



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

vom 12. Juni 2014 (650 12 180)

Abgaberecht – Wasser und Abwasser

Äquivalenzprinzip / Verursacherprinzip / Anschlussgebühren für Nebengebäude / Energiesparende Massnahmen

Der Gebäudeversicherungswert stellt für die Abgabenerhebung eine zulässige Schematisierung dar und verletzt grundsätzlich das Äquivalenzprinzip nicht. (E. 3.2)

Wird ein Einfamilienhaus als Wohnhaus genutzt und entspricht die Fläche und Kubatur des Einfamilienhauses der Dimensionierung eines durchschnittlichen Wohnhauses, so ist der Wasserverbrauch im Verhältnis zum Gebäudevolumen weder ausserordentlich hoch noch ausserordentlich niedrig. (E. 3.3)

Wie auch beim Äquivalenzprinzip stellt der Gebäudeversicherungswert eine grundsätzlich zulässige schematische Bemessungsgrundlage dar und verletzt prinzipiell das Verursacherprinzip nicht. (E. 4.2)

Von demjenigen, der sich auf die Verletzung des Kostendeckungsprinzips beruft, wird erwartet, dass er seine Behauptungen selber belegt, wenn die Unterlagen zur Einsicht offen stehen. (E. 5)

Bei der Berechnung von Anschlussgebühren ist eine Überbauung als Gesamtheit zu behandeln, und dabei werden die Gebäudeversicherungswerte von nicht angeschlossenen Nebengebäuden miteinbezogen, sofern ein funktioneller Zusammenhang zwischen den Haupt- und Nebengebäuden vorliegt. (E. 6.2)

Nachgewiesene wertvermehrende energiesparende Massnahmen sind von der Beitragspflicht befreit, falls sie über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehen. (E. 7.2)

Es ist im Zusammenhang mit der Anschlussgebührenerhebung nicht Sache der Gemeinde zu überprüfen, ob ein wärmegeämmter Dachstock ausgebaut ist oder nicht. Für die Gebührenerhebung ist folglich nicht der subjektive Vorteil des Beschwerdeführers, sondern der objektive Vorteil ausschlaggebend. (E. 7.3)



650 12 180-183

Urteil vom 12. Juni 2014

Besetzung	Abteilungspräsident Dr. Ivo Corvini-Mohn, Richter Arvind Jagtap, Richter Danilo Assolari, Richter Peter Issler, Richter Thomas Waldmeier, Gerichtsschreiberin i.V. Sabina Profico
Parteien	A. ____, Beschwerdeführer, vertreten durch Hans Binggeli, Advokat, Totentanz 5, Post- fach, 4001 Basel
	gegen
	B. ____, Beschwerdegegnerin
Gegenstand	Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühr

A.

Der Grundeigentümer der Parzelle Nr. 366 des Grundbuchs B.____, A.____, veranlasste in den Jahren 2009 und 2010 einen Um- und Erweiterungsbau des Einfamilienhauses und einen Neubau des Carports auf der Parzelle. Gemäss Nachschätzung der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung vom 15. August 2012 beläuft sich der Brandlagerwert für das Einfamilienhaus auf Fr. 150'100.00, und gemäss Endschätzung der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung vom 15. August 2012 beläuft sich der Brandlagerwert für den Carport auf Fr. 5'900.00. Gestützt auf diese Angaben verfügte die Einwohnergemeinde B.____ am 11. Dezember 2012 gegenüber A.____ Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühren für das Einfamilienhaus in der Höhe von Fr. 39'318.85 (inklusive Mehrwertsteuer [MwSt.]) und Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühren für den Carport in der Höhe von Fr. 2'802.20 (inklusive MwSt.).

B.

