



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

**vom 8. Dezember 2022 (650 21 52)**

---

### **Abgaberecht – Wasser und Abwasser**

**Löschposten innerhalb eines Gebäudes werden vom Rechtsgrund einer Anschlussgebühr (d.h. der Erschliessungsleistung) mitumfasst / Leistungen des Gemeinwesen im Bereich des Löschschutzes (allgemeiner Löschschutz) gehören nicht zur mittels Anschlussgebühren entgoltenen Erschliessungsleistung / Bestätigung der Praxis zur Überprüfung des Äquivalenzprinzips**

*Angesichts der reglementarischen Bemessungsvorschriften würde es Fragen aufwerfen, wenn die Beschwerdegegnerin Löschposten im Inneren des gebührenbetroffenen Gebäudes wissentlich nicht in die Bemessung der Gebührenhöhe miteinbezogen hätte. Vorliegend war dies nicht der Fall, da die Beschwerdegegnerin im Zeitpunkt der Veranlagung auf die Angaben des Anschlussgesuchs abgestellt hat bzw. hat abstellen müssen und darin keine Löschposten deklariert waren. (E. 2.3.2.1)*

*Zum von der vom Gemeinwesen sicherzustellenden Lösch- bzw. Löschwasserbereitschaft profitierenden Personenkreis gehören nicht allein Grundeigentümer/innen von angeschlossenen Liegenschaften, sondern auch Eigentümer/innen von Gebäuden, welche nicht an die Wasserversorgung und/oder Kanalisation angeschlossen sind. Auch nicht angeschlossene Gebäude unterliegen der Löschpflicht nach § 4 Abs. 1 FWG. Entsprechend gewährleisten das WR und das AR aufgrund ihrer Anknüpfung am «Anschluss» keine mit Blick auf die erforderliche Individualäquivalenz genügende individuell-konkrete Zurechenbarkeit der Löschschutzleistung des Gemeinwesens zu Eigentümern angeschlossener Gebäude. (E. 2.3.2.2)*

*Die angefochtene Kanalisationsanschlussgebühr übertrifft den massgeblichen Mittelwert um das 2.05-Fache. Damit liegt ein gewisses Missverhältnis vor. Nach ständiger Rechtsprechung des Enteignungsgerichts handelt es sich hierbei jedoch noch um kein offensichtliches Missverhältnis. Demnach verletzt die Kanalisationsanschlussgebühr das Äquivalenzprinzip nicht. Die Beschwerde erweist sich deshalb mit Blick auf die Kanalisationsanschlussgebühr als unbegründet und ist abzuweisen. Anders verhält es sich in Bezug auf die Wasseranschlussgebühr, welche den massgebenden Mittelwert um das 4.86-Fache übertrifft. Vor dem Hintergrund seiner konstanten Praxis erkennt das Enteignungsgericht hier ein offensichtliches Missverhältnis zwischen der geltend gemachten Gebühr und der Erschliessungsleistung der Beschwerdegegnerin. Die Beschwerde erweist sich deshalb in Bezug auf die Wasseranschlussgebühr als begründet. (E. 2.4.2.1)*



650 21 52 / 53

## **Urteil vom 8. Dezember 2022**

**Besetzung** | Abteilungspräsident Dr. Ivo Corvini-Mohn,  
Richter Patrick Brügger, Richter Arvind Jagtap, Richter  
Michael Angehrn, Richterin Dr. Linda Kubli, Gerichtsschreiber  
Dr. Thomas Kürsteiner

**Parteien** | **A.\_\_\_\_AG**, Beschwerdeführerin,  
vertreten durch Alexander Heinzelmann, Advokat,  
Wasserturmplatz 3, Postfach 349, 4410 Liestal

gegen

**B.\_\_\_\_**, Beschwerdegegnerin

**Gegenstand** | Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühr

A.

Die A.\_\_\_\_ AG (fortan Beschwerdeführerin) ist Alleineigentümerin des selbständigen dauernden Baurechts Nr. D7535 auf der im Alleineigentum des Kantons Basel-Landschaft stehenden Stammparzelle Nr. 4041 des Grundbuchs (GB) der B.\_\_\_\_. Die Baurechtsparzelle der Beschwerdeführerin befindet sich gemäss der Nutzungsplanung der B.\_\_\_\_ in der Gewerbezone G1. Auf ihrer Parzelle realisierte die Beschwerdeführerin einen Neubau und stellte für denselben am 13. August 2020 ein «Gesuch für einen Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung» für 83 Belastungswerte. Die Bruttogeschossfläche (BGF) des neugebauten Industrie- und Gewerbegebäudes mit einer Grundfläche von 2'576 m<sup>2</sup> beträgt 6'677.4 m<sup>2</sup>. Gestützt auf ihre einschlägigen Reglemente machte die Beschwerdegegnerin gegenüber der Beschwerdeführerin mit Verfügung bzw. Rechnung Nr. 154658 vom 27. Juli 2021 Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühren im Total von CHF 370'113.50 (inklusive Mehrwertsteuern [MWST]) geltend. Im Detail berechnete die Beschwerdegegnerin die Wasser- und die Kanalisationsanschlussgebühr folgendermassen:

<b>Wasseranschlussgebühr</b>		
<b>Bemessungsgrundlage</b>	<b>Abgabesatz</b>	<b>Abgabehöhe</b>
83 Belastungswerte	CHF 300.00	CHF 24'900.00
6'677.4 m <sup>2</sup> BGF	CHF 30.00	CHF 200'322.00
<b>Zwischentotal</b>		CHF 225'222.00
Mehrwertsteuer	2.5%	CHF 5'630.55
<b>Total</b>		CHF 230'852.55
<b>Kanalisationsanschlussgebühr</b>		
<b>Bemessungsgrundlage</b>	<b>Abgabesatz</b>	<b>Abgabehöhe</b>
83 Belastungswerte	CHF 150.00	CHF 12'450.00
6'677.4 m <sup>2</sup> BGF	CHF 17.50	CHF 116'854.50
<b>Zwischentotal</b>		CHF 129'304.50
Mehrwertsteuer	7.7 %	CHF 9'956.45
<b>Total</b>		CHF 139'260.95

B.

Am 5. August 2021 erhob die Beschwerdeführerin an der Abteilung Enteignungsgericht des Steuer- und Enteignungsgerichts Basel-Landschaft (fortan Enteignungsgericht [EntGer]) Beschwerde gegen die Anschlussgebührenverfügung der Beschwerdegegnerin vom 27. Juli 2021. In ihrem Beschwerdeschreiben erklärte sie, sie könne aufgrund einer Ferienabwesenheit ihres Anwalts eine Begründung ihrer Beschwerde erst in ca. zwei Wochen nachliefern. Mit Präsidialverfügung vom 12. August 2021 setzte das Enteignungsgericht der Beschwerdeführerin unter dem Hinweis auf die einschlägigen Rechtsgrundlagen eine zehntägige Nachfrist zur Einreichung eines klaren Rechtsbegehrens und der angefochtenen Verfügung in Kopie und verband die Fristansetzung mit der Androhung, nach unbenutztem Fristablauf nicht auf die Beschwerde einzutreten. Unter der Voraussetzung, dass die Nachfrist gewahrt würde, erhielt die Beschwerdeführerin eine 30-tägige Frist (einmal erstreckbar) zur Einreichung einer Beschwerdebegründung. Mit Einschreiben vom 23. August 2021 reichte die nunmehr durch Advokat Alexander Heinzelmann vertretene Beschwerdeführerin die angefochtene Verfügung in Kopie ein und beantragte, es sei die Verfügung der Beschwerdegegnerin vom 27. Juli 2021 betreffend Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühr für das Gewerbegebäude an der X.\_\_\_\_strasse 26, B.\_\_\_\_ auf Parzelle Nr. 4041 GB B.\_\_\_\_ aufzuheben und die Wasseranschlussgebühr auf maximal CHF 64'964.40 zuzüglich 2.5 % Mehrwertsteuer sowie die Abwasseranschlussgebühr auf maximal CHF 35'820.90 zuzüglich 7.7 % Mehrwertsteuer zu reduzieren; unter o/e Kostenfolge zu Lasten der Beschwerdegegnerin. Innert einmal erstreckter Frist begründete die Beschwerdeführerin ihre Beschwerde mit Eingabe vom 13. Oktober 2021 (fortan Beschwerdebegründung). Mit Präsidialverfügung vom 26. Oktober 2021 erhielt die Beschwerdegegnerin Gelegenheit, zur Beschwerde Stellung zu nehmen. Die Beschwerdegegnerin liess sich am 30. Dezember 2021 vernehmen und beantragte, die Beschwerde sei vollumfänglich abzuweisen; unter o/e Kostenfolge zu Lasten der Beschwerdeführerin (fortan Stellungnahme). Am 6. Januar 2022 ordnete der Präsident des Enteignungsgerichts eine Vorverhandlung an. Mit Einschreiben vom 21. Januar 2022 wurden die Parteien zur Vorverhandlung vom 17. Februar 2022 vorgeladen. Anlässlich der Vorverhandlung kamen die Parteien am 17. Februar 2022 überein, dass das Verfahren zur Prüfung der Aufnahme aussergerichtlicher Einigungsverhandlungen einstweilen zu sistieren sei. Am 18. Februar 2022 sistierte das Enteignungsgericht das Verfahren deshalb. Nachdem die Verfahrenssistierung einmal verlängert worden war, beantragte die Beschwerdegegnerin

am 26. April 2022 die Fortführung des Verfahrens sowie die Durchführung eines Augenscheins und liess sich (unaufgefordert) zum zweiten Mal zur Sache vernehmen (der Einfachheit halber wird auf die Eingabe der Beschwerdegegnerin vom 26. April 2022 fortan als «Duplik» Bezug genommen, da es sich um ihre zweite Schrift im Schriftenwechsel handelt). Mit Präsidialverfügung vom 10. Mai 2022 erhielt die Beschwerdeführerin Gelegenheit zur Einreichung einer Replik. Am 28. Juli 2022 reichte die Beschwerdeführerin ihre Replik ein und beantragte, der Schriftenwechsel sei zu schliessen und die Parteien seien zu einer Hauptverhandlung vorzuladen. Das Enteignungsgericht schloss mit Präsidialverfügung vom 7. September 2022 den Schriftenwechsel, überwies die Angelegenheit der Fünferkammer zur Beurteilung und ordnete einen Augenschein sowie eine Parteiverhandlung an. Am 21. Oktober 2022 wurden die Parteien zum Augenschein vom 1. Dezember 2022 und zur Hauptverhandlung vom 8. Dezember 2022 vorgeladen. Mit Eingabe vom 29. November 2022 liess Advokat Alexander Heinzelmann dem Gericht seine Honorarnote zukommen.

C.

Am 1. Dezember 2022 nahm die Fünferkammer des Enteignungsgerichts das Gewerbegebäude der Beschwerdeführerin auf Parzelle Nr. 4041 GB B.\_\_\_\_ in Augenschein. Das Protokoll des Augenscheins (fortan AS-Protokoll) sowie die Honorarnote von Advokat Heinzelmann gingen mit Verfügung vom 5. Dezember 2022 zur Kenntnisnahme an die Parteien.

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

Für das Verfahren vor dem Enteignungsgericht gelten gemäss § 96a Abs. 3 des Gesetzes über die Enteignung vom 19. Juni 1950 (EntG, SGS 410) sinngemäss die Bestimmungen des Gesetzes über die Verfassungs- und Verwaltungsprozessordnung (Verwaltungsprozessordnung, VPO) vom 16. Dezember 1993 (SGS 271). Das Enteignungsgericht hat demzufolge von Amtes wegen die Eintretensvoraussetzungen zu prüfen (§ 16 Abs. 2 Satz 2 VPO), den Sachverhalt von Amtes wegen festzustellen (§ 12 Abs. 1 Satz 1 VPO) und das Recht von Amtes wegen anzuwenden (§ 16 Abs. 2 Satz 1 VPO).

#### 1.1 Zuständigkeit

Die vorliegende Streitsache hat Erschliessungsabgaben der B.\_\_\_\_ im Sinne von §§ 90 ff. EntG zum Gegenstand. Gemäss § 96a Abs. 1 EntG können die von Erschliessungsabgaben auf dem Gebiet des Kantons Basel-Landschaft Betroffenen beim Enteignungsgericht Beschwerde erheben (vgl. § 1 EntG). Die abgabebetroffene Liegenschaft liegt auf dem Gebiet der B.\_\_\_\_ im Kanton Basel-Landschaft (§ 35 Abs. 1 lit. c des Gesetzes über die Organisation und die Verwaltung der Gemeinden [Gemeindegesezt] vom 28. Mai 1970 [GemG, SGS 180]). Die sachliche und örtliche Zuständigkeit des Enteignungsgerichts sind damit gegeben.

