



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

vom 21. August 2014 (650 13 156)

Abgaberecht – Wasser und Abwasser

Erhebung von Anschlussabgaben bei Anschluss über eine private Leitung an das kantonale Abwassernetz / gesetzliche Grundlage / Äquivalenzprinzip / Qualifikation der Abgabe als Gebühr oder Beitrag

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. (E. 3.2)

Ein verwaltungsrechtlicher Vertrag stellt keine gesetzliche Grundlage dar. (E. 3.3)

Nur wenn eine Gegenleistung des Gemeinwesens oder ein erlangter wirtschaftlicher Sondervorteil vorliegen, ist eine Abgabenerhebung verhältnismässig. (E. 4.2)

Die Erhebung einer Anschlussgebühr setzt einen tatsächlichen Anschluss der Liegenschaft an das öffentliche Netz voraus. (E. 4.3)

Erschliesst der Grundeigentümer selbst oder schießt er die Kosten für die Erschliessung vor, muss das Gemeinwesen den Betrag, welcher ihm nach Abzug eines allfälligen Beitrags oder einer Gebühr verbleibt, zurückzahlen. (E. 4.4)



650 13 156

Urteil vom 21. August 2014

Besetzung

Abteilungspräsident Dr. Ivo Corvini-Mohn,
Richter Danilo Assolari, Richter Arvind Jagtap,
Richter Dr. Pascal Leumann, Richter Thomas Waldmeier, Ge-
richtsschreiberin i.V. Sabina Profico

Parteien

A._____ und B._____, Beschwerdeführende

gegen

C._____, Beschwerdegegnerin

Gegenstand

Kanalisationsanschlussgebühr

A.

A.____ und B.____ sind Gesamteigentümer der Parzelle Nr. 639 des Grundbuchs C.____ und planen auf dieser Parzelle den Bau eines Geschäftsgebäudes. Am 18. Dezember 2013 erhob die C.____ gegenüber A.____ und B.____ für das geplante Geschäftsgebäude unter anderem eine Kanalisationsanschlussabgabe in der Höhe von Fr. 19'440.00 (inkl. Mehrwertsteuer [MwSt]) im Sinne einer 60 %-Akontorechnung der zu erwartenden Anschlussabgabe basierend auf einem hypothetischen Brandversicherungswert von Fr. 2'000'000.00.

B.

Am 26. Dezember 2013 erhoben A.____ und B.____ Beschwerde beim Steuer- und Enteignungsgericht, Abteilung Enteignungsgericht, (nachfolgend Enteignungsgericht) mit dem Antrag, die Kanalisationsanschlussabgabe in der Höhe von Fr. 19'440.00 (inkl. MwSt) sei aufzuheben. Zur Begründung führen die Beschwerdeführenden im Wesentlichen aus, dass das Geschäftsgebäude durch eine private Leitung an das kantonale Abwassernetz angeschlossen und über keinen Anschluss an das städtische Abwassernetz verfügen werde. Die Beschwerdeführenden verweisen in ihrer Begründung weitgehend auf das Urteil des Enteignungsgerichts vom 26. Mai 2011 (650 10 173).

C.

In ihrer Stellungnahme vom 28. Januar 2014 beantragt die Beschwerdegegnerin die Abweisung der Beschwerde unter o/e Kostenfolge mit der Begründung, die Abgabe stelle einen Beitrag dar und sei deshalb bereits bei bestehender Möglichkeit eines Anschlusses an das städtische Abwassernetz geschuldet.

D.

Mit Präsidialverfügung vom 30. Januar 2014 erhielt die Beschwerdegegnerin Frist, um dem Gericht die Gebäudeinformation der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung betreffend Parzelle Nr. 639 des Grundbuchs C.____ einzureichen.

E.

Mit Eingabe vom 6. Februar 2014 teilte die Beschwerdegegnerin mit, dass das Geschäftsgebäude auf der Parzelle Nr. 639 des Grundbuchs C.____ noch nicht erstellt wor-

den sei, weshalb die Informationen der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung zu diesem Zeitpunkt nicht vorliegen würden.

F.

