



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

**vom 15. April 2021 (650 20 64)**

---

### **Abgaberecht – Abwasser**

**Kanalisationerschliessungsbeitrag: Untergang des Rechts, einen Beitrag festzusetzen, zufolge Eintritts der Veranlagungsverwirkung / Parzellierung eines Grundstücks in zwei oder mehr Grundstücke begründet keinen Sondervorteil, der als Rechtsgrund eine Beitragserhebung rechtfertigen könnte**

*Als die ursprüngliche Parzelle vor Jahrzehnten kanalisationsweise erschlossen wurde, bewirkte dies eine Anschlussmöglichkeit des bereits vorhandenen Gebäudes sowie zukünftig errichteter Gebäude an das öffentliche Kanalisationsnetz und führte zeitgleich zur Erschlossenheit und somit zu einem Mehrwert des Grundstücks, welcher durch Erschliessungsbeiträge hätte abgeschöpft werden können. Da diese Anschlussmöglichkeit für die vorliegend streitgegenständlichen Flächen unbestrittenermassen seit weit mehr als fünf Jahren besteht, ist das Recht, den Mehrwert abzuschöpfen, der bei der erstmaligen Erschliessung entstanden ist, verwirkt (vgl. § 95 Abs. 1 EntG i.V.m. § 20 AR). Die verfügbaren Beiträge können somit nicht darauf gestützt werden, dass vor über fünf Jahren einmal eine Anschlussmöglichkeit geschaffen worden ist. (E. 2.2.3.1)*

*Ein beitragsauslösender Sondervorteil liegt vor, wenn sich der Wert der streitbetroffenen Grundstücksflächen erhöht hat. Als eine Beitragserhebung rechtfertigende Rechtsgründe fallen allein Mehrwerte in Betracht, welche kausal auf eine Erschliessungsmassnahme des Gemeinwesens zurückzuführen sind. Vorliegend ist weder erstellt noch behauptet, dass sich der Wert der streitbetroffenen Parzellenflächen zufolge der Abparzellierung erhöht hätte, noch liegen Anhaltspunkte dafür vor. Vielmehr sind sämtliche wertbestimmenden Faktoren (wie Bebaubarkeit, Erschliessungssituation, Nutzungsmass etc.) unverändert geblieben. Selbst wenn das Abparzellieren einen Mehrwert bewirkt hätte, würde es dem Gemeinwesen an einem Rechtsgrund für die Erhebung der vorliegend angefochtenen Beitragserhebungen fehlen, da es sich bei der Parzellierung weder um eine mit der kanalisationsweisen Erschliessung in Zusammenhang stehende noch eine vom beitragsergebenden Gemeinwesen getroffene Massnahme handelt. (E. 2.2.3.3)*

*Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung entsteht ein beitragsauslösender Sondervorteil selbst in Fällen, in denen sich die Erschliessungssituation eines Grundstücks verbessert hat, nur dann, wenn es sich um eine wesentliche Verbesserung handelt. Bei unverändert gebliebener Entwässerungssituation der streitbetroffenen Grundstücke kann – a maiore ad minus – klarerweise kein Sondervorteil vorliegen. (E. 2.2.3.3)*



## **Urteil vom 15. April 2021**

Besetzung	Vorsitzender Arvind Jagtap, Richter Dr. Daniel Schaffner, Richter Danilo Assolari, Richter Michael Angehrn, Richter Peter Salathe, Gerichtsschreiber Dr. Thomas Kürsteiner, Gerichtsschreiberin i.V. Céline Straumann
Parteien	<b>A.</b> ____, Beschwerdeführer, vertreten durch Jacques Butz, Advokat, Dorfplatz 2, 4123 Allschwil  gegen  <b>B.</b> ____, Beschwerdegegnerin, vertreten durch Hans Ulrich Nabholz, Rechtsanwalt, Brändelistalweg 10, 4103 Bottmingen
Gegenstand	Kanalisationserschliessungsbeitrag

A.