Gemäss § 98a Abs. 2 i.V.m. Abs. 1<sup>bis</sup> EntG beurteilt die Fünferkammer des Enteignungsgerichts Streitigkeiten, deren Streitwert CHF 30'000.00 übersteigt. Vorliegend beantragt die Beschwerdeführerin die Aufhebung der Verfügung der Beschwerdegegnerin vom 27. Juli 2021 betreffend Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühren in der Höhe von insgesamt CHF 370'113.50 (inklusive MWST). Der Streitwert übersteigt somit die eingangs erwähnte Grenze. Für die Beurteilung der Streitigkeit ist somit die Fünferkammer funktionell zuständig.

## 1.2 Frist und Form

Die angefochtene Verfügung datiert vom 27. Juli 2021 und ist der Beschwerdeführerin demnach frühestens am 28. Juli 2021 zugegangen. Die Beschwerdeführerin hat ihre Beschwerde vom 5. August 2021 gleichentags der schweizerischen Post zur Übermittlung an das Enteignungsgericht aufgegeben. Unabhängig vom effektiven Fristbeginn steht damit fest, dass die zehntägige Beschwerdefrist nach § 96a Abs. 1 lit. a EntG eingehalten ist (zur Fristwahrung vgl. § 99 EntG i.V.m. § 46 Abs. 3 Satz 2 des Gesetzes über die Organisation der Gerichte [Gerichtsorganisationsgesetz, GOG] vom 22. Februar 2001 [SGS 170]).

Eine Beschwerde ist dem Enteignungsgericht schriftlich einzureichen, muss ein klar umschriebenes Begehren, die Unterschrift der beschwerdeführenden Partei oder der sie vertretenden Person und – sofern wie vorliegend eine Verfügung angefochten wird – eine Kopie der angefochtenen Verfügung enthalten (§ 5 Abs. 1 VPO). Die ursprüngliche Beschwerdeeingabe der Beschwerdeführerin vom 5. August 2021 enthielt weder ein klares Rechtsbegehren noch eine Kopie der angefochtenen Verfügung. Entsprechend forderte das Enteignungsgericht die Beschwerdeführerin zur Verbesserung ihrer Eingabe innert einer (nicht erstreckbaren) zehntägigen Nachfrist auf und verband die Fristansetzung mit der Androhung des Nichteintretens im Säumnisfall (vgl. dazu § 5 Abs. 3 VPO). Die nunmehr anwaltlich vertretene Beschwerdeführerin verbesserte ihre Beschwerdeeingabe auforderungsgemäss innert Frist mit Eingabe vom 23. August 2021.

Die Beschwerde erfolgte somit frist- und formgerecht.

## 1.3 Übrige Eintretensvoraussetzungen

Die Beschwerdeführerin ist als Adressatin der angefochtenen Verfügung zur Erhebung der vorliegenden Beschwerde befugt (§ 96a Abs. 3 EntG i.V.m. § 47 Abs. 1 lit. a VPO). Das Enteignungsgericht prüft Rechtsverletzungen einschliesslich Überschreitung, Unterschreitung oder Missbrauch des Ermessens sowie die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts (§ 45 Abs. 1 lit. a und b VPO). Dagegen bildet die Angemessenheit von Entscheiden nicht Gegenstand der enteignungsgerichtlichen Überprüfung (§ 45 Abs. 1 lit. c *e contrario* VPO). Die Beschwerdeführerin moniert im Wesentlichen, dass die mit der angefochtenen Verfügung geltend gemachten Gebühren das Äquiva-

lenzprinzip verletzen würden (vgl. Beschwerdebeurteilung, Ziffer A.6.). Die Beschwerdeführerin rügt demzufolge eine Rechtsverletzung und damit einen nach § 45 Abs. 1 lit. a VPO zulässigen Beschwerdegrund. Da neben den erwähnten auch alle übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

## 2. Materielles

### 2.1 Parteivorbringen

#### 2.1.1 Beschwerdeführerin

Die Beschwerdeführerin begründet ihre Beschwerde mit dem Argument, dass die ihr gegenüber geltend gemachten Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühren das Äquivalenzprinzip verletzen würden (Beschwerdebeurteilung, Ziff. A.6.; dazu E. 2.4). Die Beschwerdeführerin rügt explizit *nicht* die vorschussweise Erhebung der Anschlussgebühren durch die Beschwerdegegnerin (Beschwerdebeurteilung, Ziff. B.11.; dazu E. 2.7). Ebenso wenig bestreitet die Beschwerdeführerin, dass die in den einschlägigen Reglementen der Beschwerdegegnerin vorgesehene Bemessung der streitgegenständlichen Anschlussgebühren in Abhängigkeit von den SVGW-Werten<sup>1</sup> einerseits und nach Massgabe der Bruttogeschossfläche andererseits grundsätzlich zulässig ist, solange dadurch das Verhältnismässigkeits- bzw. Äquivalenzprinzip gewahrt werde (vgl. Beschwerdebeurteilung, Ziff. B.11. und ferner Ziff. B.15; dazu E. 2.2 und E. 2.5). Die Beschwerdeführerin anerkennt ausdrücklich, dass insgesamt 83 SVGW-Werte und eine Bruttogeschossfläche von 6'677.4 m<sup>2</sup> für die Gebührenbemessung massgebend seien (vgl. Beschwerdebeurteilung, Ziff. B.11.). Die Beschwerdeführerin moniert, dass in ihrem konkreten Fall das Bemessungskriterium der Bruttogeschossfläche im Verhältnis zu demjenigen der SVGW-Werte überproportional gewichtet werde, weil der Gebührensatz pro Quadratmeter Bruttogeschossfläche für ein Gebäude in der Gewerbezone G1 im Falle der Wasseranschlussgebühr CHF 30.00 und im Falle der Kanalisationsanschlussgebühr CHF 17.50 betrage, während der Gebührensatz für einen SVGW-Wert im Falle der Wasseranschlussgebühr CHF 300.00 und im Falle der Kanalisationsanschlussgebühr CHF 150.00 betrage (vgl. Beschwerdebeurteilung, Ziff. B.15. sowie Replik, Ziff. B.29.). Unter Verweis auf ein Urteil des EntGer vom 7. Juli 2016 [650 15 49] begründet die Beschwerdeführerin

---

<sup>1</sup> SVGW steht für «Schweizerischer Verein des Gas- und Wasserfaches».

die Verletzung des Äquivalenzprinzips, indem sie die ihr gegenüber geltend gemachten Anschlussgebühren inklusive Mehrwertsteuer ins Verhältnis zum mittels SVGW-Werten dargestellten Leistungsbezug ihrer abgabebetroffenen Liegenschaft setzt und so hypothetische Gebührensätze von CHF 2'713.50 für die angefochtene Wasseranschlussgebühr und von CHF 1'557.90 für die angefochtene Kanalisationsanschlussgebühr ermittelt (vgl. Beschwerdebegründung, Ziff. B.14. sowie Replik, Ziff. B.11.; dazu E. 2.4.1 und E. 2.4.2.1). Diese hypothetischen Gebührensätze stellt die Beschwerdeführerin anschliessend in Bezug zu den in der kantonalen Rechtsprechung entwickelten «Referenzwerten», welche – der Beschwerdeführerin folgend – für Wasseranschlussgebühren CHF 397.85 pro Belastungswert und für Kanalisationsanschlussgebühren CHF 543.00 pro Belastungswert betragen (Beschwerdebegründung, Ziff. B.14. f. sowie Replik, Ziff. B.11. und Ziff. B.27 f.). Unter Verweis auf die einschlägige Gerichtspraxis und das in ihrem Fall 6.8-Fache (Wasseranschlussgebühr) bzw. 2.98-Fache (Kanalisationsanschlussgebühr) Übertreffen des Referenzwerts stellt sich die Beschwerdeführerin auf den Standpunkt, dass sowohl die angefochtene Wasser- als auch die angefochtene Kanalisationsanschlussgebühr in einem offensichtlichen Missverhältnis zur von der Beschwerdegegnerin erbrachten Gegenleistung stehen, das Äquivalenzprinzip verletzt und die angefochtene Verfügung deshalb aufzuheben bzw. die Gebühren zu reduzieren seien (vgl. Beschwerdebegründung, Ziff. B.11. und Ziff. B.14. sowie Replik, Ziff. B.28. und Ziff. B.32.; dazu E. 2.4).

Anlässlich der heutigen Hauptverhandlung glich die Beschwerdeführerin die Berechnung der hypothetischen Gebührensätze mit den anlässlich des Augenscheins vom 1. Dezember 2022 gewonnenen Erkenntnissen ab und legte ihrer Berechnung neu ein Belastungswerttotal von «94» zugrunde (vgl. Votum von Advokat Heinzelmänn im HV-Protokoll, S. 4 ff.). Weiter hielt die Beschwerdeführerin heute dafür, dass die anlässlich des Augenscheins deklarierten und im AS-Protokoll aufgeführten vier Löschposten nicht in die Beurteilung der Äquivalenz einzubeziehen seien, weil das SVGW-Merkblatt Löschposten nicht aufliste, die Beschwerdegegnerin in ihren Reglementen jedoch auf die SVGW-Tabelle verweise (HV-Protokoll, S. 5; dazu E. 2.3.2.1).

### 2.1.2 Beschwerdegegnerin

Die Beschwerdegegnerin hält der Beschwerdeführerin sinngemäss entgegen, dass die Bemessung der angefochtenen Anschlussgebühren nach den SVGW-Werten einerseits und der Bruttogeschossfläche andererseits, den konkreten Umständen des Sachverhalts (d.h. Industrie- und Gewerbebaute) angemessen Rechnung trage, weshalb eine Verletzung des Äquivalenzprinzips zu verneinen sei (Stellungnahme, Rz. 7; Duplik, Rz. 5; Votum von C.\_\_\_\_ im HV-Protokoll, S. 7; dazu E. 2.4). Die Anschlussgebühren seien im Falle des streitbetroffenen Gebäudes im Vergleich zu einem gleich grossen Wohnhaus bereits um ca. 44% reduziert worden, weil der Gebührensatz in der Industrie- und Gewerbezone bloss 50% pro Quadratmeter Bruttogeschossfläche betrage und nicht 100% wie in der Wohnzone (Stellungnahme, Rz. 8). Ein grosser Teil der Wasserversorgungsinfrastruktur diene darüber hinaus dem Löschschutz (dazu E. 2.3.2.2). Diesem Umstand trage das Berechnungsmodell der B.\_\_\_\_ dadurch Rechnung, dass die Bruttogeschossfläche in die Bemessung der Gebührenhöhe einfliesse. Die Beschwerdeführerin lasse mit ihrer Argumentation den Vorteil, den sie aufgrund des Löschschutzes durch die öffentlichen Wasser- und Abwasseranlagen erlange, völlig ausser Acht, obgleich auch dieser Mehrwert abzugelten sei (zum Löschschutz insgesamt Stellungnahme, Rz. 9; ferner auch Duplik, Rz. 6; ferner Voten von C.\_\_\_\_ im AS-Protokoll, S. 10 f. und im HV-Protokoll, S. 2 sowie S. 7 f.; dazu E. 2.3.1 und E. 2.3.2.2). Die Beschwerdegegnerin erklärt sinngemäss, dass ihr Berechnungsmodell für Anschlussgebühren auf der Überlegung beruhe, dass in der Industrie- und Gewerbezone die angeschlossenen Bruttogeschossflächen und die angeschlossenen SVGW-Werte insgesamt je hälftig zum Einnahmetotal beitragen sollen (vgl. Stellungnahme, Rz. 10). Die Beschwerdegegnerin wirft der Beschwerdeführerin vor, sie habe nicht berücksichtigt, dass die B.\_\_\_\_ bei der Berechnung der jährlichen Gebühren auf die Erhebung einer Grundgebühr verzichte und dies Verbrauchern mit geringen Wasserbezügen jährlich wiederkehrend zugutekomme (Stellungnahme, Rz. 11; dazu E. 2.4.2.3). Die Fixkosten der Wasserversorgungs- und Kanalisationsanlagen müssten deshalb durch einmalige Anschlussgebühren gedeckt werden (Stellungnahme, Rz. 11). Die Beschwerdeführerin habe die Anschlussleitung mit Reserven dimensionieren lassen: Mit dem vorhandenen Hausanschluss sei es der Beschwerdeführerin möglich, 300 Belastungswerte zu versorgen (Stellungnahme, Rz. 15; dazu E. 2.4.2.4). Die Beschwerdegegnerin begründet die Angemessenheit der angefochtenen Gebühren weiter mit einem als «Gutachten» bezeichneten, vom Bereich Tiefbau der B.\_\_\_\_ angestellten

