



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

vom 9. November 2023 (650 23 6)

Abgaberecht – Wasser und Abwasser

Bestätigung der Praxis, nach welcher der Gebäudeversicherungswert ein zulässiges Bemessungskriterium von Wasser- und Abwasseranschlussabgaben ist. Verwirkungsfrage: Bejahung der Verwirkung eines Wasseranschlussbeitrags und Verneinung der Verwirkung einer Abwasseranschlussgebühr.

Das Bundesgericht, das Kantons- und das Enteignungsgericht erachten als Prozentsatz des Gebäudeversicherungswerts bemessene Anschlussabgaben, insbesondere bei Wohnbauten, in konstanter Praxis als zulässig, weil der Versicherungswert eines Gebäudes das mutmassliche Ausmass der künftigen Inanspruchnahme der Wasserversorgung bzw. Kanalisation hinreichend zuverlässig zum Ausdruck bringe. Selbst bei luxuriösen Wohnbauten mit vergleichsweise hohem Versicherungswert erachtet das Bundesgericht die Bemessung nach dem Gebäudeversicherungswert als zulässig. Gründe, weshalb entgegen der eben dargetanen Praxis die Bemessung der angefochtenen Anschlussabgaben auf der Grundlage des Gebäudeversicherungswerts unzulässig sein soll, sind weder seitens der Parteien behauptet worden noch bestehen Anhaltspunkte dafür, dass vorliegend ein Ausnahmefall vorliegen würde. Beim Mehrfamilienhaus der Beschwerdeführerin (inklusive Autoeinstellhalle) handelt es sich um eine klassische Wohnbaute, für welche von der Zulässigkeit der Bemessung von Anschlussabgaben nach dem Gebäudeversicherungswert auszugehen ist. (E. 2.3.1)

Die Beschwerdegegnerin hat die beiden Wasseranschlussbeiträge (MFH und AEH) für das heutige Grundstück Nr. 2416 GB B.____ am 3. Januar 2023 geltend gemacht. Die Beitrags-erhebung erfolgte mithin über 50 Jahre nach der Fertigstellung der wassertechnischen Erschliessung der streitbetroffenen Liegenschaft. Die Geltendmachung der Beitragsforderungen, soweit sie sich intertemporalrechtlich überhaupt auf das Ende der 1960-er Jahre in Kraft gestandene materielle Recht zurückbeziehen könnte, erfolgte mit Blick auf den Fertigstellungszeitpunkt der Ersterschliessungsanlage somit verspätet. Hinzu kommt, dass das Grundstück der Beschwerdeführerin bereits seit Jahren über eine Anschlussmöglichkeit an die Wasserversorgung verfügt und sich daran im hier relevanten zweijährigen Zeitraum vor der Beitragserhebung nichts geändert hat, das einen Rechtsgrund – wie ihn Ziffer 7.3 Abs. 1 WR verlangt – hätte stiften können. Auch in dieser Hinsicht erfolgte die Geltendmachung der Beitragsforderungen durch die Beschwerdegegnerin am 3. Januar 2023 verspätet bzw. rechtsgrundlos. (E. 2.4.2.3)

Die Beschwerdegegnerin hat die beiden Abwasseranschlussgebühren (MFH und AEH) für das heutige Grundstück Nr. 2416 GB B.____ am 3. Januar 2023 gegenüber der Beschwer-

deführerin geltend gemacht. Die nach § 20 AR einschlägige Dreijahresfrist für die Geltendmachung von Kanalisationsanschlussgebührenforderungen hat die Beschwerdegegnerin damit – ungeachtet des exakten Anschlussdatums im Jahre 2021 – eingehalten und die beiden strittigen Gebührenforderungen folglich rechtzeitig gegenüber der Beschwerdeführerin geltend gemacht hat. (E. 2.4.3)



650 23 6-9

Urteil vom 9. November 2023

Besetzung	Abteilungspräsident Dr. Ivo Corvini-Mohn, Richter Dr. Daniel Schaffner, Richter Patrick Brügger, Richter Michael Angehrn, Richter Heiko Steiner, Gerichtsschreiber Dr. Thomas Kürsteiner
Parteien	A._____ AG , Beschwerdeführerin, vertreten durch Roman Zeller, Advokat, Wasserturmplatz 3, Postfach 578, 4410 Liestal gegen Einwohnergemeinde B._____ , Beschwerdegegnerin, vertreten durch Michael Kunz, Advokat, Advokatur am Fischmarkt, Fischmarkt 12, 4410 Liestal
Gegenstand	Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühr

A.

Die A.____ AG (fortan Beschwerdeführerin) war Alleineigentümerin des Grundstücks Nr. 2416 des Grundbuchs (GB) der B.____. Nachdem die Beschwerdeführerin auf Parzelle Nr. 2416 ein Mehrfamilienhaus (X.____gasse 17) sowie eine dazugehörige Autoeinstellhalle (X.____gasse 17a) errichtet hatte, begründete sie an ihrer Liegenschaft Stockwerkeigentum und veräusserte die Stockwerkeigentumseinheiten. Fortan fungierte die Beschwerdeführerin als Verwalterin der Stockwerkeigentümergeinschaft «X.____gasse 17». Am 19. August 2022 führte die Basellandschaftliche Gebäudeversicherung (BGV) eine Endschätzung der Autoeinstellhalle und am 18. September 2022 eine Endschätzung des Mehrfamilienhauses auf Parzelle Nr. 2416 durch und setzte den Brandlagerwert der Autoeinstellhalle auf CHF 92'600.00 und denjenigen des Mehrfamilienhauses auf CHF 480'700.00 fest. Mit Gebäudeinformationen vom 30. November 2022 brachte die BGV der Beschwerdegegnerin die Brandlagerwerte des Mehrfamilienhauses und der Autoeinstellhalle zur Kenntnis. Gestützt auf die Mitteilung der BGV machte die Beschwerdegegnerin gegenüber der Beschwerdeführerin am 3. Januar 2023 Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühren für das Mehrfamilienhaus und die Autoeinstellhalle im Gesamtbetrag von CHF 344'430.50 (inklusive Mehrwertsteuer [MWST]) geltend. Diese berechnete sie folgendermassen:

Rechnung (Verfügung) vom 3. Januar 2023		
Bemessungsgrundlage		
Brandlagerwert (Basis: 1939)		
Mehrfamilienhaus	CHF	480'700.00
Autoeinstellhalle	CHF	92'600.00
Gebäudeversicherungswert (Index: 10.37)		
Mehrfamilienhaus	CHF	4'984'859.00
Autoeinstellhalle	CHF	960'262.00
Wasseranschlussgebühr		
Gebührensatz	2.5 %	
Mehrfamilienhaus (MFH)		
MWST (2.5 %)	CHF	124'621.45
Zwischentotal (MFH)	CHF	3'115.55
		<u>CHF 127'737.00</u>
Autoeinstellhalle (AEH)		
MWST (2.5%)	CHF	24'006.55
	CHF	600.15
Zwischentotal (AEH)	CHF	<u>24'606.70</u>
Kanalisationsanschlussgebühr		
Gebührensatz	3.0%	
Mehrfamilienhaus (MFH)		
MWST (7.7 %)	CHF	149'545.75
	CHF	11'515.00
Zwischentotal (MFH)	CHF	<u>161'060.75</u>
Autoeinstellhalle (AEH)		
MWST (7.7%)	CHF	28'807.85
	CHF	2'218.20
Zwischentotal (AEH)	CHF	<u>31'026.05</u>
Schlusstotal (inkl. MWST)	CHF	344'430.50

B.

