



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

vom 18. Januar 2018 (650 17 29)

Abgaberecht – Wasser und Abwasser

Nachträgliche Erhebung von Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühren: Bedeutung der Begriffe «Brandlagerschätzung» (Wasserreglement) und «Brandversicherungswert» (Abwasserreglement)

Die Beschwerdegegnerin bezieht sich bei der Berechnung des Mehrwerts auf § 20 Abs. 2 AR, und § 17 Abs. 2 WR. § 17 Abs. 2 WR spricht von der «Brandlagerschätzung», welche nach § 2 Abs. 3 des Reglements für die Gebäudeeinschätzung vom 2. Dezember 1988 (Schätzungsreglement, SGS 350.113) den Versicherungsneuwert abzüglich der Altersentwertung darstellt. Die Brandlagerschätzung ist also ein Zeitwert, welcher auf dem Index von 1939 basiert. (E. 3)

Die Berechnung des «Brandversicherungswertes» wird durch den Kanton im Gesetz über die Versicherung von Gebäuden und Grundstücken vom 12. Januar 1981 (Sachversicherungsgesetz, SGS 350) und dessen Reglementen und Verordnungen geregelt. Nach § 11 Sachversicherungsgesetz sind Gebäude zum Neuwert versichert. § 3 der Verordnung zum Sachversicherungsgesetz vom 1. Dezember 1981 (Sachversicherungsverordnung, SGS 350.11) wiederum besagt, dass als Neuwert die Kostensumme gilt, welche für die Neuerstellung des Gebäudes in gleicher Art, gleicher Grösse und gleichem Ausbau erforderlich ist. In der gleichen Verordnung wird in § 4 der Zeitwert definiert. Dieser bestimmt sich nach dem Neuwert, abzüglich der seit der Erstellung entstandenen Wertverminderung aufgrund von Alter, Abnutzung oder anderen Gründen. Die Berechnung dieses Zeitwerts erfolgt anhand eines Prozentsatzes für die Altersentwertung, welcher sich mithilfe der Tabelle zu § 13 des Reglements für die Gebäudeeinschätzung vom 2. Dezember 1988 (Schätzungsreglement, SGS 350.113) und der zugehörigen Tabelle in Anhang 3 bestimmen lässt. Nach § 13 Abs. 1 des Schätzungsreglements ist bei jeder Schätzung eines Gebäudes die Entwertung festzuhalten, die seit der Erstellung des Gebäudes infolge Alters, Abnutzung oder aus andren Gründen eingetreten ist. (E. 3)

A.

Der Beschwerdeführer ist Eigentümer der Parzelle Nr. 1302 des Grundbuchs der Einwohnergemeinde B.____. Auf der besagten Parzelle liess der Beschwerdeführer seinen 1973 erbauten Hühneraufzuchtstall im Jahr 2016 abreißen und ersetzte ihn im selben Jahr durch einen Neubau.

B.

Vor dem Abbruch führte die Basellandschaftliche Gebäudeversicherung (nachfolgend BGV) am 11. Januar 2016 eine letzte Schätzung durch und legte den Versicherungswert des Hühneraufzuchtstalls auf Fr. 558'000.00 fest. Zudem stellte sie eine Altersentwertung des Gebäudes von 21% fest, womit ein Zeitwert des Altbaus von Fr. 441'000.00 resultierte. Entsprechend betrug der Brandlagerwert des abgebrochenen Stalls Fr. 42'500.00.

C.

Die Einschätzung des neuen Legehennenstalls nahm die BGV am 27. April 2017 vor. Sie legte den Versicherungswert des Neubaus auf Fr. 559'000.00 fest. Den Brandlagerwert bezifferte die BGV mit Fr. 53'900.00. Die Einwohnergemeinde B.____ erhielt die Gebäudeinformation des Legehennenstalls vom 19. Mai 2017 am 6. Juni 2017. Daraufhin verfügte sie am 13. Juni 2017 Anschlussgebühren in Höhe von Fr. 7'089.00 für den neu gebauten Legehennenstall, welche auf dem Mehrwert des Neubaus von Fr. 118'150.00 basieren. Mit Datum vom 15. Juni 2017 stellte die BGV die Police für den neu erstellten Legehennenstall aus.