Anlässlich der am 10. April 2014 vor dem Präsidenten des Enteignungsgerichts durchgeführten Vorverhandlung konnten die Parteien keine Einigung erzielen.

G.

Mit Präsidialverfügung vom 11. April 2014 wurden im Hinblick auf die Hauptverhandlung von der Beschwerdegegnerin weitere Unterlagen einverlangt. Des Weiteren wurde der Schriftenwechsel geschlossen und der Fall der Kammer zur Beurteilung überwiesen.

H.

Am 16. April 2014, 28. April 2014 und 17. Juni 2014 reichte die Beschwerdegegnerin Pläne und weitere Unterlagen betreffend Abwassernetz der C.____, insbesondere der Parzelle Nr. 639, ein.

I.

Anlässlich der heutigen Hauptverhandlung halten 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.

Die Beschwerdeführenden haben mit Schreiben vom 26. Dezember 2013 Beschwerde gegen die Verfügung vom 18. Dezember 2013 betreffend Kanalisationsanschlussabgabe unter Wahrung von Frist und Form beim Enteignungsgericht erhoben. Von den Beschwerdeführenden wird beantragt, dass die Kanalisationsanschlussabgabe aufzuheben

sei. Das Enteignungsgericht ist gemäss § 90 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 96a Abs. 1 lit. a des Enteignungsgesetzes vom 19. Juni 1950 (EntG, SR 410) für die Anhandnahme der erwähnten Streitsache zuständig, wobei gemäss § 98a Abs. 2 EntG Beschwerden, deren Streitwert – wie im vorliegenden Fall – Fr. 8'000.00 übersteigt, von der Kammer beurteilt werden. Das Enteignungsgericht ist somit zur Beurteilung der vorliegenden Angelegenheit zuständig. Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen vorliegen, ist auf die Beschwerde einzutreten.

2.

Die Beschwerdeführenden bringen vor, dass sie die strittige Kanalisationsanschlussabgabe nicht schulden würden, da das zu erstellende Geschäftsgebäude über keinen Anschluss an das städtische Abwassernetz verfügen werde. Das Abwasser werde vielmehr über eine private Leitung in das kantonale Abwassernetz abgeleitet werden. Aus topographischen Gründen werde ein Anschluss an das städtische Abwassernetz nicht möglich sein, weshalb sie gegenüber der Beschwerdegegnerin keine Kanalisationsanschlussabgabe schulden würden. Die Beschwerdegegnerin entgegnet den Ausführungen der Beschwerdeführenden, dass es sich bei der strittigen Abgabe um einen Vorteilsbeitrag handle, der bereits für die Möglichkeit des Anschlusses an das städtische Abwassernetz geschuldet sei. Dass die Möglichkeit des Anschlusses nicht genutzt werde, sei für die Abgabenerhebung irrelevant. Zudem reichte die Beschwerdegegnerin eine Vereinbarung vom 7. Januar 1985 zwischen dem Kanton Basel-Landschaft und der C.____ ein, wonach die C.____ nach wie vor für die Anschlussabgabenerhebung betreffend kantonales Abwassernetz des Y.____tals zuständig sein soll.

3.

3.1 Zunächst ist zu prüfen, ob für die erhobene Abgabe eine genügend gesetzliche Grundlage vorliegt.

3.2 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 (BGE 123 I 248 E. 2, 2C_150/2007 vom