Mit gleichentags der schweizerischen Post zur Übermittlung aufgegebener Eingabe vom 12. Januar 2023 erhob die Beschwerdeführerin Beschwerde am Steuer- und Enteignungsgericht, Abteilung Enteignungsgericht (fortan Enteignungsgericht) und verlangte die Korrektur der Verfügung der Beschwerdegegnerin vom 3. Januar 2023. Als Begründung brachte sie vor, dass im als Bemessungsgrundlage der angefochtenen Anschlussgebühren herangezogenen Gebäudeversicherungswert zu Unrecht auch Hangsicherungsmassnahmen für die nahegelegene Y.____strasse enthalten seien. Am 17. Januar 2023 setzte das Enteignungsgericht der Beschwerdeführerin eine zehntägige Nachfrist zur Einreichung einer von einer zeichnungsberechtigten Person unterschriebenen Beschwerde. Die Beschwerdeführerin reichte per 23. Januar 2023 eine vom einzelzeichnungsberechtigten Gesellschafter der Beschwerdeführerin unterzeichnete inhaltsgleiche Beschwerde nach. Mit Stellungnahme vom 9. Februar 2023 beantragte die Beschwerdegegnerin, auf die

Beschwerde nicht einzutreten, weil für die Ermittlung des Gebäudeversicherungswerts die BGV zuständig sei. Das Enteignungsgericht ordnete hierauf mit Verfügung vom 15. Februar 2023 die Einholung einer amtlichen Auskunft bei der BGV zur Frage an, wie sich die der angefochtenen Anschlussgebührenverfügung zugrundeliegenden Gebäudeversicherungswerte (d.h. des MFH und der AEH) zusammensetzen. Die BGV erstattete am 26. April 2023 amtlich Auskunft und reichte sowohl für das MFH als auch die AEH jeweils das Einschätzungsprotokoll, die Mehr-Baukostenabrechnung und eine Bilderdokumentation sowie eine E-Mail vom 6. Mai 2022 ein. Mit Präsidialverfügung vom 2. Mai 2023 liess das Enteignungsgericht den Parteien die amtliche Auskunft der BGV inklusive Beilagen zur Kenntnisnahme zukommen, schloss den Schriftenwechsel, überwies die Angelegenheit der Fünferkammer zur Beurteilung und ordnete einen Augenschein sowie eine Parteiverhandlung an. Mit Schreiben vom 11. Mai 2023 ersuchte das Enteignungsgericht die Beschwerdegegnerin um Erteilung einer amtlichen Auskunft betreffend die gebührengegenständlichen Erschliessungswerke (d.h. die öffentlichen Wasserversorgungs- und Kanalisationsleitungen) im Bereich von Parzelle Nr. 2416 GB B.____. Am 12. Mai 2023 zeigte Advokat Roman Zeller an, dass ihn die Beschwerdeführerin mit der Wahrung ihrer Interessen in der vorliegenden Angelegenheit betraut habe, und stellte den Antrag, der bisher anwaltlich nicht vertretenen Beschwerdeführerin eine Frist zur Stellungnahme zur Berechnung des Gebäudeversicherungswertes anzusetzen. Mit Präsidialverfügung vom 16. Mai 2023 lehnte das Enteignungsgericht den Antrag der Beschwerdeführerin auf Fristansetzung ab. Am 17. Mai 2023 lud das Enteignungsgericht die Parteien zum Augenschein vom 26. Oktober 2023 und zur Hauptverhandlung vom 9. November 2023. Mit Eingabe vom 23. Mai 2023 zeigte Advokat Michael Kunz seine Mandatierung zur Wahrung der Interessen der Beschwerdegegnerin an und ersuchte um Abnahme der mit Schreiben vom 11. Mai 2023 angesetzten Frist bzw. gegebenenfalls um deren Neuansetzung. Die Beschwerdegegnerin erhielt mit Präsidialverfügung vom 25. Mai 2023 eine zehntägige Nachfrist zur Beantwortung der ihr mit Schreiben vom 11. Mai 2023 gestellten Fragen. Mit Schreiben vom 30. Mai 2023 beantwortete die Beschwerdegegnerin das Auskunftsbegehren des Gerichts vom 11. Mai 2023. Die Antworten der Beschwerdegegnerin wurden der Beschwerdeführerin mit Präsidialverfügung vom 1. Juni 2023 zur Kenntnis gebracht.

C.

Die Fünferkammer des Enteignungsgerichts führte am 26. Oktober 2023 einen Augenschein auf Parzelle Nr. 2416 GB B.____ durch. Das schriftlich ausgefertigte Protokoll des Augenscheins wurde den Parteien mit Verfügung vom 31. Oktober 2023 zur Kenntnis gebracht.

D.

Anlässlich der heutigen Hauptverhandlung halten die Parteien an ihren Anträgen 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 deshalb 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 Streitigkeit hat eine Erschliessungsabgabe für die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung (d.h. die Kanalisation) der B.____ im Sinne von § 90 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 B.____ gehört zum Kanton Basel-Landschaft (§ 35

Abs. 1 lit. d des Gesetzes über die Organisation und die Verwaltung der Gemeinden vom 28. Mai 1970 [Gemeindegesezt, SGS 180]). Die örtliche und sachliche Zuständigkeit des Enteignungsgerichts sind somit gegeben.

§ 98a Abs. 2 i.V.m. Abs. 1^{bis} EntG sieht vor, dass die Fünferkammer der Abteilung Enteignungsgericht Streitigkeiten beurteilt, deren Streitwert CHF 30'000.00 übersteigt. Fraglich ist, ob es sich beim Antrag der Beschwerdeführerin um ein Reduktionsbegehren handelt oder ob sie die umfassende Überprüfung der angefochtenen Verfügung verlangt. Hierzu ist in Erwägung zu ziehen, dass es sich bei den Beschwerdeeingaben vom 12. Januar 2023 und vom 19. Januar 2023 um sog. Laienbeschwerden handelt. Im Einleitungssatz ihrer Beschwerde bezieht sich die dazumal nicht anwaltlich vertretene Beschwerdeführerin unter Angabe der Rechnungsnummer auf die «Verfügung vom 3. Januar 2023» der Beschwerdegegnerin, deren Korrektur sie schliesslich im zweitletzten Satz verlangt. In diesen beiden Sätzen bezieht sich die Beschwerdeführerin jeweils auf die angefochtene Verfügung als Ganzes. Zwischen dem Einleitungssatz und dem erwähnten «zweitletzten Satz» steht ein mit «Begründung» überschriebener Abschnitt, aus dem hervorgeht, dass die Bemessungsgrundlage der angefochtenen Anschlussgebührenverfügung gemäss der Beschwerdeführerin CHF 4'000'000.00 nicht übersteigen solle. Der den angefochtenen Anschlussgebühren zugrunde gelegte Gebäudeversicherungswert belaufe sich ihr zufolge nur deshalb auf CHF 5'945'121.00 (d.h. CHF 4'984'859.00 für das MFH und CHF 960'262.00 für die AEH), weil vom Bundesamt für Strassen (ASTRA) Hangsicherungsmassnahmen angeordnet worden seien. Eine Limitierung des Rechtsbegehrens im Sinne eines Reduktionsbegehrens liesse sich folglich höchstens aus der Begründung der Beschwerdeführerin, wonach die Bemessungsgrundlage maximal CHF 4 Millionen betragen könne, herleiten. Mit der bereits eingangs erwähnten Rechtsanwendung von Amtes wegen geht einher, dass das Gericht nicht an die Begründungen der Parteien gebunden ist, sondern ein Rechtsmittel auch aus anderen als den von einer Partei bzw. ihrer Gegenpartei vorgebrachten Gründen gutheissen respektive abweisen kann (vgl. § 16 Abs. 2 Satz 1 VPO). Vor dem Hintergrund, dass es sich vorliegend um eine Laienbeschwerde handelt, ist das Beschwerdebegehren der Beschwerdeführerin deshalb dahingehend zu verstehen, dass letztere die vollumfängliche Überprüfung der angefochtenen Verfügung vom 3. Januar 2023 hat beantragen wollen. Der Streitwert der Beschwerde beträgt dem-

nach CHF 344'430.50 (inkl. MWST). Für die Beurteilung der vorliegenden Angelegenheit ist somit die Fünferkammer funktionell zuständig.