Vergleich der angefochtenen Gebühren mit den Kosten, welche die Beschwerdeführerin für die Versorgung des streitbetroffenen Gebäudes mit Wasser und die Entsorgung des Abwassers ohne Anschluss an die öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsanlagen der Beschwerdegegnerin zu gewärtigen hätte (Duplik, Rz. 6 und zugehöriges «Gutachten des Bereichs Tiefbau zum Äquivalenzprinzip im Fall der Beschwerde A.\_\_\_\_ vom 12. April 2022»). Dem Gutachten des Bereichs Tiefbau der Beschwerdegegnerin folgend, belaufen sich die ohne Anschluss an die öffentlichen Werke anfallenden Kosten während einer fünfzigjährigen Nutzungsperiode auf CHF 2'390'000.00 allein für die Versorgung mit Trinkwasser (dazu E. 2.4.2.2). Die Beschwerdegegnerin hält dafür, dass ihren einschlägigen Reglementen uneingeschränkt Nachachtung zu schaffen sei, selbige nicht unter Berufung auf das Äquivalenzprinzip «ausgehobelt» werden dürfen, das von der Beschwerdeführerin angerufene Prinzip unter dem Terminus «Surrogat» überhaupt erst relevant werde, wenn die Höhe einer Gebühr im Gesetz nicht hinreichend klar festgelegt sei, die Bestimmungen ihrer Reglemente jedoch klar seien und deshalb eine «[...] Überprüfung der festgelegten Abgabe auf Einhaltung [...] des Äquivalenzprinzips grundsätzlich entbehrlich sei (BGE 121 I 235 E. 3e).» (Duplik, Rz. 2; dazu E. 2.4.2.5 und E. 2.5) Ihre vom kantonalen Recht gewährleistete Gemeindeautonomie sei zu respektieren (Duplik, Rz. 2; dazu E. 2.5). Der Kanton Basel-Landschaft habe die einschlägigen Bestimmungen in den Reglementen der B.\_\_\_\_I ausserdem genehmigt, was klarerweise für die Zulässigkeit der gewählten Berechnungsmethode spreche (Stellungnahme, Rz. 12; dazu E. 2.6). Was die anlässlich des Augenscheins deklarierten und im AS-Protokoll aufgeführten vier Löschposten im Gebäude der Beschwerdeführerin anbelangt, ist die Beschwerdegegnerin der Ansicht, dass sie zu den Belastungswerten zu zählen seien und für die Gebührenbemessung relevant seien (Votum von C.\_\_\_\_ im HV-Protokoll, S. 3; dazu E. 2.3.2.1).

## 2.2 Gesetzmässigkeit

Unter diesem Titel ist zu prüfen, ob die Erhebung der angefochtenen Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühren auf einer den Anforderungen des Legalitätsprinzips genügenden Rechtsgrundlage beruhen oder nicht.

Öffentliche Abgaben bedürfen einer Grundlage in einem *formellen Gesetz* (Normstufe), welches zumindest den *Kreis der Abgabepflichtigen* (Abgabesubjekt) sowie den *Gegenstand* (Abgabeobjekt) 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.; Urteil des Bundesgerichts [BGer] 2C\_150/2007 vom 9. August 2007 E. 1.2; KÜRSTEINER, Erschliessungsabgaberecht, Eine Analyse am Beispiel des Kantons Basel-Landschaft, Diss. Basel 2019, Liestal 2020, Rz. 86 ff. m.w.H.). Wie das Bundesgericht wiederholt festgehalten hat, verfügt der kantonale wie auch der kommunale Gesetzgeber bei der Ausgestaltung von Kausalabgaben, mithin gerade auch im Bereich der Erschliessungsabgaben, über einen weiten – aber keinen grenzenlosen (dazu E. 2.5) – Spielraum (vgl. BGE 109 Ia 325 E. 4 327 f. m.w.H.; Urteil des BGer 2P.130/2002 vom 13. Dezember 2002 E. 4.2; §§ 44 Abs. 2 und 45 Abs. 1 KV i.V.m. § 90 f. EntG und § 36 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 [RBG, SGS 400]). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zum Legalitätsprinzip im Abgaberecht stellt ein kommunaler Erlass dann ein formelles Gesetz dar, wenn er von der nach dem kantonalen Recht zuständigen Legislativbehörde beschlossen wurde und dem (obligatorischen oder fakultativen) Referendum unterstand (statt vieler BGE 127 I 60 E. 2e 66 und 120 Ia 265 E. 2a 266 f.).

In Bezug auf die hier strittigen Abgabbeerhebungen kommt Gemeinden (hier der Beschwerdegegnerin) gemäss § 90 Abs. 2 EntG die Kompetenz zu, von den Grundeigentümern, deren Grundstück ein öffentliches Erschliessungswerk benutzt, Anschlussgebühren zu erheben. Zudem haben Gemeinden die Befugnis, Erschliessungsreglemente zu erlassen, in denen sie insbesondere Art und Funktion, Trägerschaft, Eigentumsverhältnisse und die *Finanzierung* sowie den Unterhalt von Erschliessungsanlagen regeln (§ 36 RBG). Damit steht fest, dass die Beschwerdegegnerin befugt ist, in ihrem Recht die Erhebung von Anschlussgebühren zu normieren. Fraglich bleibt, ob die Bestimmungen im kommunalen Recht der Beschwerdegegnerin den eingangs erwähnten Anforderungen des Gesetzmässigkeitsprinzips genügen.

Der Einwohnerrat der B.\_\_\_\_\_ (d.h. das Stadtparlament) hat im hier interessierenden Bereich das Wasserreglement (WR) und das Abwasserreglement (AR) erlassen. Beschlüsse des Einwohnerrats, welche den Erlass eines Reglements zum Gegenstand haben, unterliegen dem fakultativen Referendum nach § 121 Abs. 1 i.V.m. Abs. 4 *e contrario* GemG. Sowohl das Wasser- als auch das Abwasserreglement stellen demnach «formelle Geset-

ze» im Sinne der zitierten höchstrichterlichen Rechtsprechung dar. Nach ihrer Genehmigung durch die Bau- und Umweltschutzdirektion des Kantons Basel-Landschaft am 29. April 2019 sind beide Reglemente rückwirkend per 1. Januar 2019 in Kraft getreten. Hier von Bedeutung sind folgende Reglementsbestimmungen des Wasserreglements:

## **«B. WASSERABGABE**

### **§ 5 Wasserlieferung**

<sup>1</sup> Die WV liefert im Bereich ihres Versorgungsgebietes und nach ihrer Leistungsfähigkeit Wasser für den privaten Verbrauch, für Gewerbe und Industrie sowie für öffentliche Zwecke. Sie hält die für den *Brandschutz* notwendigen *Löschwassermengen* bereit.

### **§ 6 Vorrang der Trink- und Löschwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung sowie die *Bereitstellung der öffentlichen Löschwasserreserven* gehen allen übrigen Verwendungen vor.

## **F. FINANZIERUNG**

### **Allgemeine Bestimmungen**

#### **§ 34 Grundsätze**

<sup>2</sup> Die Kosten der Stadt für Planung, Bau, Betrieb, Instandhaltung und Ersatz der Anlagen der WV sowie die Kosten der Wasserbeschaffung werden der *Grundeigentümerschaft* belastet, und zwar in Form von:

- *Anschlussgebühren für den Anschluss an die Anlagen der WV*;
- jährlichen Mengengebühren;
- jährlichen Mietgebühren für die Wasserzähler;
- Gebühren für Bewilligungen, Kontrollen und besondere Dienstleistungen.

#### **§ 35 Festlegung der Gebühren**

<sup>1</sup> Der *Einwohnerrat* legt die *Ansätze für die Berechnung der Anschlussgebühren* im *Anhang* zu diesem Reglement fest.

#### **§ 37 Zahlungsmodalitäten**

<sup>2</sup> Die einmaligen Gebühren sind als *Vorschuss* bei der Erteilung der Wasseranschlussbewilligung zu entrichten. Die definitive Rechnungstellung erfolgt nach der Abnahme

### **Einmalige Gebühren**

#### **§ 39 Anschlussgebühr**

<sup>1</sup> Die *Grundeigentümerschaft* leistet der Stadt eine *Anschlussgebühr*, wenn das Grundstück an die Anlagen der WV *angeschlossen* wird.

<sup>2</sup> Die Anschlussgebühr richtet sich in den *Gewerbezon*en G1/G2, der Zone für öffentliche Werke und Anlagen OeWA, der Zone für Sport- und Freizeitanlagen und Quartierplänen mit Gewerbezoncharakter nach den *Belastungswerten gemäss SVGW* und der Bruttogeschossfläche. Bei Industrie und Gewerbe mit besonders komplizierten Installationsanlagen (z.B. chemische Produktions- und Laboranlagen) nach der geforderten Durchflussmenge, wobei pro 0.1 Liter pro Sekunde 1 Belastungswert gemäss SVGW berechnet wird. Kombinierte Armaturen werden einfach gezählt. Reserveleitungen werden in die Berechnung mit einbezogen. Für Betriebe mit Sprinkleranlage wird eine zusätzliche Anschlussgebühr erhoben, die sich nach dem Leistungsbedarf der Anlage bemisst.

<sup>3</sup> In den übrigen Zonen richtet sich die Anschlussgebühr nach der Bruttogeschossfläche.

<sup>4</sup> Bei *Umnutzungen, Um-, Erweiterungs- und Ersatzbauten* richtet sich die Anschlussgebühr in den Gewerbezon

G1/G2, der Zone für öffentliche Werke und Anlagen OeWA, der Zone für Sport- und Freizeitanlagen und Quartierplänen mit Gewerbezoncharakter nach der *Erhöhung* der Belastungswerten gemäss SVGW und der Bruttogeschossfläche. In den übrigen Zonen richtet sich die Anschlussgebühr nach der Erhöhung Bruttogeschossfläche. Die vorbestehenden Belastungswerte und Bruttogeschossflächen sind im Baugesuchsverfahren durch die Bauherrschaft auszuweisen.

### **Wiederkehrende Gebühren**

#### **§ 40 Grundsatz**

<sup>1</sup>Die Grundeigentümerschaft bezahlt *jährlich* der Stadt eine *Mengengebühr* und eine Mietgebühr für die Wasserzähler.

§ 41 Mengengebühr

Die Mengengebühr richtet sich nach dem *Wasserbezug*.

## **ANHANG ZUM WASSERREGLEMENT**

### **1. Einmalige Gebühren**

Die einmaligen Gebühren sind indexiert. Als Index gilt der „Zürcher Index der Wohnbaupreise“, Baukostenplan Kapitel Nr. 51 (Bewilligungen / Gebühren), Indexstand 01.04.2010 = 100%

#### **1.1 Anschlussgebühr Gewerbezon G1/G2, Zone für öffentliche Werke und Anlagen OeWA, Zone für Sport- und Freizeitanlagen sowie Quartierplänen mit Gewerbezonenecharakter**

Die Anschlussgebühr beträgt CHF 300.00 pro SVGW-Wert und CHF 30.00 pro m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche.

#### **1.2 Anschlussgebühr übrige Zonen**

Die Anschlussgebühr beträgt CHF 60.00 pro m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche.

#### **1.3 Anschlussgebühr Sprinkleranlage**

Die Anschlussgebühr je Sprinkleranlage beträgt

CHF 10'000.00 mit einem Leistungsbedarf bis 2'000 l/min bzw

CHF 15'000.00 mit einem Leistungsbedarf von 2'000 l/min bis 4'000 l/min bzw

CHF 20'000.00 mit einem Leistungsbedarf ab 4'000 l/min.» [Kursivdruck hinzugefügt]

Hinsichtlich der Kanalisationsanschlussgebühr sind folgende Reglementsbestimmungen des Abwasserreglements relevant:

## **«D. FINANZIERUNG**

### **Allgemeine Bestimmungen**

§ 21 Grundsätze

<sup>2</sup>Die Kosten der Stadt für Planung, Bau, Betrieb, Unterhalt und Ersatz der Abwasseranlagen der Stadt sowie die vom Kanton überbundenen Kosten werden der *Grundeigentümerschaft* belastet, und zwar in Form von:

*Anschlussgebühren für den Anschluss an die Abwasseranlagen* der Stadt; a jährlichen Mengengebühren; b. Gebühren für Bewilligungen, Kontrollen und besondere Dienstleistungen.

§ 22 Festlegung der Gebühren

<sup>1</sup>Der *Einwohnerat* legt die *Ansätze für die Berechnung* der Anschlussgebühren im *Anhang* zu diesem Reglement fest.

§ 24 Zahlungsmodalitäten

<sup>2</sup>Die einmaligen Gebühren sind als *Vorschuss* bei der Erteilung der Anschlussbewilligung zu entrichten. Die definitive Rechnungstellung erfolgt nach der Abnahme.

### **Einmalige Gebühren**

§ 26 Anschlussgebühr

<sup>1</sup>Die *Grundeigentümerschaft* muss der Stadt eine *Anschlussgebühr* leisten, wenn das Grundstück an die Abwasseranlagen der Stadt *angeschlossen* wird.