D.

Mit Eingabe vom 26. Juni 2017 erhob A.____ Beschwerde beim Steuer- und Enteignungsgericht, Abteilung Enteignungsgericht (nachfolgend Enteignungsgericht) mit dem Antrag, die Verfügung vom 13. Juni 2017 sei aufzuheben und eine neue Verfügung unter Berücksichtigung eines beitragspflichtigen Mehrwerts von Fr. 727.70 zu erlassen. Eventualiter sei die Angelegenheit zwecks Neuberechnung an die Beschwerdegegnerin zurückzuweisen.

E.

Die Beschwerdegegnerin nahm mit Eingabe vom 28. Juli 2017 Stellung zur Beschwerde und beantragte deren Abweisung in sämtlichen Punkten.

F.

In der Replik vom 30. August 2017 hielt der Beschwerdeführer vollumfänglich an seinen Rechtsbegehren fest und rügte das Vorgehen der Beschwerdegegnerin als gesetzeswidrig.

G.

Die Beschwerdegegnerin hält mittels Duplik vom 19. September 2017 an ihrer Stellungnahme fest.

H.

Mit Präsidialverfügung vom 26. September 2017 ordnete das Enteignungsgericht eine Vorverhandlung an.

I.

Mit Eingabe vom 11. Oktober 2017 zeigte Advokatin Juliane Wyss-Rieder dem Gericht ihre Mandatierung durch den Beschwerdeführer im vorliegenden Fall an.

J.

Mit Einschreiben vom 19. Oktober 2017 wurden die Parteien zur Vorverhandlung vom 14. Dezember 2017 vorgeladen. Anlässlich der Vorverhandlung vom 14. Dezember 2017 hielt der Beschwerdeführer unverändert an seinen Anträgen fest. Eine Einigung der Parteien konnte nicht herbeigeführt werden.

K.

Mit Präsidialverfügung vom 19. Dezember 2017 wurde der Schriftenwechsel geschlossen und eine Hauptverhandlung angeordnet. Die Vorladung zur Hauptverhandlung am 18. Januar 2018 ging am 20. Dezember 2017 mittels Einschreiben an die Parteien.

L.

Anlässlich der heutigen Hauptverhandlung halten die Parteien 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

1.1 Örtliche und sachliche Zuständigkeit

Die vorliegende Streitsache hat Erschliessungsabgaben im Sinne von §§ 90 ff. des Gesetzes über die Enteignung vom 19. Juni 1950 (EntG, SGS 410) zum Gegenstand. Gemäss § 96a Abs. 1 lit. a EntG können die von Erschliessungsabgaben Betroffenen beim Enteignungsgericht Beschwerde erheben. Zu den Erschliessungsabgaben gehören gemäss § 90 Abs. 2 EntG unter anderem einmalige Anschlussgebühren für Wasser und Abwasser. Das Enteignungsgericht ist demnach sachlich zur Beurteilung der vorliegenden Beschwerde zuständig. Die Einwohnergemeinde B.____ liegt im Bezirk Sissach des Kantons Basel-Landschaft (§ 35 Abs. 1 lit. d des Gesetzes über die Organisation und die Verwaltung der Gemeinden vom 28. Mai 1970 [Gemeindegesezt, SGS 180]). Somit ist das Enteignungsgericht auch örtlich zuständig.

1.2 Funktionell

Gemäss § 98a Abs. 1 EntG beurteilt die präsidiierende Person der Abteilung Enteignungsgericht Streitigkeiten, deren Streitwert Fr. 8'000.00 nicht übersteigt. Die Summe der angefochtenen Anschlussgebühren beläuft sich auf Fr. 7'089.00. Somit hat die Beurteilung durch die präsidiierende Person zu erfolgen.

