3 EntG i.V.m. § 20 Abs. 1 VPO). Sie umfassen die Gerichtsgebühren sowie die Beweiskosten und werden in der Regel der unterliegenden Partei auferlegt (§ 20 Abs. 3 VPO). Für einen Endentscheid der Fünferkammer des Enteignungsgerichts beträgt der ordentliche Gebührenrahmen CHF 500.00 bis CHF 5'000.00 (§ 17 Abs. 1 lit. c der Verordnung über die Gebühren der Gerichte [Gebührentarif, GebT] vom 15. November 2010 [SGS 170.31]). 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). In Verfahren mit umfangreichem Aktenmaterial, komplizierten rechtlichen und/oder tatsächlichen Verhältnissen und/oder besonders hohem Streitwert können die Gebühren bis auf das Doppelte des ordentlichen Maximalansatzes erhöht werden (§ 3 Abs. 2 GebT). In der vorliegenden Streitigkeit waren unter anderem Buchhaltungsunterlagen der spezialfinanzierten «Wasser- und Kanalisationskassen» der Einwohnergemeinde B.____ für einen Zeitraum von je 20 Jahren auf verschiedene Punkte im Zusammenhang mit dem Kostendeckungsprinzip hin zu würdigen. Entsprechend umfangreich war das Aktenmaterial und der Arbeits- und Zeitaufwand des Gerichts. Hinzu kommt die Durchführung einer Vorver-

handlung sowie eines Augenscheins. Insgesamt erweisen sich deshalb Verfahrenskosten in der Höhe von CHF 8'000.00 als angemessen. Da der Beschwerdeführer mit seinen Rügen nicht durchgedrungen und seine Beschwerde deshalb abzuweisen ist, hat er als unterliegende Partei die Verfahrenskosten in voller Höhe zu tragen.

3.2 Parteientschädigung

Gemäss § 96a Abs. 3 EntG i.V.m. § 21 Abs. 1 VPO kann der ganz oder teilweise obsiegenden Partei für den Beizug einer Anwältin oder eines Anwalts eine angemessene Parteientschädigung zulasten der Gegenpartei zugesprochen werden. Gemeinden und andere Träger öffentlicher Aufgaben haben Anspruch auf eine Parteientschädigung, sofern der Beizug einer anwaltlichen Vertretung gerechtfertigt war (§ 21 Abs. 2 VPO). Vorliegend hat die anwaltlich vertretene Beschwerdegegnerin die Zusprechung einer Parteientschädigung beantragt, sodass sich nunmehr die Frage stellt, ob der Beizug eines Anwalts durch die Beschwerdegegnerin «gerechtfertigt» i.S.v. § 21 Abs. 2 VPO war.

Nach konstanter Rechtsprechung des Kantonsgerichts ist der Beizug eines Anwalts oder einer Anwältin dann gerechtfertigt, wenn für eine angemessene Prozessvertretung rechtliches Spezialwissen erforderlich ist, welches über die bei der Rechtsanwendungstätigkeit erforderlichen Kenntnisse des jeweils infrage stehenden Hoheitsträgers hinausgeht (statt vieler KGE vom 19. Juni 2013 [810 12 352] E. 8.2; VGE vom 21. April 1999, in: BLVGE 1998/1999 [Nr. 15.3]; vgl. auch: BAYERDÖRFER MANFRED, Verwaltungsprozessrecht, in: Biaggini Giovanni/Achermann Alex/Mathis Stephan/Ott Lukas [Hrsg.], Staats- und Verwaltungsrecht des Kantons Basel-Landschaft, Liestal 2005, S. 95). Die Veranlagung von Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühren gehört zum originären Tätigkeitsbereich eines Gemeinwesens: Es ist deshalb davon auszugehen, dass die Beschwerdegegnerin über hinreichende Rechtskenntnisse im fraglichen Bereich verfügt. Gerade in einem Verwaltungsprozess wie dem vorliegenden, in welchem der Untersuchungsgrundsatz gilt und das Gericht das Recht von Amtes wegen anwendet (vgl. §§ 12 und 16 Abs. 2 VPO), ist im Falle von Hoheitsträgern nicht leichtfertig von der Notwendigkeit einer anwaltlichen Vertretung auszugehen. Nach dem Ausgeführten sind die Voraussetzungen für die Zusprechung einer Parteientschädigung zu Gunsten der Beschwerdegegnerin nicht erfüllt. Die ausserordentlichen Kosten sind demnach wettzuschlagen.

Demgemäss wird erkannt:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Verfahrenskosten in der Höhe von CHF 8'000.00 werden dem Beschwerdeführer auferlegt.

3.

Die ausserordentlichen Kosten werden wettgeschlagen.

4.

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

Liestal, 25. März 2021

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

Präsident:

Gerichtsschreiber:

Dr. Ivo Corvini-Mohn

Dr. Thomas Kürsteiner

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.