1.2 Beschwerdefrist

Für die Beschwerdeerhebung am Enteignungsgericht gilt eine zehntägige Frist ab Erhalt der Verfügung (§ 96a Abs. 1 lit. a EntG). Die angefochtene Verfügung datiert vom 3. Januar 2023. Die Beschwerdeführerin hat ihre Beschwerde vom 12. Januar 2023 gleichentags der schweizerischen Post zur Übermittlung an das Enteignungsgericht aufgegeben. Da zwischen dem Erhalt der Verfügung (frühestens am 4. Januar 2023) und der fristwahrenden Handlung (Postaufgabe am 12. Januar 2023) weniger als 10 Tage liegen, ist die zehntägige Beschwerdefrist nach § 96a Abs. 1 lit. a EntG eingehalten.

2. Materielles

2.1 Gesetzesgrundlage

Gemäss § 36 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 (RBG, SGS 400) sowie § 90 Abs. 1 (Vorteilsbeiträge) und Abs. 2 (insb. Anschlussgebühren) EntG kommt den Gemeinden unter anderem die Kompetenz zu, eine Grundeigentümerin, der durch ein öffentliches Erschliessungswerk besondere Vorteile erwachsen, zu einer *Beitragsleistung* heranzuziehen, respektive von einer Grundeigentümerin, welche ihr Grundstück an ein öffentliches Erschliessungswerk anschliesst, *Anschlussgebühren* zu erheben. Öffentliche Abgaben wie die angefochtenen Wasser- und Abwasseranschlussabgaben bedürfen einer Grundlage in einem formellen Gesetz, welches zumindest den Kreis der Abgabepflichtigen sowie den Gegenstand und die Bemessungsgrundlage der Abgabe festlegt (vgl. Art. 127 Abs. 1 BV 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 BGer 2C_150/2007 vom 9. August 2007 E. 1.2).

Die vorliegend angefochtenen Abgabenerhebungen basieren auf dem Wasserreglement der B.____ (WR) und auf dem Abwasserreglement der B.____ (AR). Die jeweils von der Einwohnergemeindeversammlung als oberstem Gemeindeorgan (vgl. § 4 GemG) erlas-

senen Reglemente der Beschwerdegegnerin stellen damit formelle Gesetze dar und erfüllen demnach die Anforderungen des Legalitätsprinzips an die Normstufe.

2.1.1 Wasseranschlussabgabe

Bezogen auf die hier zu beurteilende Wasseranschlussabgabe definiert das Wasserreglement den *Kreis der Abgabepflichtigen*, indem es unter der Überschrift «Finanzierung» in Ziffer 7.1 Abs. 2 Spiegelstrich 2 WR festhält, die Finanzierung erfolge u.a. durch Anschlussbeiträge der «Hauseigentümer». Den *Gegenstand der Wasseranschlussabgabe* bestimmt das Wasserreglement in Ziffer 7.3 Abs. 1 WR mit der Überschrift «Anschlussbeiträge», indem es statuiert, dass die Gemeinde den einmaligen Beitrag an die Wasserversorgung «für die Anschlussmöglichkeit» erhebe. In Abs. 4 derselben Ziffer präzisiert das Wasserreglement mit Blick auf das Abgabeobjekt, dass die Beiträge an die Wasserversorgung unabhängig davon zu entrichten seien, ob Bauten an die Wasserversorgung angeschlossen seien oder nicht. Was die *Bemessungsgrundlage* der zu beurteilenden Anschlussabgabe anbelangt, bestimmt Ziffer 7.3 Abs. 3 WR als Bemessungskriterium den «BGV-Brandversicherungswert der Gebäulichkeiten (Zeitwert)», wobei das Wasserreglement die Festsetzung des Abgabesatzes an die Gemeindeversammlung delegiert, welche darüber in Form einer «Tarifordnung (Anhang Nr. I) beschliesse (vgl. Ziffer 7.13 Abs. 1 WR). Die Gemeindeversammlung hat den Beitragssatz für Anschlussbeiträge nach Ziffer 6.3 (recte: Ziffer 7.3) auf 2.5 % des indexierten Brandversicherungswertes gemäss BGV festgesetzt.

2.1.2 Abwasseranschlussabgabe

Was die hier zu beurteilende Abwasseranschlussabgabe anbelangt, definiert das Abwasserreglement den *Kreis der Abgabepflichtigen* in § 16 Abs. 2 lit. b AR, nach welchem die Gemeinde den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ihr für die Abwasseranlagen entstandene oder überbundene Kosten u.a. in Form von Anschlussgebühren weiterbelastet. Zum *Gegenstand der Abwasseranschlussabgabe* statuiert § 16 Abs. 2 lit. b AR, dass Anschlussgebühren «für den Anschluss an die Abwasseranlagen» erhoben werden. Mit Blick auf die *Bemessung* der Anschlussgebühren statuiert § 22 Abs. 1 AR als Kriterium für

die Bemessung eines Anschlussbeitrags (sic!)¹ den Brandversicherungswert der BGV. In Bezug auf den Gebührensatz bestimmt § 17 Abs. 1 AR, dass die Gemeindeversammlung die Ansätze im Anhang zum Abwasserreglement festlege. Nach Ziff. 1.2 des Anhangs 1 zum AR beträgt der Satz für einen Anschlussbeitrag² 3 % des Brandversicherungswerts.

2.1.3 Zwischenfazit

Die strittigen Abgabenerhebungen basieren nach dem Ausgeführten auf einer genügenden formell-gesetzlichen Grundlage.

2.2 Qualifikation der Erschliessungsabgaben

Vorab sei darauf hingewiesen, dass die Beschwerdegegnerin die Finanzierung der Wasserversorgung und der Kanalisation mit Blick auf die Möglichkeit, einmalige Erschliessungsabgaben zu erheben, *unterschiedlich* reglementiert hat. Während zur Finanzierung der Wasserversorgung bloss eine einzige «einmalige Erschliessungsabgabe» vorgesehen ist (sog. monistisches Finanzierungssystem), hat die Beschwerdegegnerin für die Finanzierung des Kanalisationswesens das dualistische Finanzierungssystem gewählt (vgl. dazu KÜRSTEINER, Erschliessungsabgaberecht, Eine Analyse am Beispiel des Kantons Basel-Landschaft, Diss. Basel 2019, Liestal 2020, Rz. 565 ff, insb. Grafiken sub Rz. 567 und 569 f.).