9. August 2007 E. 1.2; MAX IMBODEN/RENÉ RHINOW, Schweizerische Verwaltungsrechtssprechung, Basel/Stuttgart 1976, 5. Auflage, Nr. 113, B/II). Gemäss § 90 Abs. 2 EntG, § 13 Abs. 4 des kantonalen Gesetzes über den Gewässerschutz vom 5. Juni 2003 (SGS 782) und § 13 der Verordnung über die Wasserversorgung sowie die Nutzung und den Schutz des Grundwassers vom 13. Januar 1998 (SGS 455.11) sind die Gemeinden befugt, ihre Kosten für die Erschliessung von Grundstücken durch die öffentliche Kanalisation in Form von Erschliessungsbeiträgen und Anschlussgebühren den Grundeigentümern zu überwälzen. Die erwähnten Bestimmungen stellen Delegationsnormen dar (Delegation Kanton an Gemeinden). Die C._____ ist somit befugt, Bestimmungen zur Erhebung von Kanalisationsanschlussabgaben zu erlassen. Derartige Bestimmungen hat die C._____ im Abwasserreglement vom 10. Februar 1982 (AR) und im Reglement über die Abwassergebühren vom 10. Februar 1982 (RA) erlassen. Gemäss § 22 Abs. 1 und 3 AR können von den Grundeigentümern Kanalisationsanschlussabgaben erhoben werden als Gegenleistung für den Mehrwert, den ein Gebäude durch die Anschlussmöglichkeit an die Abwasseranlagen der Stadt erlangt. Diese Abgaben werden basierend auf dem Gebäudeversicherungswert berechnet (vgl. § 22 Abs. 3 AR). Eine Akontorechnung über 60 % der zu erwartenden Anschlussabgabe darf gemäss § 25 AR basierend auf einem hypothetischen Gebäudeversicherungswert gestellt werden. Der Ansatz für die Berechnung der Kanalisationsanschlussabgabe beträgt bei Neubauten gemäss lit. A RA 1,5 % des Gebäudeversicherungswerts bzw. des hypothetischen Gebäudeversicherungswerts. Der Kreis der Abgabepflichtigen sowie der Gegenstand und die Bemessungsgrundlage der Abgabe sind somit umschrieben, weshalb eine genügende gesetzliche Grundlage für die Erhebung von Kanalisationsanschlussabgaben für den Anschluss an das städtische Abwassernetz vorliegt. Eine entsprechende kommunale Bestimmung zur Erhebung von Kanalisationsanschlussabgaben für den Anschluss bzw. die Anschlussmöglichkeit an das kantonale Abwassernetz liegt jedoch nicht vor.

3.3 Weiter ist fraglich, ob die Vereinbarung vom 7. Januar 1985 zwischen dem Kanton Basel-Landschaft und der C._____ eine gesetzliche Grundlage zur Erhebung von Anschlussabgaben für den Anschluss bzw. die Anschlussmöglichkeit an das kantonale Abwassernetz, namentlich an das Abwassernetz im Y._____tal, darstellt. Gemäss Schreiben vom 7. Januar 1985 der Beschwerdegegnerin an die Baudirektion Basel-Landschaft, welches der Vereinbarung beigelegt wurde, fallen alle Anschlussabgaben sowie Benutzungs-

gebühren im Bereich des Y.____kanals künftig der C.____ an. Die Vereinbarung stellt einen verwaltungsrechtlichen Vertrag dar (vgl. PIERRE TSCHANNEN/ULRICH ZIMMERLI/ MARKUS MÜLLER, Allgemeines Verwaltungsrecht, 3. Auflage, Bern 2009, S. 327). Es kann offen bleiben, ob das erwähnte Schreiben als Bestandteil des Vertrages anzusehen ist, da Vertragsbestimmungen ohnehin lediglich inter partes gelten und ein individuell-konkretes Rechtsverhältnis regeln (vgl. ULRICH HÄFELIN/GEORG MÜLLER/FELIX UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. Auflage, Zürich/St. Gallen 2010, N 1055 f.). Die erwähnte Vereinbarung stellt somit keine gesetzliche Grundlage dar. Eine gesetzliche Grundlage für die Erhebung von Kanalisationsanschlussabgaben für den Anschluss bzw. die Anschlussmöglichkeit an das kantonale Abwassernetz liegt somit weder im kommunalen Reglement noch in der erwähnten Vereinbarung vor.

4.

4.1 Fraglich ist, ob das geplante Geschäftsgebäude über einen Anschluss bzw. eine Anschlussmöglichkeit an das städtische Abwassernetz verfügen wird.