Gegen die erwähnten Abgaben erhob A.____ am 15. Dezember 2012 Beschwerde beim Steuer- und Enteignungsgericht, Abteilung Enteignungsgericht, (nachfolgend Enteignungsgericht) mit dem sinngemässen Antrag, die Gebührenverfügungen seien aufzuheben. Zur Begründung führte der Beschwerdeführer im Wesentlichen aus, dass die Abgaben in keinem Verhältnis zur tatsächlichen Nutzung der Wasser- und Kanalisationsanschlüsse stehen würden, da aufgrund der Zonenvorschriften eine grössere Kubatur als erwünscht habe errichtet werden müssen, das Haus nur von zwei Personen bewohnt werde, der Dachstock ungenutzt sei, keine neuen Anschlüsse errichtet worden seien und der Carport über keinen eigenen Anschluss bzw. keine sanitären Einrichtungen verfüge.

C.

In ihrer Stellungnahme vom 28. Januar 2013 beantragte die Beschwerdegegnerin die Abweisung der Beschwerde unter o/e Kostenfolge, da die Gebühren reglementkonform erhoben worden seien.

D.

Mit Präsidialverfügung vom 7. Februar 2013 wurde davon Kenntnis genommen, dass der Beschwerdeführer nunmehr durch Hans Binggeli, Advokat in Basel, vertreten ist.

E.

Anlässlich der am 21. März 2013 vor dem Präsidenten des Enteignungsgerichts durchgeführten Vorverhandlung konnten die Parteien keine Einigung erzielen. Es wurde festgestellt, dass der Beschwerdeführer die Berechnung des Gebäudeversicherungswerts überprüfen wird und die Parteien die Möglichkeit einer aussergerichtlichen Einigung abklären werden. In der Folge wurde das Verfahren mit Präsidialverfügung vom 26. März 2013 sistiert.

F.

Mit Eingabe vom 18. November 2013 beantragte die Beschwerdegegnerin die Aufhebung der Sistierung, da der Beschwerdeführer die Abklärungen bei der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung abgeschlossen habe und eine aussergerichtliche Einigung nicht zustande gekommen sei.

G.

Der Beschwerdeführer beantragte am 22. November 2013 einen zweiten Schriftenwechsel und stimmte der Aufhebung der Sistierung zu.

H.

Nachdem mit Präsidialverfügung vom 26. November 2013 ein zweiter Schriftenwechsel angeordnet wurde, reichte der Beschwerdeführer mit Eingabe vom 7. Februar 2014 seine Replik ein. Als Eventualbegehren beantragte der Beschwerdeführer neu, dass die Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühren betreffend Einfamilienhaus auf Fr. 20'887.25 festzusetzen seien, da bei der Berechnung der erhobenen Abgaben vom massgebenden Gebäudeversicherungswert Kosten für energiesparende Massnahmen und Kosten für die Umsetzung der Isolation abzuziehen seien. Ausserdem seien die Gebühren betreffend Carport vollumfänglich aufzuheben. Ergänzend wird die Verletzung des Äquivalenz- und Verursacherprinzips begründet und hinsichtlich Schätzung der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung mitgeteilt, dass diese nicht mehr bestritten werde.

I.

In der Duplik vom 31. März 2014 bringt die Beschwerdegegnerin im Wesentlichen neu vor, dass energiesparende Aufwendungen nur behauptet, aber nie nachgewiesen worden

seien, sich die sanitären Anlagen im Vergleich zum vorherigen Zustand mehr als verdoppelt hätten und gemäss Baugesuchsakten nie ein Begehren auf geringere Kubatur gestellt worden sei.

J.

Mit Präsidialverfügung vom 3. April 2014 wurde der Schriftenwechsel geschlossen und der Fall der Kammer zur Beurteilung überwiesen.

K.

Mit Präsidialverfügung vom 10. April 2014 wurden die Parteien darüber informiert, dass die Baugesuchsakten des Bauinspektorats betreffend Parzelle Nr. 366 des Grundbuchs B.____ auf der Kanzlei des Enteignungsgerichts aufliegen.

L.

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

Das Enteignungsgericht zieht

i n E r w ä g u n g :

1.