2.2.1 Rechtliches

Mit Blick auf die Einordnung der angefochtenen Anschlussabgaben im System der öffentlich-rechtlichen Abgabeformen stellt sich insbesondere aufgrund der in den angefochtenen Verfügungen auf der einen und dem Wasser- bzw. Abwasserreglement auf der anderen Seite verwendeten uneinheitlichen Bezeichnungen die Frage, ob es sich – wie der Terminus «Gebühr»³ nahelegen würde – um Anschlussgebühren handelt oder ob die tatbestandliche Ausgestaltung der fraglichen Abgaben – wie der im Wasser- und im Abwas-

¹ An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass § 16 Abs. 2 lit. b AR von «Anschlussgebühr» spricht, § 22 AR dagegen von «Anschlussbeitrag». Aus dem systematischen Zusammenhang erhellt, dass beide Bestimmungen dieselbe Anschlussabgabe meinen.

² Das in Fn. 1 Ausgeführte gilt hier sinngemäss.

³ Vgl. die titelgebende Bezeichnung als «Anschlussgebühren» sowie die Bezeichnung als «Kanalizations- bzw. Wasseranschlussgebühr» in der Rechnung (Verfügung) vom 3. Januar 2023.

serreglement verwendete Begriff «Beitrag» nahelegen würde – derjenigen eines Vorteilsbeitrags entspricht. Kausalabgaben wie die hier strittigen Anschlussabgaben beruhen im Unterschied zu einer Steuer auf einem unmittelbaren Leistungsaustausch zwischen dem Gemeinwesen und dem Abgabesubjekt (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 (zum Ganzen Urteil des BGer 2C_140/2021 vom 17. November 2022 E. 3.2 m.w.H. [betr. Strassenbeitragssystem einer Baselbieter Einwohnergemeinde]). Die Frage der Qualifikation ist deshalb – wie gerade das angeführte höchstrichterliche Urteil veranschaulicht – kein Selbstzweck, sondern Ausgangspunkt für die Beantwortung von Folgefragen wie derjenigen nach der Art (z.B. Sondervorteil oder Leistung) und dem Inhalt (z.B. wirtschaftlicher Grundstücksmehrwert oder Erschliessungsleistung) der im Gegenzug zur Abgabeentrichtung vom Gemeinwesen zu stiftenden Grund, der es letzterem erst erlaubt mit einer Abgabeforderung an eine pflichtige Person heranzutreten.

Für die Beantwortung der Frage nach der rechtlichen Natur einer öffentlich-rechtlichen Abgabe ist nach konstanter höchstrichterlicher Praxis nicht die im konkreten Abgabebearlass oder in einer Verfügung gewählte Bezeichnung, sondern die tatsächliche Ausgestaltung der fraglichen Abgabe massgebend (grundlegend 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). Eine *Anschlussgebühr* dagegen ist die einmalige Gegenleistung einer Grundeigentümerin dafür, dass sie das Recht erhält, ein öffentliches Werk zu benützen (vgl. § 90 Abs. 2 EntG). Als Hauptunterscheidungsmerkmal zwischen Beitrag und Gebühr im Kontext des Erschliessungsabgaberechts eignet sich der Entstehungszeitpunkt: Entsteht eine Abgabe schon dann, wenn ein Grundstück an das öffentliche Erschliessungswerk angeschlossen werden *könnte*, d.h. im Fertigstellungszeitpunkt der Erschliessungsanlage des Gemeinwesens, so handelt es sich bei ihr regelmässig um einen sog. Erschliessungsbeitrag (KÜRSTEINER, a.a.O., Rz. 587 m.w.H.). Entsteht eine Abgabe hingegen erst im Zeitpunkt, in welchem die auf einem erschlossenen Grundstück erstellte Baute an das öffentliche Erschliessungswerk angeschlossen wird, so handelt es sich in ihrem Fall in aller Regel um eine Anschlussgebühr (statt vieler Urteil des

EntGer vom 8. Dezember 2022 [650 21 52] E. 2.3.1; KÜRSTEINER, a.a.O., Rz. 587 m.w.H.).

2.2.2 Würdigung

2.2.2.1 Wasseranschlussabgabe

Wie unter E. 2.1.1 (Gesetzesgrundlage) erwähnt, ist die hier strittige Wasseranschlussabgabe gemäss Ziffer 7.3 Abs. 1 WR «für die Anschlussmöglichkeit» an die Wasserversorgung geschuldet. Der vom Gemeinwesen (d.h. der Beschwerdegegnerin) zu stiftende Rechtsgrund (d.h. die sog. «causa») knüpft *nicht* am tatsächlichen Anschluss eines Gebäudes an die öffentliche Kanalisation an, wie es auf eine Anschlussgebühr typischerweise und im Besonderen auch nach dem Abwasserreglement der Beschwerdegegnerin auf die Anschlussgebühr nach § 16 Abs. 2 lit. b AR zutrifft (vgl. die in der rechten Spalte des Abwasserreglements kursiv gedruckten Erläuterungen). Der Rechtsgrund der infrage stehenden Wasseranschlussabgabe wird vielmehr in demjenigen Zeitpunkt gesetzt, in welchem das Gemeinwesen die Leitungen der öffentlichen Kanalisation so nahe an ein potentiell abgabebetroffenes Grundstück heranführt, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist (vgl. zur Anschlussmöglichkeit als Voraussetzung der «Erschlossenheit» Art. 19 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung [Raumplanungsgesetz, RPG] vom 22. Juni 1979 [SR 700] sowie § 83 Abs. 3 lit. a RBG). Bei der streitgegenständlichen Wasseranschlussabgabe handelt es sich demnach tatbestandlich um einen Wasseranschlussbeitrag, also einen Erschliessungsbeitrag.

Ein systematischer Vergleich von Ziffer 7.3 Abs. 1 WR mit § 16 Abs. 2 lit. a AR, der zur Finanzierung der Kosten für die öffentliche Kanalisation ebenfalls an der «Möglichkeit des Anschlusses» an die öffentliche Erschliessungsanlage anknüpft, erhellt, dass auch die Beschwerdegegnerin eine Anschlussabgabe, welche rechtsgrundseitig an der Anschlussmöglichkeit anknüpft, zutreffend als «Erschliessungsbeitrag» qualifiziert (vgl. diesbezüglich die in der rechten Spalte des Abwasserreglements kursiv gedruckten Erläuterungen zu § 16 Abs. 2 lit. a AR). Dass das Wasserreglement für die Bemessung der Wasseranschlussabgabe auf ein gebäudebasiertes Bemessungskriterium, nämlich den Gebäudeversicherungswert, abstellt, was für die Bemessung von Vorteilsbeiträgen, die in aller Regel – und dies aus gutem Grund – nach parzellenbasierten Parametern bemessen werden, vermag an der Rechtsnatur der Wasseranschlussabgabe als Vorteilsbeitrag

nichts zu ändern. Dasselbe gilt für Bestimmungen, welche sich zur Fälligkeit bzw. zum Eintritt der Beitragspflicht oder zur Rechnungsstellung äussern und im Falle der hier strittigen Wasseranschlussabgabe beispielsweise am Datum der Endschätzung durch die Basellandschaftliche Gebäudeversicherung anknüpfen (vgl. Ziffer 7.6 Abs. 1 lit. a WR). Solcherlei Bestimmungen beschlagen Fragen des Abgabebezugs und nicht solche der Abgabeentstehung.

Zu erwähnen bleibt, dass die Beschwerdegegnerin für den Wasseranschlussbeitrag Mehrwertsteuern erhoben hat. Dies ist aufgrund der Qualifikation der Abgabe als Erschliessungsbeitrag falsch, da Beiträge als Ausgleich für einen Sondervorteil nicht der Mehrwertsteuer unterliegen (vgl. MWST-Brancheninfo Nr. 19 «Gemeinwesen», Ziffer 22 [betreffend Anschlussgebühren] und Ziffer 23 [betreffend Erschliessungsbeiträge]; KÜRSTEINER, a.a.O., Rz. 574 ff.; 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).