1.3 Übrige Sachurteilsvoraussetzungen

Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die vorliegende Beschwerde einzutreten (vgl. § 96a Abs. 3 EntG i.V.m. § 16 Abs. 2 des Gesetzes über die Verfassungs- und Verwaltungsprozessordnung vom 16. Dezember 1993 [Verwaltungsprozessordnung, VPO, SGS 271]).

2. Materielles

2.1 Vorbringen der Parteien

2.1.1 Beschwerdeführer

Der Beschwerdeführer, vertreten durch Advokatin Juliane Wyss-Rieder, beantragt die Aufhebung der Beitragsverfügung vom 13. Juni 2017, den Erlass einer neuen Verfügung unter der Berücksichtigung des beitragspflichtigen Mehrwerts von Fr. 727.70 und eventua-
liter eine Rückweisung an die Beschwerdegegnerin zur Neuurteilung.

Nach Meinung des Beschwerdeführers ist für die Berechnung der Anschlussgebühren der indexbereinigte Brandversicherungswert als Berechnungsgrundlage heranzuzuziehen. Dies sei nach § 20 Abs. 2 des Abwasserreglements der Gemeinde B.____ (nachfolgend AR) so vorgesehen. In der Beschwerde vom 26. Juni 2017 moniert der Beschwerdeführer, dass der indexbereinigte Brandversicherungswert als Berechnungsgrundlage für die Anschlussgebühren massgebend sei und nicht der Brandlagerwert, wie dies die Beschwerdegegnerin handhabe. Der Brandversicherungswert basiere auf dem Neuwert. Eine Altersentwertung dürfe nicht berücksichtigt werden, da eine rechtliche Grundlage dafür fehle. So sei auch der Brandversicherungswert des ehemaligen (Fr. 558'000.00), mittlerweile abgerissenen Legehennenstalls nicht deutlich niedriger als der Brandversicherungswert des Neubaus (Fr. 559'000.00). In der Replik vom 30. August 2017 macht der Beschwerdeführer noch einmal deutlich, dass er die Vorgehensweise der Beschwerdegegnerin für gesetzeswidrig hält. Der Brandlagerwert, auf welchen die Beschwerdegegnerin für die Berechnung des Brandversicherungswerts zurückgreift, falle grundsätzlich tiefer aus. Auch habe die Beschwerdegegnerin das Abwasserreglement gemäss ihren eigenen Interessen ausgelegt, obwohl das Reglement den Behörden

keinerlei Ermessen einräume. Dies mache der Wortlaut der betreffenden Bestimmung deutlich.

2.1.2 Beschwerdegegnerin

Die Beschwerdegegnerin verlangt in ihrer Stellungnahme vom 28. Juli 2017 die Abweisung der Beschwerde und die Bestätigung ihrer Verfügung vom 13. Juni 2017.

Die Beschwerdegegnerin stellt sich auf den Standpunkt, dass ihr Vorgehen reglements-konform sei. Sie weist zudem daraufhin, dass in den einschlägigen Reglementen der indexbereinigte Brandversicherungswert und nicht der Versicherungswert der BGV als Grundlage für die Berechnung der Gebühren diene. In der Duplik vom 19. September 2017 macht die Beschwerdegegnerin keine neuen Ausführungen.

2.2 Gesetzliche Grundlagen

Gemäss § 36 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 (RBG, SGS 400) und § 90 Abs. 1 EntG kommt den Einwohnergemeinden die Kompetenz zu, Erschliessungsreglemente zu erlassen und Beiträge an die Erstellungskosten von den Grundeigentümern (oder Baurechtsnehmern) der von einer Erschliessung betroffenen Parzellen zu erheben. Öffentliche Abgaben bedürfen einer Grundlage in einem formellen Gesetz, welches zumindest den Kreis der Abgabepflichtigen sowie den Gegenstand und die Bemessungsgrundlagen der Abgabe selbst festlegt (Vgl. Art. 49 Abs. 1 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 [BV, SR 101] i.V.m. Art. 127 Abs. 1 BV sowie ferner Art. 164 Abs. 1 lit. d BV; § 135 der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984 [KV, SGS 100] sowie § 90 Abs. 3 EntG; BGE 123 I 248 E. 2, 249 f.; Urteil des Bundesgerichts 2C_150/2007 vom 9. August 2007, E. 1.2). Grundeigentümer, deren Grundstück ein öffentliches Erschliessungswerk benutzt, können insbesondere zur Leistung von einmaligen Anschlussgebühren herangezogen werden. Ungeachtet der wechselnden Bezeichnungen in den Reglementen und der Verfügung vom 13. Juni 2017, welche teilweise von Beiträgen und teilweise von Gebühren sprechen, handelt es sich vorliegend bei sämtlichen Abgaben um sogenannte *Anschlussgebühren*, mit welchen sich der Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin in das öf-