<sup>2</sup>Die Anschlussgebühr richtet sich *in den Gewerbezon G1/G2*, der Zone für öffentliche Werke und Anlagen OeWA, der Zone für Sport- und Freizeitanlagen und Quartierplänen mit Gewerbezonenecharakter nach den *Belastungswerten gemäss SVGW* und der *Bruttogeschossfläche*. Bei Industrie und Gewerbe mit besonders komplizierten Installationsanlagen (z.B. chemische Produktions- und Laboranlagen) nach der geforderten Durchflussmenge, wobei pro 0.1 Liter pro Sekunde 1 Belastungswert gemäss SVGW berechnet wird. Kombinierte Armaturen werden einfach gezählt. Reserveleitungen werden in die Berechnung mit einbezogen. Für Betriebe mit Sprinkleranlage wird eine zusätzliche Anschlussgebühr erhoben, die sich nach dem Leistungsbedarf der Anlage bemisst.

<sup>3</sup>In den übrigen Zonen richtet sich die Anschlussgebühr nach der Bruttogeschossfläche.

<sup>4</sup> Bei *Umnutzungen, Um-, Erweiterungs- und Ersatzbauten* richtet sich die Anschlussgebühr in den Gewerbezon G1/G2, der Zone für öffentliche Werke und Anlagen OeWA, der Zone für Sport- und Freizeitanlagen und Quartierplänen mit Gewerbezoncharakter nach der *Erhöhung* der Belastungswerten gemäss SVGW und der Bruttogeschossfläche. In den übrigen Zonen richtet sich die Anschlussgebühr nach der Erhöhung Bruttogeschossfläche. Die vorbestehenden Belastungswerte und Bruttogeschossflächen sind im Baugesuchsverfahren durch die Bauherrschaft auszuweisen.

#### **Wiederkehrende Gebühren**

##### § 27 Grundsatz

<sup>1</sup> Die Grundeigentümerschaft bezahlt *jährlich* der Stadt eine *Mengengebühr*.

##### § 28 Mengengebühr

<sup>1</sup> Die Mengengebühr richtet sich nach dem *Wasserbezug*.

#### **ANHANG ZUM ABWASSERREGLEMENT**

##### **1. Einmalige Gebühren**

Die einmaligen Gebühren sind indexiert. Als Index gilt der „Zürcher Index der Wohnbaupreise“, Baukostenplan Kapitel Nr. 51 (Bevolligungen / Gebühren), Indexstand 01.04.2010 = 100%

##### **1.1 Anschlussgebühr Gewerbezon G1/G2, Zone für öffentliche Werke und Anlagen OeWA, Zone für Sport- und Freizeitanlagen sowie Quartierplänen mit Gewerbezoncharakter**

Die Anschlussgebühr beträgt CHF 150.00 pro SVGW-Wert und CHF 17.50 pro m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche.

##### **1.2 Anschlussgebühr übrige Zonen**

Die Anschlussgebühr beträgt CHF 35.00 pro m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche.» [Kursivdruck hinzugefügt]

Das Wasser- und das Abwasserreglement der B.\_\_\_\_ legen unter der Überschrift «Finanzierung» in allgemeinen Bestimmungen fest, wie die Kosten des Gemeinwesens für die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung und -reinigung finanziert werden. Bereits an dieser Stelle statuieren beide Reglemente gleichermassen die Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen als *Subjekt*<sup>2</sup> (§ 34 Abs. 2 WR und § 21 Abs. 2 AR) und den Anschluss an die städtischen Wasserversorgungs- bzw. Abwasseranlagen als *Objekt* (§ 34 Abs. 2 Spiegelstrich 1 WR und § 21 Abs. 2 AR) der strittigen Anschlussgebühren.<sup>3</sup> Die *Bemessungsgrundlagen* sind in § 39 Abs. 2 Satz 1 WR und § 26 Abs. 2 Satz 1 AR bestimmt, wo für Gebäude in der Gewerbezone G1 wie dasjenige der Beschwerdeführerin die Belastungswerte gemäss SVGW und die Bruttogeschossfläche als Bemessungskriterien definiert werden. Die Gebührensätze sind, wie in § 35 Abs. 1 WR und § 22 Abs. 1 AR vorgesehen, in den Anhängen zum Wasser- und zum Abwasserreglement festgelegt und betragen für die Bemessung der Wasseranschlussgebühr CHF 300.00 pro SVGW-Wert und CHF 30.00 pro Quadratmeter Bruttogeschossfläche (Ziffer 1.1 des Anhangs zum WR)

---

<sup>2</sup> Mit Blick auf § 1 Abs. 2 WR und § 1 Abs. 2 AR, wo für den Geltungsbereich der beiden Reglemente ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass die Bezeichnung Grundeigentümerschaft auch Baurechtnehmer und Baurechtnehmerinnen mitumfasst, steht der Umstand, dass die Reglemente der Beschwerdegegnerin Baurechtnehmer und Baurechtnehmerinnen im Abgabetatbestand nicht explizit als Abgabesubjekte aufführen einer Abgabeerhebung gegenüber der Beschwerdeführerin als Baurechtnehmerin nicht entgegen.

<sup>3</sup> Dasselbe statuieren § 39 Abs. 1 WR und § 26 Abs. 1 AR.

sowie für die Abwasseranschlussgebühr CHF 150.00 pro SVGW-Wert und CHF 17.50 pro Quadratmeter Bruttogeschossfläche (Ziffer 1.1 des Anhangs zum AR). Angesichts dessen, dass der Einwohnerrat der B.\_\_\_\_\_ als kommunaler Gesetzgeber auch die Gebührensätze im Anhang zu den Reglementen beschliesst (vgl. § 35 Abs. 1 WR und § 22 Abs. 1 AR) bzw. beschlossen hat, erhellt, dass die Beschwerdegegnerin auch die Gebührenbemessung auf formell-gesetzlicher Stufe geregelt hat.

Die angefochtenen Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühren beruhen demzufolge auf klaren reglementarischen Grundlagen, welche die Anforderungen des Gesetzmässigkeitsprinzips erfüllen.

### 2.3 Abgabequalifikation und Rechtsgrund für die Abgabenerhebung

Unter diesem Titel ist in einem *ersten Schritt* zu klären, ob die strittige Abgabe einer bestimmten Kategorie öffentlicher Abgaben zugeordnet werden kann. Zwischen den Parteien ist namentlich umstritten, ob es sich um eine *Anschlussgebühr* oder einen *Anschlussbeitrag* handelt. Während die Beschwerdeführerin konsequent davon ausgeht, es handle sich bei den angefochtenen Abgaben um Anschlussgebühren, finden sich in der Stellungnahme und Duplik der Beschwerdegegnerin verschiedentlich Argumente, welche nahelegen, dass die Beschwerdegegnerin von Vorteilsbeiträgen (d.h. Anschlussbeiträgen) auszugehen scheint (vgl. Stellungnahme, Rz. 9 und Duplik, Rz. 5). Ausgehend vom Resultat des ersten Prüfschritts ist in einem *zweiten Schritt* zu beurteilen, welches der Rechtsgrund für die strittigen Abgabenerhebungen ist, wobei namentlich die Streitpunkte zu klären sein werden, ob die vier am Augenschein besichtigten Löschposten im Gebäude der Beschwerdeführerin sowie das Bereithalten der für den Brandfall benötigten Löschwassermengen und der dazu erforderlichen öffentlichen Wasserversorgungsinfrastruktur (insb. der Hauptwasserleitungen) rechtsgrundseitig zu berücksichtigen sind (vgl. zu den Partei-standpunkten E. 2.1).

#### 2.3.1 Qualifikation der Abgabe

Für die Beantwortung der Frage nach der rechtlichen Natur einer öffentlich-rechtlichen Abgabe ist nach konstanter höchstrichterlicher Rechtsprechung nicht die im konkreten Abgabenerlass oder in einer Verfügung gewählte Bezeichnung (hier übereinstimmend Anschlussgebühren), sondern die tatsächliche Ausgestaltung der fraglichen Abgabe mass-

gebend (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; statt vieler Urteil des BGer 2C\_140/2021 vom 17. November 2022 E. 3.5 m.w.H.). Der zu entgeltende Sondervorteil wird im Rahmen der Abgabebemessung regelmässig abstrakt festgelegt, d.h. nach der möglichen Nutzung eines Grundstücks (vgl. Urteil des BGer 2P.78/2003 vom 1. September 2003 E. 3.6). Die Anschlussgebühr ist dagegen eine einmalige Gegenleistung der Grundeigentümer dafür, dass sie das Recht erhalten, die Wasserversorgung für den Wasserbezug sowie die Abwasserversorgung für die Ableitung des Abwassers zu benutzen (KÜRSTEINER, a.a.O., Rz. 58). Eine Anschlussgebühr stellt mit anderen Worten das Entgelt für den tatsächlichen Anschluss eines Gebäudes an das öffentliche Versorgungs- bzw. Entsorgungsnetz dar und wird konkret bestimmt, regelmässig nach Art und Grösse der errichteten Baute (vgl. BGE 106 Ia 241 E. 3b 242 f.; Urteil des BGer 2P.78/2003 vom 1. September 2003 E. 3.6). Im Unterschied zum Beitrag wird eine Anschlussgebühr grundsätzlich erst fällig, wenn der Anschluss an das Erschliessungswerk erfolgt und dessen Benutzung möglich ist (vgl. dazu die Ausführungen unter E. 2.7). Der Nachweis der tatsächlichen Nutzung ist nicht erforderlich (BGE 106 Ia 241 E. 3b 242). Als Hauptunterscheidungsmerkmal zwischen Beitrag und Gebühr eignet sich im Kontext des Erschliessungsabgaberechts nach dem Ausgeführten 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 um einen sog. Erschliessungsbeitrag. Entsteht eine Abgabe dagegen erst im Zeitpunkt, in welchem die auf einem erschlossenen Grundstück realisierte Baute an die öffentliche Wasserversorgung bzw. Kanalisation angeschlossen wird, so handelt es sich um eine Anschlussgebühr (statt vieler Urteil des EntGer vom 29. Oktober 2020 [650 18 41] E. 2.2; zum Ganzen KÜRSTEINER, a.a.O., Rz. 584 ff. [insb. Rz. 587] m.w.H., ferner auch die grafische Übersicht zur systematischen Einordnung vor Rz. 43).

Wie bereits unter E. 2.2 erwähnt, sind die Anschlussgebühren der B.\_\_\_\_\_ «für den Anschluss» an die Wasserversorgung bzw. Kanalisation geschuldet und werden einerseits nach den SVGW-Werten sowie andererseits nach Massgabe der Bruttogeschossfläche der angeschlossenen Baute bemessen. Bei beiden Bemessungskriterien handelt es sich

um gebäudebasierte und damit konkrete Grössen. Sowohl die Wasser- als auch die Kanalisationsanschlussabgabe sind demnach als Anschlussgebühren und nicht als Beiträge zu qualifizieren. Neben der – wie sich nunmehr gezeigt hat – zutreffenden Bezeichnung der Anschlussabgabe als Gebühr sowohl in den Reglementen wie auch in der angefochtenen Abgabeverfügung spricht auch der Umstand, dass die Beschwerdegegnerin Mehrwertsteuern auf die Beschwerdeführerin überwälzt hat, dafür, dass sich die B.\_\_\_\_ der Qualifikation als Gebühr (und nicht Beitrag) eigentlich bewusst ist. Richtigerweise stellen Anschlussgebühren ein taugliches Objekt der Mehrwertsteuer dar, während Vorteilsbeiträge nicht mehrwertsteuerpflichtig sind und eine entsprechende Steuerüberwälzung auf Beitragspflichtige demnach rechtsgrundlos erfolgen würde (vgl. Urteile des EntGer vom 29. April 2021 [650 20 84] E. 2.3 mit zahlreichen Hinweisen sowie vom 10. September 2015 [650 15 29] E. 3.2.3.4.3).

### 2.3.2 Rechtsgrund für die Abgabenerhebung

Nachdem feststeht, dass es sich bei den angefochtenen Anschlussabgaben um Gebühren handelt, bleibt in einem zweiten Schritt – wie eingangs erwähnt – zu klären, welches der vom Gemeinwesen gestiftete Rechtsgrund ist und ob letzterer auch die vier am Augenschein besichtigten Löschposten im Gebäude der Beschwerdeführerin (vgl. Abbildungen Nrn. 5 und 6 des AS-Protokolls) sowie das Bereithalten der für einen Brandfall benötigten Löschwassermengen und der dazu erforderlichen öffentlichen Wasserversorgungsinfrastruktur (insb. die Hauptwasserleitungen) mitumfasst.