2.2.2.2 Abwasseranschlussabgabe

Wie unter E. 2.1.2 (Gesetzesgrundlage) erwähnt, ist die hier strittige Abwasseranschlussabgabe gemäss § 16 Abs. 2 lit. b WR «für den Anschluss» an die Abwasseranlagen der Gemeinde geschuldet. Da die strittige Abgabe nach dem Ausgeführten an den tatsächlichen Anschluss eines Gebäudes an die Kanalisation anknüpft, nach einem gebäudebasierten Kriterium bemessen und nicht periodisch erhoben wird, handelt es sich um eine Anschlussgebühr. Zu erwähnen bleibt, dass die Beschwerdegegnerin für die Abwasseranschlussgebühren Mehrwertsteuern erhoben hat. Dies ist, wie bereits unter E. 2.2.2.1 erwähnt, aufgrund der Qualifikation der Abgabe als Anschlussgebühr auch richtig (vgl. MWST-Brancheninfo Nr. 19 «Gemeinwesen», Ziffer 22 [betreffend Anschlussgebühren] und Ziffer 23 [betreffend Erschliessungsbeiträge]; KÜRSTEINER, a.a.O., Rz. 574 ff.; 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).

2.2.3 Zwischenfazit

Nach dem Ausgeführten stehen folglich ein Erschliessungs- bzw. Anschlussbeitrag für Wasser und eine Anschlussgebühr für die Kanalisation zur Beurteilung, welche beide in Prozenten des Gebäudeversicherungswerts zu bemessen sind.

Fraglich und im Folgenden zu prüfen ist, ob der Gebäudeversicherungswert eine zulässige Bemessungsgrundlage solcher Erschliessungsabgaben ist (vgl. E. 2.3.1) und – wenn ja – den angefochtenen Beitrags- bzw. Gebührenerhebungen seitens der Beschwerdegegnerin in zutreffender Höhe zugrunde gelegt worden ist (vgl. E. 2.3.2) und (b) ob sich die unter E. 2.2 dargestellten Abgabetatbestände überhaupt und – wenn ja – innert der Frist, innerhalb derer das Gemeinwesen Erschliessungsabgaben gegenüber Betroffenen geltend zu machen hat (d.h. innert der Veranlagungsverwirkungsfrist), verwirklicht haben (vgl. E. 2.4).

2.3 Bemessungsgrundlage

2.3.1 Zulässigkeit des Gebäudeversicherungswerts

Das Bundesgericht, das Kantons- und das Enteignungsgericht erachten als Prozentsatz des Gebäudeversicherungswerts bemessene Anschlussabgaben, insbesondere bei Wohnbauten, in konstanter Praxis als zulässig, weil der Versicherungswert eines Gebäudes das mutmassliche Ausmass der künftigen Inanspruchnahme der Wasserversorgung bzw. Kanalisation hinreichend zuverlässig zum Ausdruck bringe (BGE 93 I 106 E. 5 112 ff.; 94 I 270 E. 5 277 ff.; 106 Ia 241 E. 4d 247 f. [Wohnbau mit zweigeschossiger, unterirdischer Autoeinstellhalle mit Autolift]; 109 Ia 325 E. 6a 330; Urteil des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht [KGE VV] vom 19. Juni 2013 [810 12 352] E. 3.3; statt vieler Urteil des EntGer vom 29. Oktober 2020 [650 18 41] E. 2.4.2 m.w.H.). Selbst bei luxuriösen Wohnbauten mit vergleichsweise hohem Versicherungswert erachtet das Bundesgericht die Bemessung nach dem Gebäudeversicherungswert als zulässig (Urteil des BGer 2C_847/2008 vom 8. September 2009 E. 2.2).

Gründe, weshalb entgegen der eben dargetanen Praxis die Bemessung der angefochtenen Anschlussabgaben auf der Grundlage des Gebäudeversicherungswerts unzulässig sein soll, sind weder seitens der Parteien behauptet worden noch bestehen Anhaltspunkte dafür, dass vorliegend ein Ausnahmefall vorliegen würde. Beim Mehrfamilienhaus der

Beschwerdeführerin (inklusive Autoeinstellhalle) handelt es sich um eine klassische Wohnbaute, für welche von der Zulässigkeit der Bemessung von Anschlussabgaben nach dem Gebäudeversicherungswert auszugehen ist.

2.3.2 Höhe des abgaberelevanten Gebäudeversicherungswerts

Einleitend ist daran zu erinnern, dass das Enteignungsgericht Schätzungen der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung (BGV), deren Resultat die erstmalige Festsetzung des Gebäudeversicherungswerts oder dessen nachträgliche Erhöhung ist, nicht hauptfrageweise prüft (vgl. dazu § 69 [Rechtspflege] und § 70 [Übergangsbestimmung] des Gebäudeversicherungsgesetzes Basel-Landschaft [GVG BL, SGS 350]). Hingegen prüft das Enteignungsgericht vorfrageweise die Richtigkeit der im konkreten Fall zur Veranlagung einer Abgabe herangezogenen Bemessungsgrundlage. Dies gilt namentlich auch für Fälle wie den vorliegenden, in welchem Abgaben nach dem Gebäudeversicherungswert bemessen werden und letzterer nach den einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Gebäudeversicherungsrechts «rechtskräftig» feststeht (vgl. dazu die dahingehenden Hinweise in der Präsidialverfügung vom 17. Januar 2023, S. 2 m.w.H.).

Seitens der Parteien ist strittig, ob im Total der für die Veranlagung der angefochtenen Wasser- und Abwasseranschlussabgaben herangezogenen Gebäudeversicherungswerte in der Höhe von insgesamt CHF 5'945'121.00 (=CHF 4'984'859.00 [für das MFH] + CHF 960'262.00 [für die AEH]) Kosten enthalten sind, welche richtigerweise hätten von der Abgabebemessung ausgenommen werden müssen. Konkret behauptet die Beschwerdeführerin sinngemäss und auf das Wesentliche beschränkt, dass zu Unrecht Kosten für Hangsicherungsmassnahmen, welche sie anlässlich der heutigen Hauptverhandlung mit ca. CHF 2.8 Millionen beziffert hat, Eingang in die Bemessungsgrundlage der hier angefochtenen Anschlussabgaben gefunden hätten (Protokoll der Hauptverhandlung [fortan HV-Protokoll], S. 3; Beschwerden vom 12. bzw. 19. Januar 2023, dort noch mit CHF 1'945'121.00 angegeben). Die Beschwerdegegnerin stellte sich in ihrer Beschwerdeantwort vom 9. Februar 2023 sinngemäss auf den Standpunkt, dass die Behauptungen der Beschwerdeführerin nicht belegt seien und nicht das Gericht den Versicherungswert zu überprüfen habe, sondern die BGV.