1.1 Der Beschwerdeführer hat am 15. Dezember 2012 gegen die Verfügungen vom 11. Dezember 2012 unter Wahrung von Frist Beschwerde erhoben. Die angefochtenen Verfügungen haben Anschlussgebühren für Wasser und Abwasser zum Gegenstand. § 90 Abs. 2 des Gesetzes über die Enteignung vom 19. Juni 1950 (EntG, SGS 410) hält fest, dass Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, deren Grundstück ein öffentliches Erschliessungswerk benutzt, unter anderem zur Leistung von einmaligen Anschlussgebühren herangezogen werden können. Anschlussgebühren sind öffentlich-rechtliche Abgaben der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer an die Erstellungs-

kosten des Wasser- und Kanalisationsnetzes als Gegenleistung dafür, dass sie das Recht erhalten, die Ver- und Entsorgungsanlagen zu benutzen (vgl. BGE 106 Ia 241 E. 3b, 2P.78/2003 vom 1. September 2003 E. 3.6). Das Enteignungsgericht ist gemäss § 96a Abs. 1 lit. a EntG zuständig für Beschwerden gegen solche Gebührenrechnungen.

1.2 Der Beschwerdeführer beantragt die Aufhebung der Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühren betreffend Einfamilienhaus in der Höhe von Fr. 39'318.85 und die Aufhebung der Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühren betreffend Carport in der Höhe von Fr. 2'802.20. Die Streitwertgrenze liegt somit über Fr. 8'000.00, weshalb die Angelegenheit in die Zuständigkeit der Kammer fällt (vgl. § 98a Abs. 2 EntG).

1.3 Im Übrigen liegen die Sachurteilsvoraussetzungen vor, weshalb auf die Beschwerde eingetreten werden kann.

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. § 90 Abs. 3 EntG; BGE 123 I 248 E. 2; [Urteil des Enteignungsgerichts vom 5. September 2013 \[650 13 39\]](#) E. 3; MAX IMBODEN/RENÉ RHINOW, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung, Band 2, Basel/Stuttgart 1976, Nr. 113, B/II). Unmittelbare Rechtsgrundlagen der vorliegend erhobenen Abgaben bilden das Wasser- und Abwasserreglement der Einwohnergemeinde B._____ vom 4. Dezember 1991 (WR und AR). Der Gegenstand der Abgaben sowie der Kreis der Abgabepflichtigen sind umschrieben und die Bemessungen sind in den Grundzügen geregelt (vgl. § 27 ff. WR und § 20 ff. AR). Genügende gesetzliche Grundlagen für die strittigen Abgaben liegen vor.

3.

3.1 Der Beschwerdeführer begehrt, dass die Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühren betreffend Einfamilienhaus aufzuheben seien, da sie das Äquivalenzprinzip verletzen. Die erhobenen Abgaben würden in keinem angemessenen Verhältnis zur Leis-

tung des Gemeinwesens stehen, da das Einfamilienhaus aufgrund der Zonenvorschriften mit grösserem Volumen als erwünscht habe umgesetzt werden müssen, das Einfamilienhaus lediglich von zwei Personen bewohnt werde und zudem das Einfamilienhaus über keinen neuen Anschluss für Wasser und Abwasser verfüge.