Zur Beantwortung der aufgeworfenen Frage ist zunächst an den eine Kausalabgabe im Unterschied zu einer Steuer typisierenden Grundgedanken zu erinnern, wonach erstere stets auf einem unmittelbaren Leistungsaustausch zwischen dem Gemeinwesen und dem Abgabesubjekt beruhen (sog. Individualäquivalenz): Eine Kausalabgabe bildet als Entgelt stets die Gegenleistung der abgabepflichtigen Partei für die ihr vom Gemeinwesen erbrachte Hauptleistung, welche den Rechtsgrund (bzw. die sog. «causa») bildet (Urteil des BGer 2C\_140/2021 vom 17. November 2022 E. 3.2 m.w.H.).

Vorliegend statuieren die Reglemente übereinstimmend, dass die strittigen Gebühren für den Anschluss an die Wasser- und Abwassererschliessungsinfrastruktur der B.\_\_\_\_ geschuldet ist. Ferner wird die rechtsgrundstiftende Erschliessungsleistung der B.\_\_\_\_ den

abgabepflichtigen Rechtsunterworfenen – sowohl dem Wasser- wie auch dem Abwasserreglement folgend – durch den Anschluss ihrer Gebäude an das städtische Wasserversorgungs- bzw. Entwässerungswerk vermittelt: Fehlt es folglich an einem Gebäudeanschluss an eines der beiden oder an beide Erschliessungswerke, fehlt es auch an einem Rechtsgrund, welcher es der Beschwerdegegnerin erlauben würde, eine Anschlussgebühr für das jeweilige Erschliessungswerk zu erheben. Daraus folgt, dass die rechtsgrundstiftende Erschliessungsleistung der B.\_\_\_\_ bloss Leistungen umfasst, welche der Eigentümerschaft eines Gebäudes aufgrund des Vorhandenseins eines Anschlusses an das interessierende öffentliche Erschliessungswerk individuell-konkret zurechenbar sind. Leistungen dagegen, welche auch Eigentümerinnen und Eigentümern von Gebäuden zukommen, die nicht an das fragliche Erschliessungswerk des Gemeinwesens angeschlossen sind, gehören nicht zur abgabebegründenden Hauptleistung des Gemeinwesens.

#### 2.3.2.1 Löschposten im Gebäude

Klar ist an dieser Stelle, dass die vier Löschposten mit Blick auf das im Brandfall benötigte Wasser und damit auch das im Brandfall anfallende Abwasser sowohl versorgungs- als auch entsorgungsseitig zur Hauptleistung des Gemeinwesens gehören. Die Löschposten werden über den Anschluss der streitbetroffenen Liegenschaft an die städtische Wasserversorgung gespeist und das im Brandfall bezogene Wasser wird als Abwasser über den Gebäudeanschluss in die städtische Kanalisation entwässert. Die für die Löschposten erforderliche Versorgungs- und Entsorgungsleistung ist der Beschwerdeführerin somit im Sinne des zum Grundgedanken der Individualäquivalenz Ausgeführten individuell-konkret zurechenbar. Die Argumentation der Beschwerdeführerin, wonach die Löschposten deshalb nicht zur Leistung zu zählen seien, weil das Merkblatt bzw. die Tabelle des SVGW Löschposten nicht aufliste, überzeugt nicht. Die einschlägigen Rechtsgrundlagen der Beschwerdegegnerin verweisen für die Gebührenbemessung auf das Kriterium der «Belastungswerte gemäss SVGW» und nicht auf ein bestimmtes Merkblatt oder eine Tabelle (vgl. E. 2.2). Ein Belastungswert definiert als Durchfluss von 0.1 Liter Wasser pro Sekunde an der Entnahmestelle (vgl. dazu statt vieler Urteil des EntGer vom 7. Juli 2016 [650 15 49] E. 2.4.3.4 mit Hinweis auf Kapitel 2.2.1 des Regelwerks W3 Richtlinie für Trinkwasserinstallationen, Ausgabe 2013, SVGW). Die Reglemente der Beschwerdegegnerin stehen der Berücksichtigung der auf die Löschposten entfallenden Durchflussleistung

tung in der Form von Belastungswerten (bzw. SVGW-Werten) damit nicht entgegen. Angesichts der reglementarischen Bemessungsvorschriften würde es vielmehr Fragen aufwerfen, wenn die Beschwerdegegnerin Löschposten wissentlich nicht in die Bemessung der Gebührenhöhe miteinbeziehen würde. Vorliegend war dies nicht der Fall, da die Beschwerdegegnerin im Zeitpunkt der Veranlagung auf die Angaben des Anschlussgesuchs abgestellt hat bzw. hat abstellen müssen und darin keine Löschposten deklariert waren.

### 2.3.2.2 Löschwasser und -abwasser

Fraglich bleibt, ob auch die Leistungen der B.\_\_\_\_\_ im Bereich des Löschschatzes zur Hauptleistung im hier zu beurteilenden Abgaberechtsverhältnis gehören. Auf kantonalrechtlicher Stufe ist die Bewältigung von Brand-, Natur- und Spezialereignissen sowie die Feuerwehr, d.h. mitunter das Löschwesen, im Gesetz über die Feuerwehr (FWG) vom 7. Februar 2013 (SGS 760) und in der zugehörigen Verordnung über die Feuerwehr (FWV) vom 27. August 2013 (SGS 760.11) geregelt. Demnach haben die Einwohnergemeinden sicherzustellen, dass jederzeit (genügend) Löschwasser zur Verfügung steht (§ 26 Abs. 1 FWG) und im Siedlungsgebiet Löschwasser in der Regel in Abständen von 150 m bis 250 m verfügbar ist (§ 10 Abs. 1 FWV). Mit Blick auf die Finanzierung hält § 26 Abs. 3 FWG fest, dass der Kanton Basel-Landschaft Beiträge an Hydranten leistet. Mehr ist den kantonalrechtlichen Grundlagen in Bezug auf die hier interessierende Frage – soweit ersichtlich – nicht zu entnehmen. Auf kommunaler Ebene statuiert § 5 Abs. 1 Satz 2 WR, dass die B.\_\_\_\_\_ die für den Brandschutz notwendigen Löschwassermengen bereithält, und § 6 WR hält fest, dass die Trinkwasserversorgung sowie die Bereitstellung der öffentlichen Löschwasserreserven allen übrigen Verwendungen vorgehen (vgl. betreffend den Wortlaut der Bestimmungen E. 2.2).

Gemäss den reglementarischen Bestimmungen zu den Finanzierungsgrundsätzen des städtischen Wasserversorgungswesens und Abwasserwesens halten das WR und AR übereinstimmend fest, dass den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern – soweit ersichtlich – sämtliche Kosten weiterbelastet werden, und zwar hauptsächlich mittels einmaliger Anschlussgebühren und jährlich wiederkehrender mengenabhängiger Gebühren (§ 34 Abs. 2 WR und § 21 Abs. 2 AR). Entsprechend fallen auch die auf das Löschwesen zurückzuführenden Kosten der Wasserversorgung und des Abwasserwesens unter die mittels kommunaler Kausalabgaben (spezial-)finanzierten Kosten der Beschwerdegegner-

rin. Allerdings lassen weder § 39 WR noch § 36 AR erkennen, dass das Löschwesen Bestandteil der von einer abgabepflichtigen Person mittels Anschlussgebühren zu entgeltenden Erschliessungsleistung des Gemeinwesens sein soll. Beide Reglemente knüpfen am Anschluss an die Wasserversorgung und Kanalisation als abgabeauslösendem und rechtsgrundstiftendem Tatbestandselement an. Zum von der vom Gemeinwesen sicherzustellenden Löscho- bzw. Löschwasserbereitschaft profitierenden Personenkreis gehören nicht allein Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen von angeschlossenen Liegenschaften, sondern auch Eigentümerinnen und Eigentümer von Gebäuden, welche *nicht* an die Wasserversorgung und/oder Kanalisation angeschlossen sind. Auch nicht angeschlossene Gebäude unterliegen der Löschopflicht nach § 4 Abs. 1 FWG. Entsprechend gewährleisten das WR und das AR aufgrund ihrer Anknüpfung am «Anschluss» keine mit Blick auf die erforderliche Individualäquivalenz genügende individuell-konkrete Zurechenbarkeit der Löscholeistung des Gemeinwesens zu Eigentümerinnen und Eigentümern angeschlossener Gebäude. Demnach ist festzuhalten, dass sich die Argumentation der Beschwerdegegnerin nicht auf die einschlägigen Bestimmungen des Wasser- und Abwasserreglements stützen lässt. Die Leistungen des Wasserversorgungswesens und des Abwasserwesens gehören im hier strittigen Abgaberechtsverhältnis, soweit sie die Sicherstellung des Löschozschutzes betreffen, nicht zur von der Beschwerdeführerin zu entgeltenden Erschliessungsleistung der Beschwerdegegnerin und sind deshalb rechtsgrundseitig unbeachtlich.

## 2.4 Äquivalenzprinzip

### 2.4.1 Rechtliches

Das Äquivalenzprinzip stellt die abgaberechtliche Ausgestaltung des Verhältnismässigkeitsprinzips nach Art. 5 Abs. 3 BV einerseits und des Willkürverbots gemäss Art. 9 BV andererseits dar (statt vieler Urteile des BGer 2C\_701/2016 vom 1. Dezember 2017 E. 2.1 und 2C\_161/2016 vom 26. September 2016 E. 3.4 je m.w.H.) und hat Verfassungsrang (Urteil des BGer 2C\_1054/2013 vom 20. September 2014 E. 6.1, in: ZBI 116/2015, S. 483 ff.). Dem Äquivalenzprinzip folgend 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 Rechtspre-

chung). Der Gesetzgeber darf eine Abgabe demnach nicht beliebig hoch festsetzen (sog. Begrenzungsfunktion des Äquivalenzprinzips), sondern ist gehalten, eine Methode für die Bemessung zu finden, welche maximal zu gerade noch äquivalenten Abgabergebnissen führt (sog. Bemessungsfunktion des Äquivalenzprinzips). Die Beschwerdeführerin führt das behauptete Missverhältnis der angefochtenen Gebühren auf das Bemessungskriterium der Bruttogeschossfläche zurück, wobei sie dessen grundsätzliche Zulässigkeit explizit nicht in Zweifel zieht (vgl. E. 2.1.1). Angesichts der ständigen, höchstrichterlichen Rechtsprechung, nach welcher auch Kriterien wie dasjenige des Gebäudeversicherungswerts, welches gegenüber demjenigen der Bruttogeschossfläche einen (noch) weniger nahen Zusammenhang zu den hier interessierenden Abgabeobjekten (d.h. Wasser- bzw. Kanalisationsanschluss) aufweist, das Interesse der Grundeigentümer an der Erschliessung zuverlässig zum Ausdruck bringen, wäre auch nicht einzusehen, weshalb die von der Beschwerdegegnerin für Anschlussgebühren vorgesehene Bemessungsmethode unter äquivalenzprinzipiellen Prüfpunkten grundsätzlich unzulässig sein sollte (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 der SVGW-Werte und der Bruttogeschossfläche ist folglich im Grundsatz nicht zu beanstanden.

Weiter ist daran zu erinnern, dass im Falle von Anschlussgebühren nicht die effektive Nutzung der Erschliessungsanlagen für den objektiven Wert der staatlichen Leistung massgebend ist. Wertbestimmend ist das auf *Spitzenwerte* ausgelegte Nutzungspotential (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 praxismässig 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). Übertragen auf die vorliegend zu beurteilende Bemessungsmethode bedeutet dies, dass von der schematischen Bemessung nach den SVGW-Werten und der Bruttogeschossfläche beispielsweise dann abzuweichen ist, wenn der Wasserverbrauch respektive der Abwasseranfall im Verhältnis

zur Bruttogeschossfläche, d.h. der Grösse eines Gebäudes, ausserordentlich hoch oder niedrig ist. Die auf Spitzenwerte ausgelegte Nutzungsmöglichkeit lässt sich in Kenntnis der Anzahl und Art der vorhandenen Sanitärinstallationen anhand von Belastungswerten quantifizieren: Gemäss dem Schweizerischen Verein des Gas- und Wasserfaches (SVGW) entspricht ein Belastungswert von 1 – wie bereits erwähnt – 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 im Vergleich zum Kriterium der Bruttogeschossfläche stärker gewichtet. Dies hat die Beschwerdegegnerin im Zuge der Revision ihrer Reglemente offenbar auch erkannt: In der Vorlage des Stadtrats an den Einwohnerrat Nr. 2018/73 betreffend die Revision des Wasser- und Abwasserreglements führt die Beschwerdegegnerin aus, die Bruttogeschossfläche sei ein Indikator für den mutmasslichen Wasserverbrauch in einer Liegenschaft, wenn auch der Zusammenhang weniger eindeutig sei, als dies auf Belastungswerte zutreffe (vgl. die als Beilage 14 zur Beschwerdebegründung eingereichte [nicht paginierte] Vorlage Nr. 2018/73 des Stadtrats an den Einwohnerrat, S. 8). Jeder Apparat erhält einen bestimmten Belastungswert zugesprochen. Liegen sämtliche Belastungswerte 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 limitiert (vgl. Urteile des EntGer vom 7. Juli 2016 [650 15 49] E. 2.4.3.4 und vom 29. Oktober 2020 [650 18 41] E. 2.6.3.2).