Das Enteignungsgericht hat am 26. Oktober 2023 im Beisein und unter Mitwirkung der Parteien einen Augenschein auf dem abgabebetroffenen Grundstück der Beschwerdeführerin durchgeführt. Das Gericht hat sich davon überzeugt, dass es sich beim Standort des Mehrfamilienhauses (inklusive AEH) um einen solchen in unmittelbarer Nähe zur oberhalb gelegenen Y.____strasse an Hanglage handelt und die umliegenden Parzellen mit Gebäuden bestellt sind (vgl. Abbildungen 1 bis 3 des AS-Protokolls). Wie die Beschwerdeführerin am Augenschein präzisiert hat, sei ihr zunächst eine Baubewilligung erteilt worden, wobei darin «Hangsicherungsmassnahmen» für die Y.____strasse nicht Gegenstand einer Auflage oder Bedingung gewesen seien. Erst danach seien seitens des ASTRA ein Baustopp verhängt und die hier strittigen Hangsicherungsmassnahmen angeordnet worden. Der Bau sei sie aufgrund dieses Hergangs deutlich teurer zu stehen gekommen, als sie zunächst veranschlagt und namentlich nach Erhalt der Baubewilligung noch angenommen habe.

Mit Verfügung vom 15. Februar 2023 hat das Enteignungsgericht die Parteien darüber orientiert, dass es eine schriftliche Auskunft bei der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung (BGV) zur Frage einhole, wie sich die der angefochtenen Verfügung zugrundeliegenden Gebäudeversicherungswerte zusammensetzen, und sämtliche Unterlagen der BGV, welche im Zusammenhang mit den hier streitgegenständlichen Schätzungen ergangen sind, zum vorliegenden Verfahren beigezogen würden. Mit Schreiben vom 27. März 2023 forderte das Enteignungsgericht bei der BGV die letztgenannten Unterlagen an und ersuchte sie um Beantwortung folgender Fragen:

- «1. Sind in den Gebäudeversicherungswerten des Mehrfamilienhauses und/oder der Einstellhalle Kosten für Hangsicherungsmassnahmen enthalten?
2. Wenn die Frage in Ziffer 1 zu bejahen ist: Welcher Betrag der für das Mehrfamilienhaus und/oder die Einstellhalle ausgewiesenen Gebäudeversicherungswerte ist auf Hangsicherungsmassnahmen zurückzuführen?»

Am 26. April 2023 beantwortete die BGV Frage 1 (s.o.) dahingehend, dass bei den beiden Gebäuden X.____gasse 17 und 17a (Mehrfamilienhaus respektive Einstellhalle) weder Hangsicherungsmassnahmen noch Aushubarbeiten für Hangsicherungsmassnahmen in den Versicherungswerten enthalten seien. Die Antwort der BGV auf Frage 1 lässt sich anhand der seitens der BGV mit dem Antwortschreiben edierten Unterlagen (insbesonde-

re Schätzungsprotokolle, Mehr-Baukostenabrechnungen und E-Mail vom 6. Mai 2022) nachvollziehen beziehungsweise untermauern. Die seitens der Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 31. Oktober 2023 im Nachgang zum Augenschein eingereichten Unterlagen vermögen es nicht, die Richtigkeit der seitens der BGV erteilten Auskunft (d.h. an ihrer Antwort auf Frage 1) in Zweifel zu ziehen: Zum einen enthalten diese Unterlagen diverse Belege, die sich offensichtlich nicht auf Hangsicherungsmassnahmen beziehen (so z.B. Malerarbeiten, Arbeiten an Türen, Fugarbeiten am Mehrfamilienhaus usw.) und bereits deshalb ungeeignet sind, etwas zum Beweisgegenstand bzw. -ergebnis beizutragen. Zum anderen belegen Rechnungen und dergleichen, die sich auf Hangsicherungsmassnahmen beziehen, bloss die Behauptung, dass derlei Kosten angefallen sind und – wenn ja – in welcher Höhe, sind jedoch in Bezug auf die eigentlich strittige Frage, ob diese Kosten im Gebäudeversicherungswert enthalten sind, keine geeigneten Beweismittel.

Das Gericht kommt nach einer Würdigung der erwähnten Beweismittel zum Schluss, dass die sinngemässe Rüge der Beschwerdeführerin, wonach im Total des Gebäudeversicherungswerts von CHF 5'945'121.00 (=CHF 4'984'859.00 [für das MFH] + CHF 960'262.00 [für die AEH]) Kosten für Hangsicherungsmassnahmen enthalten seien, welche richtigerweise hätten von der Abgabebemessung ausgenommen werden müssen, unbegründet ist. Nach dem Ausgeführten ist nicht zu beanstanden, dass die Beschwerdegegnerin zur Veranlagung der geltend gemachten Wasseranschlussbeiträge und Abwasseranschlussgebühren auf einen Gebäudeversicherungswert von insgesamt CHF 5'945'121.00 für das MFH und die AEH zusammen abgestellt hat.

2.4 Verwirkung

2.4.1 Rechtliches

Der Tatbestand der Verwirkung besteht aus verschiedenen Elementen: einem Fristbeginn, einer Fristdauer, einer Handlung, die innerhalb der Frist zu erfolgen hat, sowie einer Rechtsfolge, welche das Verpassen der Frist zeitigt (KÜRSTEINER, Erschliessungsabgaberecht, Eine Analyse am Beispiel des Kantons Basel-Landschaft, Diss. Basel 2019, Liestal 2020, Rz. 349). In Bereichen wie dem vorliegenden, in denen der genaue Umfang einer Forderung des Gemeinwesens erst durch eine Verfügung festgelegt werden muss, ist zwischen der Festsetzungs- und Vollstreckungsverwirkung zu unterscheiden. Die Festsetzungsverwirkung, zum Teil auch als Veranlagungsverwirkung bezeichnet, beschränkt

das Recht eines Gemeinwesens in zeitlicher Hinsicht, seine Forderung mittels Verfügung der Höhe nach festzusetzen. Die Vollstreckungsverwirkung limitiert dagegen das Recht eines Gemeinwesens, eine *rechtskräftig festgesetzte* Forderung gegen den Willen der jeweiligen Schuldnerschaft durchzusetzen (vgl. zum Ganzen MEIER, Verjährung und Verwirkung öffentlich-rechtlicher Forderungen, Diss. Freiburg, Zürich/Basel/Genf 2013, S. 4 f.). Die streitgegenständlichen Anschlussabgabeforderungen sind zufolge ihrer Anfechtung durch die Beschwerdeführenden *nicht* rechtskräftig festgesetzt worden. Zu beurteilen ist deshalb, ob in Bezug auf die Anschlussabgaben bereits die Festsetzungsverwirkung eingetreten ist oder nicht.

§ 95 Abs. 1 EntG sieht diesbezüglich vor, dass Ansprüche auf Vorteilsbeiträge untergehen, soweit ein Gesetz oder Reglement nicht etwas anderes bestimmt, wenn die Gemeinde sie gegenüber der belasteten Person nicht innert zwei Jahren, nachdem das Erschliessungswerk fertiggestellt ist, geltend macht. Daran anknüpfend konkretisiert § 95 Abs. 2, dass die Frist (d.h. die Zweijahresfrist nach Abs. 1) im Falle von Abgaben, welche gemäss dem einschlägigen Gesetz oder Reglement von der unmittelbaren Beteiligung eines Grundstücks an einem Erschliessungswerk, wie vom Anschluss an eine bestehende Kanalisation, abhängig sind, erst in dem Moment zu laufen beginnt, in welchem die Beteiligung (d.h. der Anschluss) vollzogen ist. Gemäss ständiger kantonaler Rechtsprechung handelt es sich bei der Frist nach § 95 EntG um eine absolute Verwirkungsfrist, deren Lauf nicht gehemmt oder unterbrochen werden kann und auch keinen Stillstand kennt (vgl. KGE VV vom 17. März 2021 [810 20 113] E. 5.3 m.w.H.). Zusätzlich zur im kantonalen Enteignungsgesetz statuierten absoluten Verwirkungsfrist von 2 Jahren für die Geltendmachung gilt in Analogie zum kantonalen Steuer- und zum kantonalen Verwaltungsverfahrensgesetz eine absolute Festsetzungsverwirkungsfrist von 15 Jahren, innert derer eine Abgabeforderung spätestens rechtskräftig feststehen muss (vgl. § 147 Abs. 1 des Gesetzes über die Staats- und Gemeindesteuern [Steuergesetz] vom 7. Februar 1974 [SGS 331] sowie § 46a Abs. 1 des Verwaltungsverfahrensgesetzes Basel-Landschaft [VwVG BL] vom 13. Juni 1988 [SGS 175] *beide analog*; zur absoluten Festsetzungsverwirkung von Wasser- und Kanalisationsanschlussbeiträgen vgl. KGE VV vom 17. März 2021 [810 20 113] E. 8.2).