Die beitragsbetroffenen Grundstücke Nrn. 379 und 381 des Grundbuchs (GB) B.\_\_\_\_ (nachfolgend B.\_\_\_\_) gehörten ursprünglich zur Parzelle Nr. 38 GB B.\_\_\_\_, bis sie mit Mutation Nr. 409 von letzterer abgetrennt und vom Beschwerdeführer zu Alleineigentum übernommen worden waren. Gestützt auf die per 13. Februar 2019 grundbuchlich vollzogene Mutation Nr. 409 machte die Beschwerdegegnerin gegenüber dem Beschwerdeführer mit Verfügung «Erschliessungsbeitrag Abwasser» vom 5. August 2020 Erschliessungsabgaben für die kommunalen Kanalisationsanlagen betreffend die Parzellen Nrn. 379 (CHF 21'168.00) und 381 (CHF 21'120.00) in Höhe von insgesamt CHF 42'288.00 geltend.

B.

Mit Beschwerde vom 14. August 2020 focht der Beschwerdeführer die Verfügung vom 5. August 2020 am Steuer- und Enteignungsgericht, Abteilung Enteignungsgericht (nachfolgend: Enteignungsgericht), an und verlangte sinngemäss deren vollumfängliche Aufhebung. Eventualiter beantragte der Beschwerdeführer die Aufhebung der soeben erwähnten Verfügung und die Reduktion des Beitragstotal von CHF 42'288.00 um CHF 13'200.00 auf neu CHF 29'088.00. Mit der Verlegung des reduzierten Erschliessungsbeitrags sei zudem bis zum Eintrag der hängigen Mutation Nr. 419 gemäss Parzellierungsgesuch vom 8. Juli 2020 im Grundbuch zuzuwarten. Schliesslich sei der verbleibende Erschliessungsbeitrag von CHF 29'088.00 entsprechend den Flächen der beiden neuen Grundstücke Nrn. 381 und 389 den dazumaligen Eigentümern in Höhe von CHF 15'360.00 bzw. CHF 13'728.00 in Rechnung zu stellen; alles unter o/e-Kostenfolge zu Lasten der Beschwerdegegnerin. Die Beschwerdegegnerin beantragte mit Stellungnahme vom 1. September 2020, die Beschwerde sei inkl. aller Verfahrensanhänge vollumfänglich abzuweisen; unter o/e-Kostenfolge zu Lasten des Beschwerdeführers. Als Vorbemerkung brachte sie ihre Verwunderung zum Ausdruck, dass der Rechtsvertreter des Beschwerdeführers in derselben Anwaltskanzlei tätig sei, wie der Präsident der Abteilung Enteignungsgericht. Sie behalte sich Anträge vor, sollte es zu einer Gerichtsverhandlung unter seiner Teilnahme kommen. Mit Verfügung vom 8. September 2020 stellte das Enteignungsgericht einerseits fest, dass der Abteilungspräsident am vorliegenden Verfahren weder teilnehme noch in irgendeiner Form daran mitwirke. Andererseits wurde der Verfahrensantrag des Beschwerdeführers auf Verfahrenssistierung mangels Verfahrensge-

genständigkeit der Mutation Nr. 419, die abgewartet werden sollte, abgewiesen. Zudem ordnete das Enteignungsgericht eine Vorverhandlung an. Mit Einschreiben vom 23. September 2020 wurden die Parteien zu einer Vorverhandlung vorgeladen. Anlässlich der Vorverhandlung vom 3. Dezember 2020 hielten die Parteien unverändert an ihren Anträgen fest. Eine Einigung der Parteien konnte nicht herbeigeführt werden. Mit Verfügung vom 4. Dezember 2020 schloss das Enteignungsgericht den Schriftenwechsel, überwies die Angelegenheit der Fünferkammer zum Entscheid und ordnete eine Parteiverhandlung an. Mit Einschreiben vom 25. Januar 2021 wurden die Parteien zu einer Hauptverhandlung vorgeladen. Mit Eingabe vom 12. April 2021 reichte Advokat Butz dem Gericht seine Honorarnote ein.

C.