3.2 Das Äquivalenzprinzip stellt die abgaberechtliche Ausgestaltung des Verhältnismässigkeitsgrundsatzes dar. Demzufolge muss eine Kausalabgabe in einem angemessenen Verhältnis zum Wert stehen, den die staatliche Leistung für die abgabepflichtige Person hat (vgl. BGE 2C_995/2012 vom 16. Dezember 2013 E. 5.3, 126 I 180 E. 3a/bb, 2C_656/2008 vom 29. Mai 2009 E. 3.3; [Urteil des Enteignungsgerichts vom 25. Januar 2010 \[650 09 56\]](#) E. 5.1). Nach feststehender Rechtsprechung dürfen sich Anschlussgebühren nach dem Mass des Vorteils richten, welcher dem Grundeigentümer aus der Wasserversorgung bzw. Abwasserentsorgung des Gebäudes erwächst (BGE 2C_656/2008 vom 29. Mai 2009 E. 3.3). Bei Wohnbauten lässt sich dieser Vorteil regelmässig anhand des Gebäudeversicherungswertes ermitteln, ohne dass zusätzlich auf das Mass der mutmasslichen Inanspruchnahme des Versorgungsnetzes abgestellt werden müsste (BGE 2C_356/2013 vom 17. März 2014 E. 5.2.2, 2C_722/2009 vom 8. November 2010 E. 3.2, 2C_656/2008 vom 29. Mai 2009 E. 3.3, 2C_101/2007 vom 22. August 2007 E. 4.3, 2P.53/2007 vom 22. Juni 2007 E. 2.2, 2P.232/2006 vom 16. April 2007 E. 3.2, 2P.343/2005 vom 24. Mai 2006 E. 3.2, 2P.262/2005 vom 9. Februar 2006 E. 3.1). Dementsprechend stellt das Bundesgericht in seiner ständigen Rechtsprechung fest, dass der Gebäudeversicherungswert eine zulässige Schematisierung darstellt und grundsätzlich das Äquivalenzprinzip nicht verletzt (BGE 2C_356/2013 vom 17. März 2014 E. 5.2.2, 2C_656/2008 vom 29. Mai 2009 E. 3.3, 106 Ia 241 E. 3b).

3.3 Nach ständiger Rechtsprechung kann bei Industriebauten eine schematische Bemessung der Anschlussgebühr, etwa nach dem Gebäudeversicherungswert, kein taugliches Mittel darstellen, da diese im Vergleich zu ihrem Volumen einen ausserordentlich hohen oder einen ausserordentlich niedrigen Wasserverbrauch aufweisen können (BGE 2C_356/2013 vom 17. März 2014 E. 5.2.3, 2C_656/2008 vom 29. Mai 2009 E. 3.4, 2C_101/2007 vom 22. August 2007 E. 4.3, 2P.53/2007 E. 2.2; [Urteil des Enteignungsgerichts vom 26. Februar 2013 \[650 12 28\]](#) E. 6.3, vom 27. Februar 2008 [650 07 103] E. 4.2). Bei Wohnbauten hat die Rechtsprechung die Verweigerung derartiger Ausnah-

men, was die Anschlussgebühren betrifft, bisher als verfassungsrechtlich zulässig erachtet (vgl. BGE 2C_656/2008 vom 29. Mai 2009 E. 3.4; [Urteil des Enteignungsgerichts vom 25. Januar 2010 \[650 09 56\]](#) E. 5.2). Da das vorliegende Einfamilienhaus lediglich als Wohnhaus genutzt wird und beim Augenschein festgestellt wurde, dass die Fläche und die Kubatur des Einfamilienhauses der Dimensionierung eines durchschnittlichen Wohnhauses entspricht, ist der Wasserverbrauch im Verhältnis zum Gebäudevolumen weder ausserordentlich hoch noch ausserordentlich niedrig. In den Baugesuchsunterlagen ist zudem ersichtlich, dass sich die Anzahl sanitärer Anlagen aufgrund des Um- und Erweiterungsbaus erhöht hat, weshalb ohnehin mit keinem besonders geringen Wasserverbrauch zu rechnen ist. Ein Missverhältnis zwischen den erhobenen Abgaben und der Leistung des Gemeinwesens ist somit nicht ersichtlich.

3.4 Ausserdem bringt der Beschwerdeführer vor, dass für das Einfamilienhaus von einem ausserordentlich niedrigen Wasserverbrauch auszugehen sei, da das ehemals von 25 Personen benutzte Gebäude nunmehr lediglich von zwei Personen bewohnt werde. Der Beschwerdeführer verkennt in seiner Begründung, dass er für den Gebäudeversicherungswert des ursprünglichen Gebäudes, welches von 25 Personen benutzt wurde, keine Gebühren bezahlen muss. Die Berechnung der strittigen Gebühren bezieht sich lediglich auf den Mehrwert, welcher das Einfamilienhaus durch den Um- und Erweiterungsbau erlangt. Die Anzahl Personen, die das Gebäude ursprünglich benutzt haben, ist somit für die vorliegende Gebührenerhebung irrelevant und vermag eine Verletzung des Äquivalenzprinzips nicht zu begründen.