fentliche Versorgungsnetz einkauft (BGE 106 Ia 241 E. 3b; Urteil des Bundesgerichts 2P_78/2003 vom 1. September 2003 E. 3.6, 242 f.).

Die Beschwerdegegnerin erhob die Gebühren gestützt auf § 17 des Wasserreglements der Gemeinde B._____ (nachfolgend WR) und § 20 AR. In den genannten Bestimmungen der kommunalen Erlasse sind der Kreis der Abgabepflichtigen sowie der Gegenstand und die Bemessungsgrundlage der Abgabe umschrieben. Zur Berechnung der Gebührenhöhe ist ein Prozentsatz des Brandversicherungswerts bzw. des Mehrwerts von 2% (Wasser) bzw. 4% (Abwasser) vorgesehen. Eine genügende gesetzliche Grundlage für die strittigen Anschlussgebühren liegt somit vor.

3. Berechnung des Mehrwerts

Im vorliegenden Fall moniert der Beschwerdeführer, dass die Berechnung des Mehrwerts durch die Beschwerdegegnerin nicht korrekt erfolgt sei. So habe die Beschwerdegegnerin beim indexbereinigten Brandversicherungswert des abgerissenen Legehennenstalls die Altersentwertung zum Abzug gebracht, was schlussendlich einen höheren Mehrwert zur Folge habe. Dieses Vorgehen sei unzulässig, da keine rechtliche Grundlage für die Berücksichtigung einer solchen Altersentwertung vorliegen würde.

Die Beschwerdegegnerin bezieht sich bei der Berechnung des Mehrwerts auf § 20 Abs. 2 AR, und § 17 Abs. 2 WR. § 17 Abs. 2 WR spricht von der «Brandlagerschätzung», welche nach § 2 Abs. 3 des Reglements für die Gebäudeeinschätzung vom 2. Dezember 1988 (Schätzungsreglement, SGS 350.113) den Versicherungsneuwert abzüglich der Altersentwertung darstellt. Die Brandlagerschätzung ist also ein Zeitwert, welcher auf dem Index von 1939 basiert. Demzufolge ist es korrekt, dass die Beschwerdegegnerin die Wasseranschlussgebühr basierend auf dem Brandlagerschätzungswert erhoben hat.

§ 20 Abs. 2 AR hingegen spricht vom «indexbereinigten Brandversicherungswert». Entgegen den Ausführungen des Beschwerdeführers bestehen jedoch keine Anhaltspunkte dafür, dass mit dem «indexbereinigten Brandversicherungswert» der Versicherungsneuwert gemeint sein soll. Vielmehr ist hier dem Grundsatz der Rechtssicherheit und Widerspruchsfreiheit der Rechtsprechung zu folgen, weshalb es rechtlich nicht zu beanstanden

ist, dass die Beschwerdegegnerin auch die Abwasseranschlussgebühr gestützt auf den Brandlagerschätzungswert erhoben hat. Die Beschwerdegegnerin hat folglich die Abwasseranschlussgebühr erhoben, ohne sich in Widerspruch zu ihren Erschliessungsreglementen (WR und AR) zu begeben.