Für die Bestimmung des Verwirkungsfristenlaufs ist vorliegend im Falle des Wasseranschlussbeitrags der Fertigstellungszeitpunkt der Wasserversorgungsanlage massgebend (vgl. § 95 Abs. 1 EntG) und im Falle der Abwasseranschlussgebühr derjenige Zeitpunkt, in welchem das abgabebetroffene Objekt (d.h. das MFH inklusive AEH) an die öffentliche Kanalisation angeschlossen worden ist (vgl. § 95 Abs. 2 EntG).

2.4.2 Wasseranschlussbeitrag

2.4.2.1 Fristbeginn

In tatsächlicher Hinsicht hat das Gericht die Beschwerdegegnerin mit Blick auf eine allfällige Verwirkung des Wasseranschlussbeitrags um Beantwortung der nachstehenden Fragen ersucht:

«1. Wann wurden die Wasserleitungen von Parzelle 1322 [...] im Bereich der Parzelle 2416 verlegt (d.h. wann wurde die abgabebetroffene Fläche wassertechnisch erschlossen)?

2. Wurden an den in Frage 1 genannten Leitungen in den letzten 5 Jahren Änderungen (bspw. Kalibervergrößerung) vorgenommen? Wenn ja: Wann und welche Änderungen?»

Am 30. Mai 2023 teilte die Beschwerdegegnerin dem Gericht zu Frage 1 mit, dass die Wasserleitung im Jahr 1967 verlegt worden sei, und auf Frage 2, dass die Leitung im Jahr 2016 habe repariert werden müssen. Die Anschlussmöglichkeit an die Wasserversorgungsanlage der Gemeinde (d.h. der Rechtsgrund; vgl. E. 2.2.2.1) besteht für das heute auf Parzelle Nr. 2416 GB B.____ entfallende Land demnach seit dem Abschluss der Wasserleitungsarbeiten (d.h. dem Verlegen) im Jahr 1967 und damit seit über 50 Jahren. Fraglich ist, ob in den letzten Jahren Änderungen an den Leitungen, die gegebenenfalls einen Sondervorteil für das Grundstück der Beschwerdeführerin hätten bewirken können, vorgenommen worden sind. Erforderlich wäre dazu, dass das Grundstück verglichen mit seiner Situation vor der fraglichen Änderung einen wirtschaftlichen Mehrwert erfahren hätte. Aktenkundig ist diesbezüglich einzig eine Leitungsreparatur im Jahr 2016. Für Reparaturarbeiten gilt, dass sie den Wert- bzw. die Funktionstüchtigkeit einer Leitung erhalten. Sie führen deshalb im vorliegenden Kontext zu keinen Mehrwerten für darüber erschlossene Grundstücke wie dasjenige der Beschwerdeführerin.

2.4.2.2 Fristdauer

Das Wasserreglement äussert sich zur Thematik des Untergangs des Rechts der Beschwerdegegnerin als Gemeinwesen zur Geltendmachung einer einmal entstandenen Beitragsforderung zufolge ungenutzten Zeitablaufs nicht (d.h. zur Verwirkung). Für die Beurteilung der Verwirkungsfrage hat es für die beiden Wasseranschlussbeiträge deshalb mit der subsidiären Regelung nach § 95 Abs. 1 EntG sein Bewenden.

Es gilt demzufolge eine absolute Verwirkungsfrist von 2 Jahren für die Geltendmachung des Wasseranschlussbeitrags (§ 95 Abs. 1 EntG) und – wie erwähnt – eine absolute Festsetzungsverwirkungsfrist von 15 Jahren.

2.4.2.3 Würdigung

Die Beschwerdegegnerin hat die beiden Wasseranschlussbeiträge (MFH und AEH) für das heutige Grundstück Nr. 2416 GB B.____ am 3. Januar 2023 geltend gemacht. Die Geltendmachung erfolgte nach dem Ausgeführten über 50 Jahre nach der Fertigstellung der wassertechnischen Erschliessung der streitbetroffenen Liegenschaft. Die Geltendmachung der Beitragsforderungen, soweit sie sich intertemporalrechtlich überhaupt auf das Ende der 1960-er Jahre in Kraft gestandene materielle Recht zurückbeziehen könnte, erfolgte mit Blick auf den Fertigstellungszeitpunkt der Ersterschliessungsanlage verspätet. Hinzu kommt, dass das Grundstück der Beschwerdeführerin bereits seit Jahren über eine Anschlussmöglichkeit an die Wasserversorgung verfügt und sich daran im hier relevanten zweijährigen Zeitraum vor der Geltendmachung der Beitragsforderungen durch die Beschwerdegegnerin nichts geändert hat, das einen Rechtsgrund – wie ihn Ziffer 7.3 Abs. 1 WR verlangt – hätte stiften können. Auch in dieser Hinsicht erfolgte die Geltendmachung der Beitragsforderungen durch die Beschwerdegegnerin am 3. Januar 2023 verspätet bzw. rechtsgrundlos (vgl. diesbezüglich auch das in Rechtskraft erwachsene Urteil des EntGer vom 17. August 2023 [650 23 18] E. 2.3, das ebenfalls einen Wasseranschlussbeitrag der B.____ und dessen Verwirkung zum Gegenstand hatte; ferner auch Urteil des EntGer vom 14. September 2023 [650 22 37] E. 2.3.2 betreffend die Verwirkung eines Wasser- und eines Kanalisationsanschlussbeitrags einer anderen Baselbieter Gemeinde).

Die Beschwerde erweist sich damit in Bezug auf die Wasseranschlussbeiträge als begründet und ist diesbezüglich gutzuheissen.

2.4.3 Abwasseranschlussgebühr

Was die Frage einer allfälligen Verwirkung der strittigen Abwasseranschlussgebühren für das MFH (inklusive der AEH) anbelangt, so hat ein entsprechendes Auskunftsbegehren des Gerichts an die Beschwerdegegnerin ergeben, dass die abgabebetroffene Liegenschaft der Beschwerdeführerin vermutlich im Laufe der Bauarbeiten noch im Jahr 2021 an die öffentliche Kanalisation angeschlossen worden sei (vgl. amtliches Auskunftsschreiben der Beschwerdegegnerin vom 30. Mai 2023 inklusive Beilagen). Urkundlich belegt ist, dass der Kanalisationsanschluss der Liegenschaft der Beschwerdeführerin von der Beschwerdegegnerin am 17. Februar 2023 abgenommen worden ist (vgl. als Beilage zum Auskunftsschreiben vom 30. Mai 2023 eingereichtes Abnahmeprotokoll). Mit Blick auf den Beginn des Verwirkungsfristenlaufs ist nach dem Ausgeführten zu Gunsten der Beschwerdeführerin auf die unwidersprochen gebliebene Angabe der Beschwerdegegnerin abzustellen, wonach der Anschluss im Jahr 2021 erfolgt sei.