3.5 Schliesslich stellt sich der Beschwerdeführer auf den Standpunkt, die Anzahl Anschlüsse habe sich durch das Bauprojekt nicht verändert, was ebenfalls die Verletzung des Äquivalenzprinzips zu begründen vermöge. Das Bundesgericht stellt in seiner ständigen Rechtsprechung – wie bereits erwähnt – fest, dass sich bei Wohnbauten der Vorteil regelmässig anhand des Gebäudeversicherungswertes ermitteln lässt, ohne dass zusätzlich auf das Mass der mutmasslichen Inanspruchnahme des Versorgungsnetzes abgestellt werden müsste (statt vieler: BGE 2C_356/2013 vom 17. März 2014 E. 5.2.2). Die Berechnung der strittigen Gebühren bezieht sich lediglich auf den Mehrwert, welcher das Einfamilienhaus durch den Um- und Erweiterungsbau erlangt und nicht auf die Anzahl Anschlüsse.

3.6 Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Vorbringen des Beschwerdeführers betreffend Bauvolumen, Anzahl Bewohner und Anzahl der Anschlüsse keine Verletzung des Äquivalenzprinzips zu begründen vermögen. Die Rüge betreffend Verletzung des Äquivalenzprinzips ist somit abzuweisen.

4.

4.1 Des Weiteren begründet der Beschwerdeführer die Aufhebung der Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühren des Einfamilienhauses damit, dass die erhobenen Abgaben das Verursacherprinzip verletzen. Zur Begründung dieser Rüge bringt der Beschwerdeführer dieselben Argumente vor wie bei der Begründung der Verletzung des Äquivalenzprinzips.

4.2 Das von Art. 60a Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Gewässerschutz vom 24. Januar 1991 (GSchG, SR 814.20) und § 12 des Gewässerschutzgesetzes des Kantons Basel-Landschaft vom 5. Juni 2003 (GSchG BL, SGS 782) für die Abwasserabgaben statuierte Verursacherprinzip bestimmt, dass die Kosten für Bau, Betrieb, Unterhalt, Sanierung und Ersatz der Abwasseranlagen, die öffentlichen Zwecken dienen, mit Gebühren oder anderen Abgaben den Verursachern überbunden werden. Das Verursacherprinzip gilt lediglich für die Abwasserversorgung und nicht auch für die Wasserversorgung und entfaltet seine Wirkung naturgemäss vor allem bei den periodischen Benutzungsgebühren (vgl. BGE 2C_356/2013 vom 17. März 2014 E. 5.2.1, 2C_656/2008 vom 29. Mai 2009 E. 3.2, 2C_101/2007 vom 22. August 2007 E. 4.1, 2P.232/2006 vom 16. April 2007 E. 3.2, 2P.78/2003 vom 1. September 2003, in: ZBI 105/2004 S. 270, E. 3.6). Im Grundsatz erfasst das Verursacherprinzip aber auch die einmaligen Anschlussgebühren, welche den (künftigen) Verursachern von Abwasser auferlegt werden (so auch explizit § 13 Abs. 4 GSchG BL; vgl. BGE 2C_656/2008 vom 29. Mai 2009 E. 3.2, 2P.232/2006 vom 16. April 2007 E. 3.2). Das Verursacherprinzip nach Art. 60a GSchG und § 13 Abs. 4 GSchG BL schliesst keineswegs aus, dass für die Bemessung von einmaligen Abgaben (Kanalisationsanschlussgebühren) nebst dem Verursacherprinzip noch andere kausalabgaberechtliche Grundsätze berücksichtigt werden (vgl. BGE 2C_656/2008 vom 29. Mai 2009 E. 3.2, 2P.232/2006 vom 16. April 2007 E. 3.2). Wie auch beim Äquivalenzprinzip stellt das Bundesgericht in Bezug auf das Verursacherprinzip unter anderem fest, dass