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

Das Enteignungsgericht zieht

### **in Erwägung:**

#### 1. Formelles

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

#### 1.1 Zuständigkeit

Die vorliegende Streitsache hat Erschliessungsbeiträge der Einwohnergemeinde B.\_\_\_\_ im Sinne von §§ 90 ff. EntG zum Gegenstand. Gemäss § 96a Abs. 1 EntG können die von Erschliessungsbeiträgen auf dem Gebiet des Kantons Basel-Landschaft Betroffenen beim Enteignungsgericht Beschwerde erheben (vgl. § 1 EntG). Die Einwohnergemeinde B.\_\_\_\_ gehört zum Kanton Basel-Landschaft (§ 35 Abs. 1 lit. b des Gesetzes über die Organisation und die Verwaltung der Gemeinden vom 28. Mai 1970 [Gemeindegesezt, SGS 180]). Die örtliche und sachliche Zuständigkeit des Enteignungsgerichts ist somit 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 der Beschwerdeführer die Aufhebung der angefochtenen Beitragsverfügung vom 5. August 2020 in der Höhe von CHF 42'288.00. Der Streitwert liegt damit über CHF 30'000.00, weshalb die Fünferkammer funktional für die Beurteilung der vorliegenden Angelegenheit zuständig ist.

#### 1.2 Fristwahrung und Form

Die angefochtene Verfügung datiert vom 5. August 2020. Der Beschwerdeführer hat seine Beschwerde vom 14. August 2020 gleichentags der schweizerischen Post zur Übermittlung an das Enteignungsgericht aufgegeben. Damit steht unabhängig vom effektiven

Fristbeginn fest, dass die 10-tägige Beschwerdefrist nach § 96a Abs. 1 lit. a EntG eingehalten ist. Die Beschwerde enthält ausserdem ein klares Rechtsbegehren und eine Begründung, sie ist also auch formgerecht erhoben worden.

### 1.3 Übrige Eintretensvoraussetzungen

Als Adressat der angefochtenen Verfügung ist der Beschwerdeführer direkt in seinen Rechten und Pflichten betroffen, sodass er ein schutzwürdiges Interesse an der Änderung der streitgegenständlichen Verfügung hat (§ 47 Abs. 1 lit. a VPO). Da auch alle weiteren Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten (§ 16 Abs. 2 VPO).

## 2. Materielles

### 2.1 Gesetzliche Grundlagen

Gemäss § 36 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 (RBG, SGS 400) und § 90 Abs. 1 EntG kommt den Einwohnergemeinden die Kompetenz zu, Erschliessungsreglemente zu erlassen und Beiträge an die Erstellungskosten von den Grundeigentümern der von einer Erschliessung betroffenen Parzellen zu erheben. Die Beschwerdegegnerin hat von dieser Kompetenz Gebrauch gemacht und die Finanzierung der kommunalen Abwasserentsorgungsanlagen in Form von Beiträgen und Gebühren im Abwasserreglement der Einwohnergemeinde B.\_\_\_\_ vom 1. Januar 2011 (AR) geregelt.

Kanalisationserschliessungsbeiträge bedürfen – wie andere Kausalabgaben auch – einer Grundlage in einem formellen Gesetz, welches zumindest den Kreis der Abgabepflichtigen sowie den Gegenstand und die Bemessungsgrundlage der Abgabe festlegt (vgl. § 90 Abs. 3 EntG; BGE 123 I 248 E. 2 249; KGE VV vom 16. Dezember 2015 [810 14 171] E. 5; Urteil des Enteignungsgerichts [EntGer] vom 5. September 2013 [650 13 39] E. 3; HÄFELIN ULRICH/MÜLLER GEORG/UHLMANN FELIX, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Auflage, Zürich/St. Gallen 2020, Rz. 2762; TSCHANNEN PIERRE/ZIMMERLI ULRICH/MÜLLER MARKUS, Allgemeines Verwaltungsrecht, 4. Auflage, Bern 2014, § 59 Rz. 3). Im Abwasserreglement sind der Kreis der Abgabepflichtigen (§ 16 Abs. 2 lit. a und § 21 Abs. 1), der Gegenstand der Abgabe (§ 16 Abs. 2 lit. a und § 21 Abs. 1) und die Bemessungs-

sungsgrundlage (§ 17 Abs. 2 und 1.1 des Anhangs zum Abwasserreglement) in den Grundzügen geregelt. Damit liegt eine den Anforderungen des abgaberechtlichen Legalitätsprinzips genügende, formell-gesetzliche Grundlage vor, gestützt auf die Kanalisationserschliessungsbeiträge erhoben werden können.