4.2 Das auf der Parzelle Nr. 639 des Grundbuchs C.____ zu erstellende Geschäftsgebäude wird nicht an das städtische Abwassernetz angeschlossen werden. Die städtischen Anlagen liegen rund 0,4 km (Luftlinie) von der Parzelle der Beschwerdeführenden entfernt. Die Beschwerdeführenden haben keine Möglichkeit, die Parzelle Nr. 639 des Grundbuchs C.____ an das städtische Abwassernetz anzuschliessen. Eine erhobene Abgabe darf im Einzelfall zum objektiven Wert für die staatliche Leistung, die der Abgabepflichtige in Anspruch nimmt, nicht in einem offensichtlichen Missverhältnis stehen und muss sich insgesamt in vernünftigen Grenzen bewegen (sog. Äquivalenzprinzip; vgl. HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., N 2625b). Nur wenn eine Gegenleistung des Gemeinwens oder ein erlangter wirtschaftlicher Sondervorteil vorliegt, ist eine Abgabenerhebung verhältnismässig. Die Beschwerdeführenden beziehen weder eine Leistung aus dem städtischen Abwassernetz, noch erlangt das entstehende Geschäftsgebäude auf der Parzelle Nr. 639 des Grundbuchs C.____ einen wirtschaftlichen Sondervorteil aus dem in der genannten Entfernung gelegenen städtischen Abwassernetz. Da eine Gegenleistung bzw. das Erlangen eines wirtschaftlichen Sondervorteils fehlt, ist die strittige Abgabenerhebung unzulässig.

4.3 Ohnehin kann festgestellt werden, dass es sich bei der strittigen Abgabe um eine Gebühr handelt und aufgrund fehlenden tatsächlichen Anschlusses der Parzelle Nr. 639 des Grundbuchs C._____ an das städtische Abwassernetz keine Abgabe erhoben werden darf. Die Verfügung bezeichnet die Abgabe nicht einheitlich als Gebühr oder Beitrag, sondern verwendet beide Begriffe synonym. Auch das Abwasserreglement der C._____ beinhaltet begrifflich zwar den Beitrag und enthält die Definition eines Beitrags, verweist aber auf Kriterien einer Gebühr. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung kommt es bei der Qualifikation der Abgaben nicht auf die Benennung an, massgebend ist vielmehr die konkrete Ausgestaltung der Abgabe (vgl. BGE 2P.78/2003 vom 1. September 2003 E. 3.6, 106 Ia 241 E. 3b). Zwei Aspekte sprechen für die Qualifikation der strittigen Abgabe als Anschlussgebühr: Einerseits wird die Abgabe nicht mit der Anschlussmöglichkeit an das öffentliche Abwassernetz, sondern erst bei der (geplanten) Erstellung einer Baute, d.h. bei tatsächlichem Anschluss einer Baute an das öffentliche Abwassernetz geschuldet (vgl. § 22 Abs. 3 und § 25 AR). Andererseits wird die Abgabe nicht nach der (maximal) möglichen, sondern nach der tatsächlichen Nutzung des Grundstückes basierend auf dem Gebäudeversicherungswert berechnet (vgl. zum Ganzen: BGE 2P.78/2003 vom 1. September 2003 E. 3.3 und 3.6, 106 Ia 241 E. 3b; RENÉ A. RHINOW/BEAT KRÄHENMANN, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung, Ergänzungsband, Basel/Frankfurt a.M. 1990, Nr. 111 B Ib bzw. Nr. 110 B VII). Die erhobene Abgabe ist somit als Anschlussgebühr zu qualifizieren. Demzufolge gilt zu beachten, dass nach der Rechtsprechung die Erhebung einer Anschlussgebühr einen tatsächlichen Anschluss der Liegenschaft an das öffentliche Netz voraussetzt (vgl. BGE 2P.78/2003 vom 1. September 2003 E. 3.6, 106 Ia 241 E. 3b; [Urteil des Enteignungsgerichts vom 26. Mai 2011 \[650 10 173\]](#) E. 5.1; TSCHANNEN/ZIMMERLI/MÜLLER, a.a.O., S. 535 f.). Die Erstellung eines Anschlusses ist causa und somit Auslöser der Gebührenpflicht (vgl. [Urteil des Enteignungsgerichts vom 26. Mai 2011 \[650 10 173\]](#) E. 5.1). Wie bereits ausgeführt, wird das Geschäftsgebäude nicht an das städtische Abwassernetz angeschlossen werden, weshalb keine Kanalisationsanschlussgebühr erhoben werden darf.