der Gebäudeversicherungswert eine grundsätzlich zulässige schematische Bemessungsgrundlage darstellt und eine Verletzung des Verursacherprinzips dann zu bejahen ist, wenn der Wasserverbrauch im Verhältnis zum Gebäudevolumen ausserordentlich hoch oder ausserordentlich niedrig ausfällt (vgl. vorangehend Erw. 3.3; BGE 2C_356/2013 vom 17. März 2014 E. 5.2.3, 2C_656/2008 vom 29. Mai 2009 E. 3.3, 2P.232/2006 vom 16. April 2007 E. 3.4). Da der Beschwerdeführer die Verletzung des Verursacherprinzips mit denselben Argumenten begründet wie die Verletzung des Äquivalenzprinzips und das Bundesgericht die beiden Prinzipien gleich beurteilt, ist auf die Erwägungen 3.3 – 3.5 zu verweisen. Die Vorbringen des Beschwerdeführers betreffend Bauvolumen, Anzahl Bewohner und Anzahl der Anschlüsse begründen keine Verletzung des Verursacherprinzips. Die Beschwerde ist somit in diesem Punkt ebenfalls abzuweisen.

5.

An der Hauptverhandlung rügt der Beschwerdeführer neu, dass die erhobenen Abgaben das Kostendeckungsprinzip verletzen, ohne dieses Vorbringen zu begründen. Der Beschwerdeführer bringt vor, das Vorbringen könne nicht begründet werden, da Unterlagen der Beschwerdegegnerin betreffend die Finanzierung der Wasser- und Abwasseranlagen fehlen würden. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist bei der Prüfung, ob das Kostendeckungsprinzip verletzt ist, eine Gegenüberstellung der Einnahmen und Ausgaben der Gemeinde in Bezug auf die Erschliessungswerke vorzunehmen, welche die vergangenen und die zukünftigen 20 Jahre berücksichtigt (BGE 2C_1020/2011 vom 16. November 2012 E. 3.1; [Urteil des Enteignungsgerichts vom 11. April 2013 \[650 12 86\]](#) E. 7.2). Von demjenigen, der sich auf die Verletzung des Kostendeckungsprinzips beruft, wird erwartet, dass er seine Behauptungen selber belegt, wenn die Unterlagen zur Einsicht offen stehen (BGE 126 I 180 E. 3b/aa; [Urteil des Enteignungsgerichts vom 11. April 2013 \[650 12 86\]](#) E. 7.2). Die Unterlagen der Beschwerdegegnerin betreffend Finanzierung der Wasser- und Abwasseranlagen sind öffentlich zugänglich und die Herausgabe dieser Akten kann beantragt werden. Ein entsprechender Antrag wurde vom Beschwerdeführer nicht gestellt. Die Behauptung der Verletzung des Kostendeckungsprinzips hat der Beschwerdeführer folglich nicht belegt und keine Ausführungen über die Einnahmen und Ausgaben der Gemeinde für die Erschliessungswerke gemacht. Da somit

keine genügend substantiierte Begründung der Behauptung vorliegt, kann auf die Rüge betreffend Kostendeckungsprinzip nicht eingegangen werden.

6.

6.1 Ausserdem beantragt der Beschwerdeführer die Aufhebung der Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühren betreffend Carport, da dieser über keine Wasser- und Kanalisationsanschlüsse verfüge. Auf der Parzelle Nr. 366 des Grundbuchs B.____ wurde als separates Gebäude nebst dem Einfamilienhaus ein Carport erstellt. Am Augenschein konnte festgestellt werden, dass der Carport über eine Trinkwasserleitung mit zwei Wasserhähnen verfügt. Der Carport dient den Anwohnern zum Abstellen ihrer Fahrzeuge.