Zu prüfen bleibt, ob ein Kanalisationserschliessungsbeitrag in der geltend gemachten Höhe entstanden ist und – wenn ja – ob dieser der Beschwerdeführerin gegenüber in zeitlicher Hinsicht noch geltend gemacht werden konnte.

## 2.2 Wirtschaftlicher Sondervorteil

### 2.2.1 Parteistandpunkte

Der Beschwerdeführer beantragt in der Hauptsache, der verfügte Beitrag sei vollumfänglich aufzuheben und begründet seinen Antrag dem Sinn nach damit, dass bereits die Ursprungsparzelle vollständig erschlossen gewesen sei. Den bei der erstmaligen Erschliessung entstandenen Sondervorteil könne die Beschwerdegegnerin zufolge Verjährung (recte: Verwirkung) nicht mehr abschöpfen (vgl. Beschwerde, Rz. 9 f.). Es sei zudem vor Jahrzehnten mutmasslich ein Erschliessungsbeitrag bezahlt worden, als die ursprüngliche Parzelle mit seinem Elternhaus an die Kanalisation angeschlossen worden sei. Würden ihm heute für die abparzellierten Grundstücke wiederum Beiträge in Rechnung gestellt, käme dies einer doppelten Zahlung gleich. Im Eventualantrag verlangt er die Aufhebung der Beitragsverfügung und die Reduktion des Beitragstotals von CHF 42'288.00 um CHF 13'200.00 auf neu CHF 29'088.00.

Die Beschwerdegegnerin hält entgegen, dass für die Ursprungsparzelle, welche im Jahr 1899 mit dem Elternhaus des Beschwerdeführers bestellt worden sei, wohl keine Kanalisationserschliessungsbeiträge bezahlt worden seien, da das dazumal geltende Recht solche nicht gekannt habe. Zwischenzeitlich erlaube ihr § 21 Abs. 5 AR im Falle von Abparzellierungen, Erschliessungsbeiträge zu verlangen (vgl. Stellungnahme, ad Rz. 8/9 f.). § 20 AR unterstelle die Beiträge einer Verjährungsfrist von fünf Jahren ab dem Zeitpunkt, ab welchem die Beiträge erhoben werden können. Bei § 21 i.V.m. § 20 AR handle es sich um eine zulässige Abweichung von § 95 Abs. 1 EntG, nach welchem für den Fristenlauf betreffend die Geltendmachung der Erschliessungsbeiträge auf die Fertigstellung des Erschliessungswerks abzustellen sei. Für den Fälligkeitseintritt sei demnach explizit der

Zeitpunkt der Mutation und nicht derjenige der Fertigstellung des Werks massgebend. Selbiges gelte für die Frage des Verjährungsfristenlaufs (vgl. Stellungnahme, ad Rz. 10). Das Elternhaus des Beschwerdeführers sei zu einer Zeit errichtet worden, als noch keine Erschliessungsbeiträge erhoben worden seien. Auch später sei kein Beitrag bezahlt worden. Es könne also nicht argumentiert werden, dass für die fraglichen Parzellen die geschuldeten Beiträge bereits geleistet worden seien.