Nach § 20 AR beträgt die Verjährungsfrist (recte: Verwirkungsfrist) für Abwasseranschlussgebühren 3 Jahre. Die Verjährungsbestimmung im Abwasserreglement der Beschwerdegegnerin steht im Einklang mit § 95 EntG, nach welchem Gemeinden in ihrem kommunalen Recht ausdrücklich eine andere (d.h. namentlich auch eine längere) als die im kantonalen Recht verankerte *zweijährige* Verwirkungsfrist für die Veranlagung von Erschliessungsabgaben vorsehen dürfen. Die Beschwerdegegnerin hat die beiden Abwasseranschlussgebühren (MFH und AEH) für das heutige Grundstück Nr. 2416 GB B._____ am 3. Januar 2023 gegenüber der Beschwerdeführerin geltend gemacht. Die nach § 20 AR einschlägige Dreijahresfrist für die Geltendmachung von Kanalisationsanschlussgebührenforderungen hat die Beschwerdegegnerin damit – ungeachtet des exakten Anschlussdatums im Jahre 2021 – eingehalten und die beiden strittigen Gebührenforderungen folglich rechtzeitig gegenüber der Beschwerdeführerin geltend gemacht hat.

Die Beschwerde erweist sich demnach bezüglich der Abwasseranschlussgebühren für das MFH (inklusive AEH) als unbegründet und ist in Bezug darauf abzuweisen.

2.5 Schlussfazit

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass die Bemessung der angefochtenen Anschlussabgaben entgegen der dahingehenden Rüge der Beschwerdeführerin nicht zu beanstanden ist (E. 2.3) und die angefochtenen Wasseranschlussbeiträge mangels Rechtsgrund sowie zufolge Verwirkungseintritts nicht (mehr) hätten geltend gemacht werden dürfen (E. 2.4.2).

In teilweiser Gutheissung der Beschwerde sind die angefochtenen Wasseranschlussbeiträge aufzuheben und die Abwasseranschlussgebühren zu bestätigen.

3. Kosten

3.1 Verfahrenskosten

Für ein Verfahren vor dem Enteignungsgericht werden Kosten erhoben (§ 96a Abs. 3 EntG i.V.m. § 20 Abs. 1 VPO). Sie umfassen die Gerichtsgebühren sowie die Beweiskosten und sind in angemessenem Ausmass der unterliegenden Partei aufzuerlegen (§ 20 Abs. 3 VPO). Gemäss § 17 Abs. 1 lit. a der Verordnung über die Gebühren der Gerichte (Gebührentarif, GebT) vom 15. November 2010 (SGS 170.31) erhebt das Enteignungsgericht für einen Endentscheid der Fünferkammer Verfahrenskosten in der Höhe von CHF 500.00 bis CHF 5'000.00. Innerhalb dieses Gebührenrahmens setzt das Gericht die Gebühr nach dem Streitwert und der Bedeutung der konkreten Streitsache sowie unter Berücksichtigung der Schwierigkeit und des Arbeits- bzw. Zeitaufwands fest (§ 3 Abs. 1 GebT). In der vorliegenden Streitigkeit sind ein einfacher Schriftenwechsel, ein Augenschein und eine Hauptverhandlung durchgeführt worden. Es rechtfertigt sich deshalb, die Verfahrenskosten auf CHF 2'000.00 festzusetzen und den Parteien angesichts ihres Ob-siegens und Unterliegens je zur Hälfte aufzuerlegen.

3.2 Parteientschädigung

Gemäss § 21 Abs. 1 VPO kann der ganz oder teilweise obsiegenden Partei für den Beizug eines Anwalts eine angemessene Parteientschädigung zulasten der Gegenpartei zugesprochen werden. Beschwerden sind innert der gesetzlich vorgeschriebenen Frist (hier 10 Tage) schriftlich einzureichen (§ 5 Abs. 1 Satz 1 VPO) und haben u.a. klar umschriebene Begehren zu enthalten (§ 5 Abs. 2 Satz 2 VPO). Nach Ablauf der Beschwerdefrist können die Parteien ihre Anträge (d.h. die Begehren) zwar einschränken, nicht aber ausdehnen oder inhaltlich verändern (§ 6 Abs. 1 VPO). Die dannzumal nicht anwaltlich vertretene Beschwerdeführerin hat in ihrer Beschwerde vom 12. bzw. 19. Januar 2023 die Zusprechung einer Parteientschädigung nicht verlangt. Advokat Roman Zeller, der Anwalt der Beschwerdeführerin, hat seine Mandatierung im vorliegenden Verfahren mit Eingabe vom 12. Mai 2023 angezeigt, ohne einen Antrag auf Zusprechung einer Parteientschädigung zu stellen. Der heute im Rahmen seines mündlichen Plädoyers gestellte Antrag erfolgt nach Ablauf der zehntägigen Beschwerdefrist und damit verspätet (vgl. Urteil des EntGer vom 14. September 2023 [650 22 37] E. 3.2). Weil der Antrag auf Zusprechung einer Parteientschädigung verspätet erfolgte, ist der Beschwerdeführerin für den Beizug von Advokat Roman Zeller keine Entschädigung zuzusprechen.

Gemeinden haben Anspruch auf die Zusprechung einer Parteientschädigung, sofern der Beizug einer anwaltlichen Vertretung gerechtfertigt war (§ 21 Abs. 2 VPO). Gemäss ständiger Rechtsprechung ist der Beizug eines rechtskundigen Vertreters dann gerechtfertigt, wenn für eine angemessene Prozessvertretung rechtliches Spezialwissen erforderlich ist, welches über die bei der Rechtsanwendung erforderlichen Kenntnisse hinausgeht und über das die gemeindeeigene Verwaltung nicht verfügt (vgl. VGE vom 21. April 1999, in: BLVGE 1998/1999 [Nr. 15.3]; Urteil des EntGer vom 24. Oktober 2014 [650 14 14] E. 4.2; BAYERDÖRFER, Verwaltungsprozessrecht, in: Biaggini et al. [Hrsg.], Staats- und Verwaltungsrecht des Kantons Basel-Landschaft, Band II, Liestal 2005, S. 95 mit Fn. 127). Die vorliegende Streitigkeit beschlägt Rechtsfragen, welche zum originären hoheitlichen Wirkungs- bzw. Aufgabenbereich der Beschwerdegegnerin gehören. Der Beizug eines Anwalts war demnach nicht gerechtfertigt. Der Beschwerdegegnerin ist deshalb in Anwendung von § 21 Abs. 2 VPO keine Parteientschädigung zuzusprechen.

Demgemäss wird erkannt:

1.

In teilweiser Gutheissung der Beschwerde werden die mit Verfügung vom 3. Januar 2023 geltend gemachten Wasseranschlussbeiträge in der Höhe von CHF 152'343.70 (inklusive Mehrwertsteuer) ersatzlos aufgehoben und die mit gleicher Verfügung geltend gemachten Abwasseranschlussgebühren im Total von CHF 192'086.80 (inklusive Mehrwertsteuer) bestätigt.

2.

Die Verfahrenskosten in der Höhe von CHF 2'000.00 werden den Parteien je zur Hälfte auferlegt.

3.

Die ausserordentlichen Kosten werden wettgeschlagen.

4.

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

Liestal, 2. Mai 2024

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.