## 2.4.2 Würdigung

Vor dem Hintergrund, dass die Beschwerdegegnerin die Äquivalenz der angefochtenen Gebühren namentlich mit Blick auf die Wasseranschlussgebühr gerade auch mit der Sicherstellung des Löschschatzes begründet, ist einleitend an das Ergebnis unter E. 2.3.2.2 zu erinnern. Danach gehört die Sicherstellung des Löschschatzes (d.h. konkret die Mehrkosten für die Dimensionierung der Hauptleitungen sowie die Bereitstellungskosten für die benötigte Löschwassermenge) nicht zur von der Beschwerdeführerin zu entgeltenden Erschliessungsleistung der B.\_\_\_\_. Im Folgenden werden die den Löschschatz betreffenden Argumente der Beschwerdegegnerin deshalb nicht erneut bzw. gesondert in die Beurteilung der Einhaltung des Äquivalenzprinzips einbezogen.

Nachstehend ist in einem ersten Schritt zu überprüfen, ob die von der Beschwerdegegnerin geltend gemachten Anschlussgebühren in einem offensichtlichen Missverhältnis zur als Gegenleistung erbrachten Erschliessungsleistung der B.\_\_\_\_ stehen. Sollte im Falle einer oder beider angefochtenen Gebühren eine Verletzung des Äquivalenzprinzips zu erkennen sein, ist im Anschluss auf die Argumente der Beschwerdegegnerin mit Bezug zum Äquivalenzprinzip einzugehen (Gutachten, Verzicht auf Grundgebühr und mit Reserven dimensionierter Gebäudeanschluss, Entbehrlichkeit der Überprüfung des Äquivalenzprinzips zufolge seiner Surrogatsfunktion). Fehlt es an einer Verletzung des Äquivalenzprinzips, kann dahingestellt bleiben, wie es sich mit den Argumenten der Beschwerdegegnerin verhält.

### 2.4.2.1 Offensichtliches Missverhältnis

Im Kanton Basel-Landschaft bemessen verschiedene Gemeinden ihre Anschlussgebühren (ausschliesslich) 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; Urteil des EntGer vom 29. Oktober 2020 [650 18 41] E. 2.6.3.2). Anlässlich des Augenscheins vom 1. Dezember 2022 wurden sämtliche Wasserbezugsstellen bzw. Sanitärinstallationen im Gewerbegebäude der Beschwerdeführerin protokollarisch festgehalten. Das Ergebnis (d.h. das AS-Protokoll) ist

den Parteien in der Folge zur Kenntnis gebracht worden, sodass es ihnen heute möglich war, dazu Stellung zu nehmen (HV-Protokoll, S. 2). Auf der Basis der protokollarischen Zusammenstellung aller Wasserbezugsstellen kann anhand einer Gewichtung mit den entsprechenden Belastungswerten gemäss der Richtlinie für Trinkwasserinstallationen des SVGW (Ausgabe 2013) das im Gewerbegebäude effektiv vorhandene Bezugspotential quantifiziert werden. Die Tabelle auf der folgenden Seite zeigt, auf welcher Gebäudeebene wie viele Wasserbezugsstellen welchen Typus vorhanden (bzw. mit Blick auf eine noch zu realisierende Küche «geplant») und mit welchen Belastungswerten selbige zu gewichten sind. Nachdem das Gericht in E. 2.3.2.1 erwogen hat, dass auch die Leistungsfähigkeit der Löschposten zu berücksichtigen ist, bleibt festzuhalten, dass an die Wasserversorgung der Beschwerdegegnerin Wasserbezugsstellen mit einem Bezugspotential von 116.4 Belastungswerten angeschlossen sind. Nach einer Division durch 116.4 resultiert im Falle der Wasseranschlussgebühr (CHF 225'222.00 exkl. MWST) ein hypothetischer Gebührensatz von CHF 1'934.90 pro Belastungswert und im Falle der Kanalisationsanschlussgebühr (CHF 129'304.50 exkl. MWST) ein solcher von CHF 1'110.86 pro Belastungswert. Ein Vergleich der eingangs erwähnten Durchschnittssätze (Referenzwerte) mit den eben für das Gebäude der Beschwerdeführerin ermittelten hypothetischen Gebührensätzen pro Belastungswert zeigt, dass die hypothetischen Gebührensätze die massgebenden Referenzwerte im Falle der angefochtenen Wasseranschlussgebühr um das 4.86-Fache und im Falle der angefochtenen Kanalisationsanschlussgebühr um das 2.05-Fache übertreffen.



Eine Verletzung des Äquivalenzprinzips erkannte das Enteignungsgericht bisher in folgenden Fällen:

- Für nach dem Gebäudeversicherungswert bemessene *Wasseranschlussgebühren* bei einem hypothetischen 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) und 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, bestätigt mit KGE VV vom 22. August 2018 [810 17 300] E. 8.3).
- Für eine nach Kubikmetern (d.h. nach dem Gebäudevolumen) bemessene *Kanalisationsanschlussgebühr* bei einem hypothetischen Abgabesatz von CHF 7'052.50 pro Belastungswert (vgl. Urteil des EntGer vom 18. März 2021 [650 19 4] E. 2.4.3.2, knapp 13-Faches des Mittelwerts. Eine gegen dieses Urteil des EntGer erhobene Beschwerde hat die Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht des Kantonsgerichts am 26. Oktober 2022 abgewiesen und das Urteil des Enteignungsgerichts gestützt. Eine schriftliche Begründung von KGE VV vom 26. Oktober 2022 [810 21 250] steht noch aus.).

Dagegen verneinte das Enteignungsgericht eine Verletzung des Äquivalenzprinzips durch eine Kanalisationsanschlussgebühr, deren hypothetischer Gebührensatz mit CHF 1'216.40 pro Belastungswert um das 2.24-Fache über dem Mittelwert lag *knapp* (vgl. Urteil des EntGer vom 29. Oktober 2020 [650 18 41] E. 2.6.3.2).

Unter Würdigung aller relevanten Umstände und in Anlehnung an die dargelegte Kasuistik gelangt das Enteignungsgericht 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 mit einem Übertreffen des Mittelwerts um das 2.05-Fache jedoch *kein offensichtliches* ist. Demnach verletzt die geltend gemachte Kanalisationsanschlussgebühr das Äquivalenzprinzip entgegen dem Standpunkt der Beschwerdeführerin nicht. Die Beschwerde erweist sich deshalb mit Blick auf die Kanalisationsanschlussgebühr als unbegründet und ist abzuweisen.

Anders verhält es sich in Bezug auf die Wasseranschlussgebühr, welche den massgebenden Mittelwert um das 4.86-Fache übertrifft. Vor dem Hintergrund der dargelegten Kasuistik sowie unter Würdigung aller relevanten Umstände erkennt das Enteignungsgericht hier ein offensichtliches Missverhältnis zwischen der geltend gemachten Gebühr und der Erschliessungsleistung der Beschwerdegegnerin. Die Beschwerde erweist sich deshalb in Bezug auf die Wasseranschlussgebühr als begründet. In Gutheissung der Beschwerde ist die Angelegenheit darum zur Neufestsetzung einer Wasseranschlussgebühr im Sinne der Erwägungen an die Beschwerdegegnerin zurückzuweisen.

Vor dem Hintergrund, dass im Falle der angefochtenen Wasseranschlussgebühr eine Verletzung des Äquivalenzprinzips erkannt worden ist, bleibt für sie im Folgenden zu prüfen, ob das Gutachten der Beschwerdegegnerin (E. 2.4.2.2), der Verzicht der Beschwerdegegnerin auf die Erhebung einer Grundgebühr (E. 2.4.2.3), der mit Reserven dimensionierte Gebäudeanschluss der Beschwerdeführerin (E. 2.4.2.4) oder die von der Beschwerdegegnerin behauptete «Entbehrlichkeit der Überprüfung des Äquivalenzprinzips» zufolge seiner Surrogatsfunktion (E. 2.4.2.5) etwas am erkannten «offensichtlichen Missverhältnis» zwischen der Wasseranschlussgebühr und der Gegenleistung der B.\_\_\_\_ zu ändern vermögen.

#### 2.4.2.1 Gutachten des Bereichs Tiefbau der B.\_\_\_\_

Wie dem titelerwähnten Gutachten zu entnehmen ist, basiert selbiges auf der Annahme, unter dem Prüfwinkel des Äquivalenzprinzips stelle sich die Frage, ob eine Alternative zum Netzeinkauf günstiger oder teurer wäre. In der Folge kommt die Beschwerdegegnerin auf der Basis einer Offerte für die Lieferung von Trinkwasser mittels Lastkraftwagen (LKW) und unter der Annahme eines bestimmten jährlich zu deckenden Wasserbedarfs zum Ergebnis, dass die Kosten für eine fünfzigjährige Nutzungsdauer mit CHF 2'390'000.00 zu veranschlagen wären, was für die Beschwerdeführerin zehnmal teurer wäre als die geltend gemachte Wasseranschlussgebühr.

Dass ein von einer Partei in Auftrag gegebenes Gutachten nicht denselben Rang wie ein vom Gericht nach dem einschlägigen Verfahrensrecht eingeholtes Gutachten besitzt, entspricht ständiger Rechtsprechung (statt vieler BGE 125 V 351 *Regeste*). Gleiches hat umso mehr für ein «Gutachten» zu gelten, das eine Partei nicht bei einer sachverständi-

gen Person, d.h. einer oder einem Dritten, in Auftrag gegeben, sondern – wie vorliegend die Beschwerdegegnerin – selbst erstattet hat. Ungeachtet des Umstands, dass es sich beim hier zu beurteilenden Gutachten um *kein* Gutachten im rechtlichen Sinne handelt, sondern vielmehr um eine Parteibehauptung, hat das Gericht die darin vorgebrachten Argumente im Rahmen der freien Beweiswürdigung auf ihre Schlüssigkeit, Nachvollziehbarkeit und Widerspruchsfreiheit hin zu prüfen (vgl. BGE 125 V 351 E. 352 ff.; zur freien Beweiswürdigung § 12 Abs. 1 Satz 2 VPO).

Vorliegend verkennt die B.\_\_\_\_ die Tragweite der Tatsache, dass sie als Gemeinwesen sowohl im Bereich der Wasserversorgung als auch im Bereich der Abwasserentsorgung über ein faktisches Monopol verfügt (vgl. dazu § 14 ff. AR und § 3 Abs. 1 WR) und die Beschwerdeführerin rechtlich verpflichtet ist, ihr Gebäude an das kommunale Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsnetz anzuschliessen. Der Umstand, dass die Beschwerdeführerin keine Alternative gegenüber dem Anschluss ihres Gewerbegebäudes an die Wasserversorgung und Kanalisation der B.\_\_\_\_ hat, beraubt sie selbst, die Beschwerdegegnerin sowie das Gericht gleichermassen der Möglichkeit, den Preis der von der B.\_\_\_\_ erbrachten Erschliessungsleistung demjenigen Preis gegenüberzustellen, der für *dieselbe* Leistung auf dem freien Markt verlangt würde (vgl. dazu BGE 118 Ia 320 E. 4c S. 326 f., in: Pra 1993 Nr. 139 E. 4c, S. 540 f.). Im Gegensatz zum Standpunkt der Beschwerdegegnerin stellen die Kosten für eine LKW-gestützte und damit netzunabhängige Trinkwasserversorgung kein taugliches Vergleichsobjekt dar, sind die Verteilungs- und Speicherkosten doch zu verschieden von jenen einer netzabhängigen und damit leitungsgebundenen Wasserversorgung wie derjenigen der B.\_\_\_\_. Kurz: Das Gutachten vergleicht Kosten unterschiedlicher Leistungen miteinander. Die LKW-gestützte netzunabhängige Wasserversorgung stellt eine gegenüber der leitungsgebundenen netzabhängigen Versorgung eine entscheidend andere Leistung dar. Entsprechend überzeugt die auf das Gutachten abstellende Argumentation der Beschwerdegegnerin nicht und vermag namentlich nicht nachzuweisen, dass die vorliegend geltend gemachte Wasseranschlussgebühr ihrer Höhe nach das Äquivalenzprinzip wahrt.

#### 2.4.2.2 Verzicht auf die Erhebung einer Grundgebühr

Wie bereits unter E. 2.1.2 erwähnt, hält die Beschwerdegegnerin dafür, dass zu berücksichtigten sei, dass sie für die Berechnung der jährlich wiederkehrenden Gebühren auf die

Erhebung einer Grundgebühr verzichte, weil dies Verbrauchern mit geringen Wasserbezügen jährlich wiederkehrend zugutekomme (Stellungnahme, Rz. 11). Die Fixkosten der Wasserversorgungs- und Kanalisationsanlagen müssten deshalb durch einmalige Anschlussgebühren gedeckt werden (Stellungnahme, Rz. 11).