### 2.2.2 Rechtliches

Nach § 21 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 Halbsatz 1 AR sind Grundeigentümer verpflichtet, der Gemeinde einen Erschliessungsbeitrag zu leisten, wenn von bereits bebauten Grundstücken neue Flächen abparzelliert werden. Gemäss § 21 Abs. 5 Halbsatz 2 AR entsteht die Beitragspflicht für neu abparzellierte Flächen bebauter Grundstücke mit Rechtskraft der Mutation. Mit Blick auf die Verjährung statuiert § 20 AR, dass der Anspruch auf Erschliessungsbeiträge und Anschlussgebühren fünf Jahre nach dem Zeitpunkt, in welchem sie erhoben werden können, verjähren. Vorliegend ist unstrittig, dass der Beschwerdeführer Flächen von einem bebautem Grundstück abparzelliert hat und seit Rechtskraft der fraglichen Grundbuchmutation noch keine fünf Jahre abgelaufen sind. Als Zwischenergebnis bleibt damit festzuhalten, dass die Beschwerdegegnerin die erwähnten Bestimmungen ihres Abwasserreglements mit den angefochtenen Beitragserhebungen buchstabengetreu angewendet hat.

Zu klären bleibt, ob das dem kommunalen Recht übergeordnete Recht weitere Voraussetzungen für eine Beitragserhebung enthält. Zu beachten ist diesbezüglich das kantonale Enteignungsgesetz, welches in seinen §§ 90 ff. Bestimmungen zu den Erschliessungsabgaben, zu welchen die vorliegend streitgegenständlichen Kanalisationserschliessungsbeiträge gehören, enthält. Nach § 90 Abs. 1 EntG können zu Beitragsleistungen diejenigen Grundeigentümer herangezogen werden, denen durch ein öffentliches Erschliessungswerk besondere Vorteile erwachsen.

Das dem kommunalen Abwasserreglement übergeordnete kantonale Enteignungsgesetz verlangt mithin einen wirtschaftlichen Sondervorteil, damit ein Erschliessungsbeitrag in Rechnung gestellt werden darf. Es ist deshalb nicht von Relevanz, dass § 21 AR diese Voraussetzung nicht ausdrücklich erwähnt. Methodologisch ist das kommunale Recht in

Konformität mit den übergeordneten Anforderungen analogieweise um dieses Erfordernis zu ergänzen. Zwar ist es korrekt, dass § 95 Abs. 1 EntG den Gemeinden Autonomie einräumt betreffend die Festlegung der Dauer der Verwirkungsfrist. Es handelt sich jedoch um keinen Dispens vom Erfordernis des wirtschaftlichen Sondervorteils.

Unabhängig von der in einem Abwasserreglement getroffenen Definition entsteht eine Beitragspflicht folglich nur dann und ist in ihrem Bestand zu schützen, wenn ein dem einzelnen Pflichtigen *individuell zurechenbarer, konkreter wirtschaftlicher Sondervorteil* entsteht (vgl. § 90 Abs. 1 EntG; KGE VV vom 2. November 2011 [810 10 409] E. 2.2 und 3.2; Urteile des EntGer vom 19. Dezember 2013 [650 12 167] E. 5.3 f. und vom 16. November 2017 [650 16 33] E. 2.5.1; ferner auch Urteil des Bundesgerichts [BGer] 2P.278/2001 vom 7. Februar 2002 E. 2.2). Ein Sondervorteil liegt nach ständiger Rechtsprechung dann vor, wenn der Wert einer Liegenschaft aufgrund einer vorteilsbegründenden Erschliessungsmassnahme des beitrags erhebenden Gemeinwesens zugenommen hat (vgl. § 90 Abs. 1 EntG; KGE VV vom 2. November 2011 [810 10 409] E. 2.2 und 3.2; Urteil des EntGer vom 19. Dezember 2013 [650 12 167] E. 5.3 f.; ferner auch Urteil des BGer 2P.278/2001 vom 7. Februar 2002 E. 2.2). Bei Abwasserabgaben ist dies, für die Ersterschliessung gesprochen, der Fall, wenn der Anschluss an die öffentliche Abwasserentsorgungsanlage möglich ist (KÜRSTEINER THOMAS, Erschliessungsabgaberecht, Eine Analyse am Beispiel des Kantons Basel-Landschaft, Diss. Basel 2019, Liestal 2020, Rz. 56).