Der Beschwerdeführer indes bezieht sich bei seiner Argumentation einzig auf § 20 Abs. 2 AR, ohne jedoch den für die Festlegung der Gebührenhöhe notwendigen Anhang 2 zum Abwasserreglement zu beachten. § 17 WR lässt der Beschwerdeführer gänzlich unbeachtet.

So stützt sich der Beschwerdeführer bei der Berechnung der für ihn relevanten Brandlagerwerte lediglich auf die Gebäudeversicherungsneuwerte. Demnach beträgt der Brandlagerwert für das abgerissene Gebäude Fr. 53'829.80 (Fr. 558'000.00 / 10.366) und für das neuerbaute Gebäude Fr. 53'900.00 (Fr. 559'000.00 / 10.366). Die Differenz dieser beiden Brandlagerwerte beträgt Fr. 70.20. Der Beschwerdeführer hat diese Differenz mit dem BGV-Index (10.366) multipliziert, woraus nach seiner Berechnungsweise ein Mehrwert von Fr. 727.70 resultiert.

Die Berechnung des Brandversicherungswertes wird durch den Kanton im Gesetz über die Versicherung von Gebäuden und Grundstücken vom 12. Januar 1981 (Sachversicherungsgesetz, SGS 350) und dessen Reglementen und Verordnungen geregelt. Nach § 11 Sachversicherungsgesetz sind Gebäude zum Neuwert versichert. § 3 der Verordnung zum Sachversicherungsgesetz vom 1. Dezember 1981 (Sachversicherungsverordnung, SGS 350.11) wiederum besagt, dass als Neuwert die Kostensumme gilt, welche für die Neuerstellung des Gebäudes in gleicher Art, gleicher Grösse und gleichem Ausbau erforderlich ist. In der gleichen Verordnung wird in § 4 der Zeitwert definiert. Dieser bestimmt sich nach dem Neuwert, abzüglich der seit der Erstellung entstandenen Wertverminderung aufgrund von Alter, Abnutzung oder anderen Gründen. Die Berechnung dieses Zeitwerts erfolgt anhand eines Prozentsatzes für die Altersentwertung, welcher sich mithilfe der Tabelle zu § 13 des Reglements für die Gebäudeeinschätzung vom 2. Dezember 1988 (Schätzungsreglement, SGS 350.113) und der zugehörigen Tabelle in Anhang 3 bestimmen lässt.

Vor dem Rückbau bzw. Abbruch des alten Legehennenstalls wurde eine Nachschätzung des Gebäudes durchgeführt. Die Gebäudeeinschätzung ist im Schätzungsreglement geregelt. § 2 Abs. 3 des Schätzungsreglements bestimmt, wie der Brandlagerschätzungswert des abgerissenen Legehennenstalls zu berechnen ist. Nach § 13 Abs. 1 des Schätzungsreglements ist bei *jeder Schätzung eines Gebäudes* die Entwertung festzuhalten, die seit der Erstellung des Gebäudes infolge Alters, Abnutzung oder aus andren Gründen eingetreten ist. Der abgerissene Legehennenstall wurde im Jahr 1973 erstellt und aufgrund des bevorstehenden Abbruchs im Jahr 2016 erneut durch die BGV geschätzt. Der Neuwert wurde im Zuge dieser Nachschätzung auf Fr. 558'000.00 festgelegt. Nach Abzug einer Altersentwertung von 21%, welche sich aus der Tabelle in Anhang 3 des Reglements zur Gebäudeeinschätzung ergibt, beträgt der Zeitwert für den abgerissenen Legehennenstall Fr. 441'000.00. Mit diesem Zeitwert lässt sich wiederum der Brandlagerwert von Fr. 42'500.00 berechnen ($\text{Fr. } 441'000.00 / 10.366$). Aus diesem Brandlagerwert ergibt sich der indexbereinigte Gebäudeversicherungswert von Fr. 440'550.00 für den abgerissenen Stall. Der Brandlagerwert des neu erstellten Legehennenstalls wurde im Zuge der Endschätzung vom 27. April 2017 auf Fr. 53'900.00 festgelegt, was einen indexbereinigten Gebäudeversicherungswert von Fr. 558'700.00 ergibt.