6.2 Aufgrund der Tatsache, dass der Carport über einen Wasseranschluss verfügt, ist das Argument des Beschwerdeführers hinsichtlich Wasseranschlussgebühr widerlegt. Ohnehin kann festgestellt werden, dass gemäss Rechtsprechung bei der Berechnung von Anschlussgebühren eine Überbauung als Gesamtheit zu behandeln ist und dabei Gebäudeversicherungswerte von nicht angeschlossenen Nebengebäuden bei der Berechnung miteinbezogen werden, sofern ein funktioneller Zusammenhang zwischen den Haupt- und Nebengebäuden vorliegt (vgl. BGE 2P.235/2006 vom 24. April 2007 E. 4.2; [Urteil des Enteignungsgerichts vom 6. Februar 2014 \[650 13 59\]](#) E. 6.2, [vom 11. April 2013 \[650 12 86\]](#) E. 8.4). Dies mit der Begründung, dass für die gesamte Überbauung, einschliesslich der nicht angeschlossenen Nebengebäude, aus dem Anschluss ein Vorteil erwächst ([Urteil des Enteignungsgerichts vom 6. Februar 2014 \[650 13 59\]](#) E. 6.2). Der Carport dient dem Abstellen der Fahrzeuge der Bewohner des Einfamilienhauses derselben Parzelle. Die Liegenschaft gewinnt durch den Carport an Attraktivität und Wertsteigerung. Der funktionelle Zusammenhang zwischen Carport und Wohngebäude ist gegeben. Die Anschlussgebühren für den Carport wurden somit rechtmässig erhoben.

7.

7.1 Eventualiter beantragt der Beschwerdeführer, dass die Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühren des Einfamilienhauses von Fr. 39'318.85 auf Fr. 18'431.60 zu reduzieren seien. Diese Reduktion rechtfertige sich, da bei der Berechnung der erhobenen

Abgaben vom massgebenden Gebäudeversicherungswert (Fr. 823'000.00) Kosten für energiesparende Massnahmen (Fr. 166'000.00), Kosten für die Umsetzung des Dachstocks (Fr. 136'000.00) und Kosten für die Umsetzung der Isolation (Fr. 83'800.00) abzuziehen seien.

7.2 Der Beschwerdeführer bringt vor, dass energiesparende Massnahmen im Umfang von Fr. 166'000.00 umgesetzt worden seien, weshalb dieser Betrag von der Bemessungsgrundlage der Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühren des Einfamilienhauses abzuziehen sei. Die Beschwerdegegnerin bringt vor, dass Belege für die geltend gemachten Kosten von Fr. 166'000.00 fehlen würden und die Abzugsfähigkeit von energiesparenden Massnahmen somit nicht geprüft werden könne. Gemäss § 31 Abs. 4 WR und § 24 Abs. 4 AR sind wertvermehrende energiesparende Massnahmen von der Beitragspflicht befreit, falls sie über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehen. Die Beschwerdegegnerin war nicht verpflichtet, energiesparende Massnahmen bei der Gebührenerhebung zu berücksichtigen, zumal der Beschwerdeführer nach wie vor keine Belege für energiesparende Massnahmen eingereicht hat. Vom Beschwerdeführer wurde ohnehin bestätigt, was auch aus den von Amtes wegen eingeforderten Baugesuchsakten, namentlich im Systemnachweis vom 7. August 2009, hervorgeht, dass die Isolationsarbeiten nicht über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehen (vgl. § 8 Abs. 2 der Verordnung über die rationelle Energienutzung vom 22. März 2005 [SGS 490.11]: Grenzwert ist nicht um 10 % überschritten). Die geltend gemachten Aufwendungen für energiesparende Massnahmen in der Höhe von Fr. 166'000.00 sind somit nicht von der Bemessungsgrundlage der Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühren des Einfamilienhauses abzuziehen.