### 2.2.3 Würdigung

Vorliegend ist zwischen den Parteien unbestritten, dass die ursprüngliche Parzelle Nr. 38 GB B.\_\_\_\_ seit weit mehr als fünf Jahren kanalisationstechnisch erschlossen ist. Zwischen den Parteien ist jedoch strittig, ob für diesen Anschluss an die Kanalisation jemals Erschliessungsbeiträge bezahlt worden sind oder nicht. Wie im Folgenden zu zeigen sein wird, ist die Klärung dieser Frage irrelevant und kann für den Verfahrensausgang offen bleiben. Gemäss § 95 Abs. 1 EntG gehen die Ansprüche auf Vorteilsbeiträge, soweit nicht etwas anderes bestimmt ist, unter, wenn sie gegenüber dem Belasteten nicht innert zwei Jahren geltend gemacht werden, nachdem das Werk fertiggestellt ist. Das kommunale Abwasserreglement der Beschwerdegegnerin erstreckt diese Frist auf fünf Jahre (vgl. § 20 AR).

Fraglich ist nun, ob den streitbetroffenen Grundstücken des Beschwerdeführers aufgrund von Erschliessungsmassnahmen der Beschwerdegegnerin wirtschaftliche Sondervorteile entstanden sind, an welche für die Abgabebearhebung in zeitlicher Hinsicht angeknüpft werden kann. Die negativen Folgen der Beweislosigkeit (objektive Beweislast) treffen dabei das Gemeinwesen, das den Beitrag verlangt (Urteil des EntGer vom 15. August 2019 [650 18 39/40] E. 2.2.1).

#### 2.2.3.1 Erstmaliger Sondervorteil verwirkt

Als die ursprüngliche Parzelle Nr. 38 vor Jahrzehnten kanalisationsweise erschlossen wurde, bewirkte dies eine Anschlussmöglichkeit des bereits vorhandenen Gebäudes sowie zukünftig errichteter Gebäude an das öffentliche Kanalisationsnetz und führte zeitgleich zur Erschlossenheit und somit zu einem Mehrwert des Grundstücks, welcher durch Erschliessungsbeiträge hätte abgeschöpft werden können. Da diese Anschlussmöglichkeit für die vorliegend streitgegenständlichen Flächen unbestrittenermassen seit weit mehr als fünf Jahren besteht, ist das Recht, den Mehrwert abzuschöpfen, der bei der erstmaligen Erschliessung entstanden ist, verwirkt (vgl. § 95 Abs. 1 EntG i.V.m. § 20 AR). Die verfügbaren Beiträge können somit nicht darauf gestützt werden, dass vor über fünf Jahren einmal eine Anschlussmöglichkeit geschaffen worden ist.

Es gilt deshalb in einem nächsten Schritt zu prüfen, ob die Beschwerdegegnerin innerhalb der letzten fünf Jahre Ausbauarbeiten an der Kanalisation vorgenommen hat, welche die Erhebung von Vorteilsbeiträgen rechtfertigen.

#### 2.2.3.2 Neuer Sondervorteil entstanden?

Denkbar wäre es, dass im Zusammenhang mit der Abparzellierung im Bereich der vorliegend beitragsbetroffenen Grundstücke etwas verändert worden wäre, insbesondere indem neue Leitungen verlegt worden wären. Die Beschwerdegegnerin hat anlässlich der Vorverhandlung erklärt, dass innerhalb der letzten fünf Jahre keine Veränderungen an den Hauptleitungen im Bereich der streitbetroffenen Parzellen des Beschwerdeführers vorgenommen worden seien (vgl. Protokoll der Vorverhandlung, S. 3). Eine Erhebung von Erschliessungsbeiträgen kann somit auch nicht gestützt darauf erfolgen, dass ein Sondervorteil aufgrund eines Ausbaus innerhalb der letzten fünf Jahre entstanden ist, da die Er-

schliessungssituation der Parzellen innerhalb dieses Zeitraums unverändert geblieben ist und sich demnach nicht verbessert hat.