Anhand der so ermittelten Gebäudeversicherungswerte konnte die Beschwerdegegnerin die Differenz und damit den beitragspflichtigen Mehrwert von Fr. 118'150.00 ermitteln. Der Beschwerdeführer hat nun von diesem Mehrwert gemäss § 17 Abs. 1 WR 2% (Fr. 2'363.00) für den Anschluss an die Wasserversorgung und 4% (Fr. 4'726.00) nach § 20 Abs. 2 AR i.V.m. Anhang 2 AR für den Anschluss an die Abwasserentsorgung zu entrichten. Im Total belaufen sich die vom Beschwerdeführer geschuldeten Anschlussgebühren auf Fr. 7'089.00 (exkl. MWST).

4. Fazit

In Würdigung des eben Ausgeführten ist die Berücksichtigung der Altersentwertung bei der Berechnung der Anschlussgebühren durch die Beschwerdegegnerin entgegen der Behauptung des Beschwerdeführers sachversicherungsrechtlich vorgesehen, und die veranlagten Gebühren sind damit rechtmässig festgesetzt worden. Die Berücksichtigung der Altersentwertung ist dementsprechend nicht zu beanstanden. Die Rüge des Beschwerdeführers, es bestehe keine genügende gesetzliche Grundlage für die Berechnung der Anschlussgebühren, erweist sich folglich als unbegründet, weswegen die Beschwerde abzuweisen ist.

5. Kosten

5.1 Verfahrenskosten

Für das Verfahren vor dem Enteignungsgericht gelten nach § 96a Abs. 3 EntG sinngemäss die Bestimmungen der VPO. Nach § 20 Abs. 3 VPO sind die ordentlichen Kosten in der Regel der unterliegenden Partei aufzuerlegen. Der Beschwerdeführer ist mit seiner Beschwerde nicht durchgedrungen, weswegen er als unterlegen gilt.

Der gerichtsübliche Tarif für eine Hauptverhandlung vor dem Präsidium des Enteignungsgerichts beträgt Fr. 350.00 (§ 3 Abs. 1 i.V.m. § 17 Abs. 1 lit. a der Verordnung über die Gebühren der Gerichte [Gebührentarif, GebT, SGS 170.31]). Hinzu kommen Fr. 150.00 für die Durchführung einer Vorverhandlung. Die Verfahrenskosten von Total Fr. 500.00 gehen zu Lasten des Beschwerdeführers.

5.2 Parteientschädigung

Gemäss § 21 Abs. 1 VPO kann der ganz oder teilweise obsiegenden Partei für den Beizug eines Anwalts bzw. einer Anwältin eine angemessene Parteientschädigung zulasten der Gegenpartei zugesprochen werden. Vorliegend ist die Einwohnergemeinde B.____ als Beschwerdegegnerin und als obsiegende Partei nicht anwaltlich vertreten und hat keine Parteientschädigung beantragt. Die ausserordentlichen Kosten sind entsprechend wettzuschlagen.

Demgemäss wird erkannt:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 500.00 werden dem Beschwerdeführer auferlegt.

3.

Die ausserordentlichen Kosten werden wettgeschlagen.

4.

Dieses Urteil wird der Vertreterin des Beschwerdeführers (2) sowie der Beschwerdegegnerin (1) schriftlich mitgeteilt.

Liestal, 13. März 2018

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

Abteilungspräsident:

Gerichtsschreiberin i.V.:

Dr. Ivo Corvini-Mohn

Diana Siegwolf, MLaw

Rechtsmittelbelehrung

Gegen Entscheide des Enteignungsgerichts kann innert 10 Tagen, vom Empfang des Entscheids an gerechnet, beim Kantonsgericht (Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht), Bahnhofplatz 16, 4410 Liestal, schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde muss ein klar umschriebenes Begehren sowie die Unterschrift der Beschwerdeführenden oder der sie vertretenden Person enthalten. Dieser Entscheid ist der Beschwerde in Kopie beizulegen.