Der Rechtsstandpunkt der Beschwerdegegnerin überzeugt aus verschiedenerlei Gründen nicht: Zum einen hat der Verzicht auf die Erhebung einer Grundgebühr im Anschlussgebührenverhältnis keinen Einfluss auf den Wert der vom Gemeinwesen erbrachten und der pflichtigen Person zu entgeltenden Erschliessungsleistung, weshalb die Beschwerdegegnerin aus dieser Argumentation mit Blick auf die Einhaltung oder Verletzung des Äquivalenzprinzips nichts zu ihren Gunsten ableiten kann. Zum andern steht das kantonale Recht der Finanzierung von Fixkosten der Wasserversorgung durch Anschlussgebühren entgegen: Nach § 12 Abs. 1 der Verordnung über die Wasserversorgung sowie die Nutzung und den Schutz des Grundwassers (WVV, SGS 455.11) übertragen Gemeinden die Kosten der öffentlichen Wasserversorgung auf die Wasserbezüger und Wasserbezügerinnen in Form einer jährlichen, nach der Bezugsmenge zu bemessenden Gebühr. Dabei steht es den Gemeinden frei, die *Fixkosten* durch eine jährliche Grundgebühr zu decken (§ 12 Abs. 2 WVV). Einmalige Erschliessungsabgaben dienen nach § 13 WVV dagegen der Finanzierung von Kosten für Investitionen und den Anschluss von Liegenschaften an die öffentliche Wasserversorgung (vgl. zum zu engen Wortlaut von § 13 WVV, der bloss von «Vorteilsbeiträgen» spricht, KÜRSTEINER, a.a.O., Fn. 181). Eine Finanzierung von Fixkosten ist im kantonalen Recht mit Blick auf das Wasserversorgungswesen nicht vorgesehen und ergibt sich auch nicht aus dem Wasserreglement der B.\_\_\_\_. Somit überzeugt die auf den Verzicht auf die Erhebung einer Grundgebühr abstellende Argumentation der Beschwerdegegnerin nicht und vermag namentlich nichts daran zu ändern, dass die vorliegend geltend gemachte Wasseranschlussgebühr ihrer Höhe nach das Äquivalenzprinzip verletzt.

#### 2.4.2.3 Massgeblichkeit der Dimensionierung der Gebäudeanschlüsse

Wie die Beschwerdegegnerin zutreffend ausführt, hat die Beschwerdeführerin im «Gesuch für einen Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung» darum ersucht, die Anschlussleitung des Gewerbegebäudes mit Reserve zu dimensionieren (vgl. Beilage zur Stellungnahme der Beschwerdegegnerin). Gemäss unwidersprochen gebliebener Be-

hauptung der Beschwerdegegnerin sei mit dem in Entsprechung des Anschlussgesuchs realisierten Gebäudeanschluss die Versorgung von bis zu 300 Belastungswerten möglich (Stellungnahme, Rz. 15). Fraglich ist, ob die gegenüber dem im Gewerbegebäude vorhandenen Wasserbezugspotential (116.4 Belastungswerte) höhere Leistungsfähigkeit des Gebäudeanschlusses für die Beurteilung der Gebührenäquivalenz heranzuziehen ist.

In Erwägung, dass das Wasser- und Abwasserreglement der B.\_\_\_\_ für die Quantifizierung der zu entgeltenden Erschliessungsleistung selbst nicht an der Leistungsfähigkeit des Gebäudeanschlusses,<sup>4</sup> sondern an gebäudebasierte Kriterien (SVGW-Wert und Bruttogeschossfläche) anknüpfen und beide Reglemente für den Fall, dass sich eine oder beide Bemessungsgrundlagen zufolge einer Umnutzung, eines Um- und/oder Erweiterungsbaus oder eines Ersatzbaus nachträglich erhöhen, die Möglichkeit einer ergänzenden Anschlussgebührenerhebung im Umfang der Erhöhung vorsehen (vgl. § 39 Abs. 4 Satz 1 WR und § 26 Abs. 4 Satz 1 AR), erweist sich eine gegenüber dem effektiv vorhandenen Bezugspotential allenfalls vorhandene Reserve (d.h. eine höhere Leistungsfähigkeit) des Hausanschlusses als unerheblich. Aufgrund der reglementarischen Ausgestaltung des Gebührenmodells ist die Äquivalenz der streitgegenständlichen Anschlussgebühren anhand der effektiv vorhandenen Bezugskapazitäten exklusive einer allfälligen Reserve des Hausanschlusses zu beurteilen. Entsprechend vermag das Vorhandensein eines leistungsfähigeren Gebäudeanschlusses nichts daran zu ändern, dass die vorliegend geltend gemachte Wasseranschlussgebühr das Äquivalenzprinzip verletzt.

#### 2.4.2.4 Entbehrlichkeit einer Prüfung des Äquivalenzprinzips

Wie unter E. 2.1.2 dargelegt, hält die Beschwerdegegnerin unter Verweis auf verschiedene höchstrichterliche und ein enteignungsgerichtliches Urteil die Überprüfung der vorliegend angefochtenen Anschlussgebühren auf deren Einhaltung des Äquivalenzprinzips für entbehrlich, weil die Reglemente mit Blick auf die Gebührenbemessung klar seien. Die Beschwerdegegnerin verkennt, dass das Äquivalenzprinzip Abgabepflichtige im konkreten Einzelfall vor offensichtlich im Missverhältnis zur vom Gemeinwesen erbrachten Gegen-

---

<sup>4</sup> Im Kanton Basel-Landschaft knüpft – soweit ersichtlich – einzig die Gemeinde Binningen auf die Durchflussleistung des installierten Wasseranschlusses als Bemessungskriterium für Anschlussgebühren an (vgl. dazu KÜRSTEINER, a.a.O., Rz. 620 m.w.H.). Der Beschwerdegegnerin stünde es offen, eine Bemessungsmethode zu wählen, welche das hausanschlussseitig vom Gemeinwesen zur Verfügung gestellte Potential vollumfänglich – und nicht bloss abhängig von der tatsächlichen Ausstattung bzw. Dimensionierung der hausinternen Sanitärinstallationen – berücksichtigt.

leistung stehenden Gebühren schützt und als bundesverfassungsrechtliches Prinzip von Rechtsmittelinstanzen im Rahmen der Rechtmässigkeitskontrolle zu prüfen ist. Auch die Bemessungsmethode der Beschwerdegegnerin birgt – wie viele andere auch – die Gefahr von nicht mehr mit dem Äquivalenzprinzip zu vereinbarenden Ergebnissen, indem sie mit dem Kriterium der Bruttogeschossfläche für die Gebührenbemessung auf eine Grösse abstellt, die bloss sehr lose mit dem Wert der Erschliessungsleistung der B.\_\_\_\_ (d.h. dem Abgabeobjekt «Wasseranschluss») korreliert. Entsprechend ist es in Einzelfällen nicht ausgeschlossen, dass eine Gebühr resultiert, die offensichtlich im Missverhältnis zur Leistung des Gemeinwesens steht. Diesem – soweit ersichtlich in keinem gebräuchlichen Bemessungssystem gänzlich vermeidbaren – Risiko deutlich überhöhter Gebühren begegnet das Äquivalenzprinzip, indem es Pflichtigen einen Schutz vor *offensichtlich* unverhältnismässig hohen Gebühren gewährt. Inwieweit die Beschwerdegegnerin dazu kommt, den ihrerseits referenzierten Entscheiden Gegenteiliges zu entnehmen, bleibt schleierhaft.<sup>5</sup> Aus allen von ihr angeführten Entscheiden (s. Fn. 5) geht klar hervor, dass es in den seitens der Beschwerdegegnerin referenzierten Erwägungen jeweils um die *Prüfung der Gesetzmässigkeit* einer Rechtsgrundlage und nicht die Frage eines allfälligen Missverhältnisses zwischen Abgabehöhe und staatlicher Gegenleistung im Einzelfall ging. Wie unter E. 2.2 geprüft worden ist, erfüllen die reglementarischen Bestimmungen im kommunalen Recht der B.\_\_\_\_ diese Anforderungen. Insoweit ist es im dort (d.h. unter E. 2.2) interessierenden Kontext der Legalität der Rechtsgrundlagen tatsächlich entbehrlich, das Äquivalenzprinzip als Surrogat heranzuziehen: Es gibt keine ungenügende gesetzliche Grundlage. Darum stellt sich die Frage nach der Surrogation einer solchen durch das Äquivalenzprinzip erst gar nicht. Dessen ungeachtet, bleibt einer abgabepflichtigen Person die Begrenzungs- und Schutzfunktion des Äquivalenzprinzips im Einzelfall erhalten. Das Vorhandensein einer klaren reglementarischen Rechtsgrundlage vermag demnach nichts daran zu ändern, dass die vorliegend geltend gemachte Wasseranschlussgebühr das Äquivalenzprinzip verletzt.

---

<sup>5</sup> Konkret führt die Beschwerdegegnerin folgende Entscheide für ihren Standpunkt an: BGE 121 I 230 E. 3e 235 f.; Urteil des BGer 2P.45/2005 vom 30. Juni 2005 E. 3.2, 2C\_1061/2015 vom 9. Januar 2017 E. 2, 2C\_992/2020 vom 23. September 2021 E. 3.2; Urteil des EntGer vom 28. November 2002 [2002/35-36] E. 6b.

## 2.5 Gemeindeautonomie

Die Bundesverfassung gewährleistet die Gemeindeautonomie nach Massgabe des kantonalen Rechts (Art. 50 Abs. 1 BV). Nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung sind Gemeinden in einem Sachbereich autonom, wenn das kantonale Recht diesen nicht abschliessend regelt, sondern ihn ganz oder teilweise der Gemeinde zur Regelung überlässt und ihr dabei eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit einräumt (BGE 138 I 242 E. 5.2 m.w.H.). Der geschützte Autonomiebereich kann in der Befugnis zum Erlass oder Vollzug eigener kommunaler Vorschriften oder in einem entsprechenden Spielraum bei der Anwendung von kantonalem oder eidgenössischem Recht bestehen (KGE VV vom 25. August 2021 [810 20 281] E. 4.1). Im Einzelnen ergibt sich der Umfang der kommunalen Autonomie aus dem für den entsprechenden Bereich anwendbaren kantonalen Verfassungs- und Gesetzesrecht (statt vieler BGE 144 I 193 E. 7.4.1 und 141 I 36 E. 5.3).

Die Kantonsverfassung erklärt basellandschaftliche Gemeinden im Rahmen von Verfassung und Gesetz mitunter für befugt, ihre eigenen Aufgaben nach freiem Ermessen, d.h. grundsätzlich autonom, zu erfüllen (§ 45 Abs. 1 KV; Urteil des BGer 2C\_140/2021 vom 17. November 2022 E. 3.1). In Bezug auf die hier strittigen Abgabeberechtigungen sind Gemeinden (hier die Beschwerdegegnerin) – wie bereits unter E. 2.2 erwähnt – befugt, einerseits von den Grundeigentümern, deren Grundstück ein öffentliches Erschliessungswerk benutzt, Anschlussgebühren zu erheben, und andererseits Erschliessungsreglemente zu erlassen, in denen sie neben anderen Belangen die *Finanzierung* von Erschliessungsanlagen regeln (§ 36 RBG). Nach ständiger Rechtsprechung des Enteignungsgerichts fällt die Festlegung der Bemessungsgrundlagen<sup>6</sup> für kommunale Erschliessungsabgaben sowie die Wahl einer bestimmten Bemessungsmethode<sup>7</sup> deshalb in den vom kantonalen Verfassungs- und Gesetzesrecht umschriebenen und als Gemeindeautonomie von Bundesrechts wegen garantierten Autonomiebereich (vgl. Urteile des EntGer vom 15. Juni 2017 [650 14 117] E. 2.4, vom 9. Juli 2020 [650 20 1] E. 2.2.2 und vom 12. Mai 2022 [650 21 10] E. 2.2 [betr. Stadt Liestal]).

---

<sup>6</sup> Hier also der SVGW-Werte und der Bruttogeschossfläche.

<sup>7</sup> Hier demnach die Wahl eines dualen Finanzierungssystems (d.h. eines Systems, das für die Abgabebemessung auf eine Kombination zweier Bemessungskriterien abstellt) sowie die Festsetzung der Abgabesätze und die Kategorisierung von Gruppen abgabepflichtiger Personen (d.h. Eigentümerinnen von Wohngebäuden, Industrie- und Gewerbegebäuden etc.).