### 2.2.3.3 Abparzellierung als Sondervorteil?

Es stellt sich schliesslich die Frage, ob mit dem Abparzellieren selbst ein Sondervorteil begründet wurde, der die Erhebung von Vorteilsbeiträgen rechtfertigt. Dazu müsste sich der Wert der streitbetroffenen Grundstücksflächen – bedingt durch den Eintritt eines Sondervorteils – erhöht haben. Als eine Beitragserhebung rechtfertigende Rechtsgründe fallen alsdann ausschliesslich Mehrwerte bzw. Sondervorteile in Betracht, welche kausal auf eine Erschliessungsmassnahme des Gemeinwesens zurückzuführen sind. Vorliegend fehlt es, wie zu zeigen sein wird, an beiden Voraussetzungen: Es ist weder erstellt noch behauptet, dass sich der Wert der streitbetroffenen Parzellenflächen zufolge der Abparzellierung erhöht hätte, noch liegen Anhaltspunkte dafür vor. Vielmehr sind sämtliche wertbestimmenden Faktoren (wie Bebaubarkeit, Erschliessungssituation, Nutzungsmass etc.) unverändert geblieben. Selbst wenn das Abparzellieren einen Mehrwert bewirkt hätte, würde es dem Gemeinwesen an einem Rechtsgrund für die Erhebung der vorliegend angefochtenen Beitragserhebungen fehlen, da es sich bei der Parzellierung weder um eine mit der kanalisationsweisen Erschliessung der fraglichen Grundstücksflächen in Zusammenhang stehende noch eine vom beitragshebenden Gemeinwesen getroffene Massnahme handelt, sodass es selbst für den Fall einer auf das Abparzellieren zurückgehenden Wertsteigerung an einem Sondervorteil staatlicher Herkunft fehlen würde.

Dies ergibt sich im Übrigen ebenso aus der bundesgerichtlichen Rechtsprechung: Auch in Fällen, in denen eine bereits bestehende Erschliessung durch das Gemeinwesen ergänzt wird (z.B. Anlagenausbau), entsteht ein beitragspflichtiger Sondervorteil einzig dann, wenn die Erschliessung des betreffenden Grundstücks wesentlich verbessert wird (vgl. Urteil des BGer 2P.287/2001 vom 7. Februar 2002 E. 2.2). Übertragen auf den vorliegenden Fall bedeutet dies, dass – a maiore ad minus – bei gleichbleibender Entwässerungssituation der streitbetroffenen Grundstücke klarerweise kein Sondervorteil vorliegen kann, wenn nach höchstrichterlicher Rechtsprechung selbst in Fällen, in denen sich die Erschliessungssituation eines Grundstücks verbessert hat, nur dann ein beitragsrelevanter Sondervorteil anzunehmen ist, wenn es sich um eine wesentliche Verbesserung handelt.

### 2.3 Ergebnis

Da die Möglichkeit zur Abschöpfung des ursprünglichen Mehrwerts verwirkt ist, die Beschwerdegegnerin innerhalb der letzten fünf Jahre nachweislich keine (Ausbau-)Arbeiten an den Abwasserleitungen vorgenommen hat, die zu einem «neuen» Mehrwert geführt haben und das Abparzellieren keinen tauglichen Rechtsgrund für eine Erhebung von Erschliessungsbeiträgen darstellt, lassen sich die verfügten Erschliessungsbeiträge mangels Wertzuwachses der beitragspflichtigen Grundstücke nicht rechtfertigen. Das Hauptbegehren des Beschwerdeführers erweist sich demnach als begründet. Die angefochtene Beitragsverfügung vom 5. August 2020 ist in Gutheissung der Beschwerde vollumfänglich und ersatzlos aufzuheben.

Vor dem Hintergrund dieses Ergebnisses können die Frage, ob bereits vor vielen Jahrzehnten Beiträge bezahlt wurden, und ebenso die Frage, ob der Gemeinde B.\_\_\_\_ nach § 95 Abs. 1 EntG freigestellt sei, neben der Dauer der Verwirkungsfrist auch den Fristenbeginn abweichend festzulegen, offengelassen werden.