7.3 Der Beschwerdeführer macht geltend, dass der Dachstock nur aus Heimatschutzgründen habe erstellt werden müssen und sich dieser lediglich im Rohbau befinde, weshalb die entsprechenden Aufwände für die Errichtung des Dachstocks von der Bemessungsgrundlage der Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühren des Einfamilienhauses abzuziehen seien. Für den geltend gemachten Abzug berechnet der Beschwerdeführer anhand des Volumens des Dachstocks (210 m³) und einem Kubikmeterpreis von Fr. 650.00 einen Abzug von Fr. 136'000.00. Hätte effektiv durch den Bau ein geringeres Bauvolumen entstehen sollen, so hätte dies bereits im Baubewilligungsverfahren gerügt werden müssen, denn die Regelung betreffend Kernzone und des zu erhaltenden Bauvo-

lumens war bereits bei der Projektierung des Baus klar. Des Weiteren kann der Rohbau jederzeit durch den Beschwerdeführer ausgebaut und genutzt werden, da es sich um einen wärmegeprägten Raum handelt. Der Beschwerdeführer hat hierzu vorgebracht, dass er nicht beabsichtige, den Dachstock auszubauen. Es ist jedoch Sache des Beschwerdeführers, wie und ob er den Dachstock nutzen will. Für die Gebührenerhebung ist nicht der subjektive Vorteil des Beschwerdeführers, sondern der objektive Vorteil ausschlaggebend. Ausserdem kann es nicht Sache der Gemeinde sein, zu prüfen, wann und wie dieser Rohbau ausgebaut wird, um weitere Abgaben zu erheben. Der Abzug von Fr. 136'000.00 betreffend Dachstockvolumen ist somit nicht zu gewähren.

7.4 Der Beschwerdeführer beantragt schliesslich, dass Aufwendungen der baulichen Massnahmen zur Einhaltung der Isolationsvorschriften von der Bemessungsgrundlage der Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühren des Einfamilienhauses abzuziehen seien. Der Beschwerdeführer ist der Ansicht, dass diese Aufwendungen nur unter sehr hohem Aufwand vom gesamten Mehrwert ausgesondert werden könnten, weshalb sich die Annahme eines Abzuges von 10 % vom gesamthaft errechneten Mehrwertbetrag der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung (Fr. 838'000.00) rechtfertige, namentlich ein Betrag von Fr. 83'800.00. Für den Beschwerdeführer war bereits bei der Projektierung der Baute klar, dass die Vorschriften betreffend Isolation einzuhalten sind. Es würde zu einem stossenden Ergebnis führen, wenn sich der Beschwerdeführer nach Fertigstellung der Baute darauf berufen könnte, dass er das Gebäude anders hätte umsetzen wollen, und daher ein Abzug bei der Abgabenerhebung zu gewähren sei. Die Fr. 83'800.00 sind somit ebenfalls nicht von der Bemessungsgrundlage der Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühren des Einfamilienhauses abzuziehen.

7.5 Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass Kosten für energiesparende Massnahmen, Kosten aufgrund der Erstellung des Dachstocks und Kosten, welche aufgrund Einhaltung der Isolationsvorschriften entstanden seien, nicht von der Bemessungsgrundlage der Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühren des Einfamilienhauses abzuziehen sind. Der Eventualantrag wird somit abgewiesen.

8.

8.1 Nach § 20 Abs. 3 des Gesetzes über die Verfassungs- und Verwaltungsprozessordnung vom 16. Dezember 1993 (VPO, SGS 271) sind die ordentlichen Kosten der unterliegenden Partei aufzuerlegen. Der Beschwerdeführer ist mit seiner Beschwerde nicht durchgedrungen und es wird ihm die praxisgemässe Gerichtsgebühr von Fr. 1'600.00 auferlegt.

8.2 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. Die Beschwerdegegnerin ist nicht anwaltlich vertreten und hat keine Parteientschädigung geltend gemacht, weshalb von vornherein kein Anspruch auf eine Parteientschädigung besteht. Die ausserordentlichen Kosten sind somit wettzuschlagen.

Demgemäss wird erkannt:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 1'600.00 werden dem Beschwerdeführer auferlegt.

3.

Die ausserordentlichen Kosten werden wettgeschlagen.

4.

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

Liestal, 5. September 2014

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

Abteilungspräsident:

Gerichtsschreiberin i.V.:

Dr. Ivo Corvini-Mohn

Sabina Profico

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.