4.4 Schliesslich ist darauf hinzuweisen, dass die Beschwerdeführenden für den Anschluss an das kantonale Abwassernetz eine private Leitung über das Gelände anderer Parzellen erstellen und mitfinanzieren müssen. Erschliesst der Grundeigentümer bzw. die Grundeigentümerin selbst oder bevorschusst er bzw. sie die Kosten für die Erschliessung,

muss das Gemeinwesen den Betrag, welcher ihm bzw. ihr nach Abzug eines allfälligen Beitrags oder einer Gebühr verbleibt, zurückzahlen (vgl. Urteil des Zürcher Verwaltungsgerichts vom 23. November 2011 [VB.2010.00560] E. 4.1.3; [Urteil des Enteignungsgerichts vom 14. März 2013 \[650 12 91\]](#) E. 6.3; PETER HÄNNI, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 5. Auflage, Bern 2008, S. 287; VERA MARANTELLI-SONANINI, Erschliessung von Bauland, Bern 1997, S. 192). Die Parzelle Nr. 639 des Grundbuchs C.____ liegt in der Gewerbezone und stellt eine Eckparzelle zur Y.____tal- und Z.____-strasse dar. Für die Beschwerdegegnerin besteht somit eine Erschliessungspflicht bis vor die Parzelle Nr. 639 des Grundbuchs C.____. Die Beschwerdegegnerin teilt mit, dass sie die Erschliessung betreffend Abwassernetz nicht bis vor die Parzelle Nr. 639 des Grundbuchs C.____ vornehmen werde und dies auch gemäss Erschliessungsprogramm nicht vorgesehen sei. Die Beschwerdegegnerin wird aufgrund der Selbstvornahme der Erschliessung durch die Beschwerdeführenden effektive Einsparungen haben. Die von den Beschwerdeführenden finanzierten Kosten für die Erschliessung ihrer Parzelle wären somit mit den strittigen Gebühren zu verrechnen.

4.5 Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass das zu erstellende Geschäftsgebäude an das kantonale Abwassernetz angeschlossen wird und ein Anschluss dieses Gebäudes an das städtische Abwassernetz nicht möglich sein wird. Da es sich bei der Abgabe um eine Gebühr handelt, darf aufgrund des fehlenden tatsächlichen Anschlusses des zu erstellenden Geschäftsgebäudes an das kantonale Abwassernetz keine Kanalisationsanschlussgebühr gegenüber den Beschwerdeführenden erhoben werden. Schliesslich wären die von den Beschwerdeführenden finanzierten Kosten für die Erschliessung über andere Parzellen ohnehin mit der strittigen Gebühr zu verrechnen. Die Beschwerde ist somit gutzuheissen.

5.

Nach § 20 Abs. 3 des Gesetzes über die Verfassungs- und Verwaltungsprozessordnung vom 16. Dezember 1993 (VPO, SGS 271) sind die ordentlichen Kosten in der Regel der unterliegenden Partei aufzuerlegen. Die Beschwerdeführenden sind mit ihrer Beschwerde durchgedrungen. Der Gemeinde als unterliegende Beschwerdegegnerin können gestützt auf § 20 Abs. 4 i.V.m. § 20 Abs. 3 VPO jedoch keine Verfahrenskosten auferlegt werden.

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 Beschwerdeführenden sind nicht anwaltlich vertreten und haben keine Parteientschädigung geltend gemacht, weshalb kein Anspruch auf eine Parteientschädigung besteht. Die ausserordentlichen Kosten sind somit wettzuschlagen.

Demgemäss wird erkannt:

1.

Die Beschwerde wird gutgeheissen. Die angefochtene Verfügung wird betreffend Kanalisationsanschlussgebühr aufgehoben.

2.

Die Verfahrenskosten gehen zu Lasten des Staates.

3.

Die ausserordentlichen Kosten werden wettgeschlagen.

4.

Dieses Urteil wird den Beschwerdeführenden (1) sowie der Beschwerdegegnerin (1) schriftlich mitgeteilt.

Liestal, 30. 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.