## 3. Kosten

### 3.1 Verfahrenskosten

Die Verfahrenskosten umfassen die Gerichtsgebühren und die Beweiskosten (§ 20 Abs. 3 VPO). Nach § 20 Abs. 3 Satz 2 VPO sind die ordentlichen Kosten in der Regel der unterliegenden Partei in angemessenem Ausmass aufzuerlegen. Nach § 17 Abs. 1 lit c der Verordnung über die Gebühren der Gerichte vom 15. November 2010 (GebT, SGS 170.31) erhebt das Enteignungsgericht für einen Endentscheid der Fünferkammer eine Gebühr von CHF 500.00 bis CHF 5'000.00. Vorliegend sind eine Vorverhandlung und eine Hauptverhandlung durchgeführt worden. Die Verfahrenskosten sind demnach praxisgemäss auf CHF 2'500.00 festzusetzen und der Beschwerdegegnerin als unterliegende Partei aufzuerlegen.

### 3.2 Parteientschädigung

Für den Beizug einer anwaltlichen Vertretung kann der obsiegenden Partei eine angemessene Entschädigung zu Lasten der Gegenpartei zugesprochen werden (§ 21 Abs. 1

VPO). Advokat Butz machte mit Eingabe vom 12. April 2021 einen Arbeitsaufwand im Umfang von 25.25 Stunden zum Ansatz von CHF 250.00 zuzüglich Auslagen von CHF 166.00 geltend. Inklusive Mehrwertsteuer beläuft sich die geforderte Parteientschädigung auf CHF 6'977.35. Vor dem Hintergrund, dass die VPO der obsiegenden Partei lediglich einen Anspruch auf Entschädigung in angemessener Höhe einräumt, sowie in Anbetracht des Umstands, dass die effektiv entstandenen Kosten für den Beizug eines Anwalts im Einzelfall höher ausfallen können, bleibt zu prüfen, ob die geltend gemachte Entschädigung von fast CHF 7'000.00 den Rahmen einer angemessenen Parteientschädigung wahrt. Gemessen an der Schwierigkeit und der Bedeutung der vorliegenden Streitsache betreffend Kanalisationserschliessungsbeiträge erweist sich der geltend gemachte Zeitaufwand von 25.25 Stunden aus mehreren Gründen als unangemessen (vgl. § 3 Abs. 1 Tarifordnung für die Anwältinnen und Anwälte vom 17. November 2003 [SGS 178.112]). Der vorliegend relevante Sachverhalt präsentierte sich als vergleichsweise einfach, nachdem die Beschwerdegegnerin im hier massgebenden Zeitraum offenkundig und unbestrittenermassen keinerlei Änderungen am Erschliessungswerk und damit an der Erschliessungssituation der streitbetroffenen Grundstücke des Beschwerdeführers bewirkt hatte. Auch der Umfang der schriftlichen Beschwerde und des Beilagenverzeichnisses vermag den Zeitaufwand von 25.25 Stunden nicht zu rechtfertigen. Gemessen an der enteignungsgerichtlichen Praxis mit vergleichbaren Fällen erscheint ein Aufwand von maximal 20 Stunden als gerade noch angemessen. Entsprechend ist die Beschwerdegegnerin zu verpflichten, dem Beschwerdeführer eine angemessene Parteientschädigung in Höhe von insgesamt CHF 5'563.80 (= [20 Stunden x CHF 250.00 + CHF 166.00] x 1.077) zu bezahlen.

**Demgemäss wird erkannt:**

1.

Die Beschwerde wird gutgeheissen und die Beitragsverfügung vom 5. August 2020 aufgehoben.

2.

Die Verfahrenskosten in der Höhe von CHF 2'500.00 werden der Beschwerdegegnerin auferlegt.

3.

Die Beschwerdegegnerin hat dem Beschwerdeführer eine Parteientschädigung in der Höhe von CHF 5'563.80 (inkl. Mehrwertsteuer) zu bezahlen.

4.

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

Liestal, 3. Juni 2021

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

Vorsitzender:

Gerichtsschreiberin i.V.:

Arvind Jagtap

Céline Straumann

**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.