Die Beschwerdegegnerin meint in Bezug auf die hier strittige Angelegenheit, dem in ihren Autonomiebereich fallenden Wasser- und dem Abwasserreglement sei «uneingeschränkt» Nachachtung zu verschaffen. Im nunmehr eingetretenen Fall, dass eine Verletzung des Äquivalenzprinzips bejaht wird, sieht die Beschwerdegegnerin ihre Reglemente als (zu Unrecht) «ausgehebelt» an (zum Ganzen Duplik, Rz. 2).

Wie bereits in E. 2.2 erwähnt, ist die gesetzgeberische Freiheit der Beschwerdegegnerin *keine grenzenlose*, sondern beschränkt: Auch im Bereich ihrer verfassungsrechtlich gewährleisteten Autonomie hat sie übergeordnetes Recht zu beachten, wobei in Bezug auf die Hierarchie der Normen gilt, dass das Bundesrecht (Art. 49 Abs. 1 BV) allem widersprechenden kantonalen Recht vorgeht und alles kantonales Recht dem kommunalen Recht vorgeht (Urteil des BGer 2C\_140/2021 vom 17. November 2022 E. 3.3 m.w.H.). Bereits unter E. 2.4.1 ist dargelegt worden, dass das Äquivalenzprinzip als Konkretisierung des Verhältnismässigkeitsprinzips nach Art. 5 Abs. 3 BV einerseits und des Willkürverbots gemäss Art. 9 BV andererseits Verfassungsrang hat (vgl. Urteil des BGer 2C\_1054/2013 vom 20. September 2014 E. 6.1, in: ZBl 116/2015, S. 483 ff.). Als Verfassungsprinzip geht das Äquivalenzprinzip folglich sowohl kantonalem als auch kommunalem Recht vor und begrenzt die Freiheit der B.\_\_\_\_\_ auch in ihrem Autonomiebereich. Die Anrufung der Gemeindeautonomie vermag an der Erkenntnis, dass die angefochtene Wasseranschlussgebühr das Äquivalenzprinzip verletzt, demzufolge nichts zu ändern.

## 2.6 Bedeutung einer Genehmigung der Reglemente durch den Regierungsrat

Die Autonomie von Einwohnergemeinden ist erstens – wie bereits unter E. 2.2 und E. 2.5 erwähnt – keine unbeschränkte und zweitens auch keine unüberwachte, wie § 45 Abs. 3 KV und § 3 Abs. 1 GemG, wonach der Regierungsrat die Aufsicht über die Gemeinden ausübt, für den Kanton Basel-Landschaft klar zum Ausdruck bringen (vgl. KGE VV vom 25. August 2021 [810 20 281] E. 4.1). Deutlich wird dies mitunter daran, dass – abgesehen von zwei hier nicht einschlägigen Ausnahmen – Gemeindereglemente dem Regierungsrat zur Genehmigung vorzulegen sind (vgl. § 168 Abs. 1 lit. b GemG). Was die Rechtskontrolle von kommunalen Reglementen durch den Regierungsrat bzw. eine von ihm dazu beauftragte untergeordnete Behörde anbelangt, so handelt es sich stets um eine summarische und in dem Sinne provisorische Kontrolle, als sie einer nochmaligen Überprüfung durch eine Rechtsmittelinstanz in einem abstrakten oder konkreten Normen-

kontrollverfahren nicht entgegensteht (BGE 116 V 101 E. 2a 102; KGE VV vom 25. August 2021 [810 20 281] E. 4.3 m.w.H.). Genehmigungsvorbehalte wie der vorliegende bezwecken, mittels hoheitlicher Kontrolle die Widerspruchslosigkeit verschiedener Rechtsordnungen zueinander sicherzustellen, um so Rechtssicherheit zu gewährleisten. Die Kontrollinstanz, d.h. hier der Kanton Basel-Landschaft, nimmt im Rahmen der Genehmigung eines kommunalen Reglements hauptsächlich ihre Aufsichtspflicht über die Gemeinden und damit die Interessen des Kantons bzw. des Gesamtstaates wahr (vgl. WARTMANN, Die Genehmigung kommunaler Erlasse durch kantonale Behörden nach aargauischem Recht, Diss. Zürich 1974, S. 43). Die Bedeutung der hier infrage stehenden Genehmigung des Wasser- und des Abwasserreglements der B.\_\_\_\_ durch den Regierungsrat bzw. die Bau- und Umweltschutzdirektion des Kantons Basel-Landschaft ist auf diesen aufsichtsrechtlichen Kontext beschränkt. Die Genehmigung entfaltet demnach keine Bindungswirkung gegenüber der mit einer konkreten Normenkontrolle befassten Rechtsmittelinstanz. Die Genehmigung kommunaler Reglementsbestimmungen durch die zuständige Aufsichtsinstanz schliesst nicht aus, dass ein Gericht im Streitfall eine kommunale Norm als kantons- und/oder bundesrechtswidrig erklärt (BGE 116 V 101 E. 2a 102). Entgegen dem Standpunkt der Beschwerdegegnerin, kann sie aus dem Umstand, dass die beiden hier einschlägigen kommunalen Reglemente von der kantonalen Aufsichtsinstanz genehmigt worden sind, nichts zu ihren Gunsten ableiten. Im Besonderen steht die Genehmigung des Wasserreglements der Erkenntnis, dass die angefochtene Wasseranschlussgebühr das Äquivalenzprinzip verletzt, nicht entgegen.

## 2.7 Unzulässigkeit einer vorschussweisen Anschlussgebührenerhebung

Zwar hat die Beschwerdeführerin die vorschussweise Geltendmachung von Anschlussgebühren durch die Beschwerdegegnerin nicht bestritten. Gleichwohl ist der Vollständigkeit halber und von Amtes wegen darauf hinzuweisen, dass die Erhebung von Anschlussgebühren vor dem Anschluss einer Baute an die öffentlichen Versorgungs- bzw. Entsorgungsleitungen aufgrund der Fälligkeitsbestimmung in § 92 Abs. 1 lit. b EntG unzulässig ist (vgl. dazu das die B.\_\_\_\_ betreffende Urteil des EntGer vom 12. Mai 2022 [650 21 10] E. 2.2).

### 3. Kosten

#### 3.1 Verfahrenskosten

Nach § 20 Abs. 3 VPO sind die Kosten eines Verfahrens in der Regel der unterliegenden Partei aufzuerlegen. Der gerichtsübliche Tarif für die Durchführung einer Vorverhandlung, eines Augenscheins und einer Hauptverhandlung beträgt CHF 3'000.00 (vgl. zum Gebührenrahmen § 17 Abs. 1 lit. c der Verordnung über die Gebühren der Gerichte [Gebühren-tarif, GebT] vom 15. November 2010 [SGS 170.31]). Vorliegend hat keine Partei vollständig obsiegt noch ist eine Partei vollumfänglich unterlegen. Entsprechend sind die Verfahrenskosten den Parteien im Umfang ihres Unterliegens aufzuerlegen. Die Beschwerdeführerin, deren Beschwerde gegen die Wasseranschlussgebühr gutzuheissen ist, hat im Umfang von (gerundet) 60% obsiegt, ist jedoch mit ihrer Beschwerde gegen die Kanalisationsanschlussgebühr gleichzeitig zu 40% unterlegen. Die Verfahrenskosten in der Höhe von CHF 3'000.00 sind deshalb der Beschwerdeführerin im Umfang von CHF 1'200.00 und der Beschwerdegegnerin im Umfang von CHF 1'800.00 aufzuerlegen.

#### 3.2 Parteientschädigung

Der ganz oder teilweise obsiegenden Partei kann für den Beizug eines Anwalts oder einer Anwältin eine angemessene Parteientschädigung zulasten der Gegenpartei zugesprochen werden (§ 21 Abs. 1 VPO). Gemeinden haben allerdings nur dann einen Anspruch auf die Zuspreehung einer Parteientschädigung, wenn der Beizug eines Anwalts «gerechtfertigt» war (§ 21 Abs. 2 Satz 2 VPO). Auch mit Blick auf die Parteientschädigung ist den bloss teilweise obsiegenden Parteien eine dem Umfang ihres Obsiegens entsprechende Parteientschädigung zuzusprechen.

Die Beschwerdeführerin hat die Zuspreehung einer Parteientschädigung beantragt. Ihr Vertreter hat weder in der Honorarnote vom 29. November 2022 noch im Kontoblatt und seinen Schriften einen Mehrwertsteuerzuschlag beantragt. Deshalb ist ein solcher auch nicht zuzusprechen (vgl. § 18 Abs. 1 Satz 1 VPO).

Der Vertreter der Beschwerdeführerin reichte heute ein detailliertes Kontoblatt ein, welches Kosten für Telefonate in der Höhe von CHF 82.60, 430 Fotokopien sowie einen Arbeitsaufwand von 45 Stunden und 40 Minuten auswies. In Bezug auf den ausgewiesenen Gesamtaufwand entfielen 6 Stunden und 15 Minuten auf die Vor- und Nachbereitung so-

wie Teilnahme an der heutigen Hauptverhandlung. Vor dem Hintergrund, dass die Hauptverhandlung um 13.30 Uhr begonnen und 1 Stunde und 22 Minuten später, nämlich um 14.52 Uhr, geendet hat (HV-Protokoll S. 2 und S. 14), ist der geltend gemachte Gesamtaufwand um eine Stunde auf 44 Stunden und 40 Minuten zu kürzen. Wie der im Vorfeld des Augenscheins vom 1. Dezember 2022 eingereichten Honorarnote vom 29. November 2022 zu entnehmen ist, beantragt der Vertreter der Beschwerdeführerin eine Entschädigung in der Höhe von CHF 250.00 pro Stunde und von CHF 0.50 pro Fotokopie.<sup>8</sup> Gemäss der Tarifordnung für die Anwältinnen und Anwälte vom 17. November 2003 (AnwT, SGS 187.112) beträgt das Honorar im Falle einer Berechnung der Entschädigung nach Zeitaufwand CHF 200-350.00 pro Stunde (§ 3 Abs. 1 AnwT). Für das Verfahren vor dem Enteignungsgericht beträgt der Stundenansatz für die Festsetzung einer Parteientschädigung praxisgemäss CHF 250.00. Die Parteientschädigung ist folglich auf der Basis eines Totals von CHF 11'464.27 festzulegen, das sich folgendermassen zusammensetzt:

<b>Honorar des Rechtsvertreters der Beschwerdeführerin</b>		
Arbeitsaufwand	44 Stunden und 40 Minuten zu CHF 250.00/h	CHF 11'166.66
Fotokopien	430 Stück zu CHF 0.50/Stk.	CHF 215.00
Telefonspesen		CHF 82.60
<b>Total</b>		<b>CHF 11'464.27</b>

Analog dem unter E. 3.1 zu den Verfahrenskosten Ausgeführten hat die Beschwerdeführerin vorliegend Anspruch auf Zusprechung einer auf den Umfang ihres Obsiegens (d.h. 60%) reduzierten Parteientschädigung in der Höhe von CHF 6'878.56 (exkl. MWST). Die Beschwerdegegnerin hat der Beschwerdeführerin somit eine Parteientschädigung von CHF 6'878.56 (exkl. MWST) zu bezahlen.

Die B.\_\_\_\_ hat vorliegend die Zusprechung einer Parteientschädigung beantragt, obgleich sie nicht anwaltlich vertreten ist. Mangels Beizugs eines Anwalts oder einer Anwältin fehlt es an einer tatbestandlichen Voraussetzung, welche einen Entschädigungsanspruch der Beschwerdegegnerin erst begründen könnte (vgl. § 21 Abs. 2 Satz 2 VPO). Die ausserordentlichen Kosten der Beschwerdegegnerin sind demnach wettzuschlagen.

---

<sup>8</sup> Aus dem Kontoblatt erhellt, dass per 29. November 2022 430 Fotokopien angefertigt wurden und seither keine mehr dazugekommen sind. Dafür hat der Vertreter der Beschwerdeführerin in der Honorarnote Spesen in der Höhe von CHF 215.00 geltend gemacht (d.h. CHF 0.50 pro Stück).

**Demgemäss wird erkannt:**

1.

1.1 Die Beschwerde gegen die Wasseranschlussgebühr wird gutgeheissen und die Angelegenheit diesbezüglich zur Neufestsetzung im Sinne der Erwägungen an die Beschwerdegegnerin zurückgewiesen.

1.2 Die Beschwerde gegen die Kanalisationsanschlussgebühr wird abgewiesen.

2.

Die Verfahrenskosten in der Höhe von CHF 3'000.00 werden der Beschwerdeführerin im Umfang von CHF 1'200.00 und der Beschwerdegegnerin im Umfang von CHF 1'800.00 auferlegt.

3.

Die Beschwerdegegnerin hat der Beschwerdeführerin eine reduzierte Parteientschädigung in der Höhe von CHF 6'878.56 (exkl. MWST) zu bezahlen. Die ausserordentlichen Kosten der Beschwerdegegnerin werden wettgeschlagen.

4.

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

Liestal, 9. März 2023

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

Abteilungspräsident:

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.