



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

vom 27. Juni 2024 (650 23 61)

Abgaberecht – Wasser und Abwasser

Massgebender Zeitpunkt für den Verwirkungsfristbeginn im Falle von nachträglich erhobenen Anschlussgebühren / Qualifikation von baulichen Massnahmen als «wertvermehrend»

Für die Bestimmung des Verwirkungsfristenlaufs ist im Falle der Anschlussgebühren derjenige Zeitpunkt massgebend, in welchem die abgabebetroffenen Objekte (d.h. die Werkhalle und das Wohnhaus) an die öffentliche Wasserversorgung resp. öffentliche Kanalisation angeschlossen worden sind (vgl. § 95 Abs. 2 EntG). Im Falle der Erhebung nachträglicher Anschlussgebühren, wie sie gemäss § 37 Abs. 2 WR und § 22 Abs. 2 AR von der Gemeinde B._____ im Falle von Umnutzungen, Um- und Erweiterungsbauten erhoben werden, ist in Ermangelung eines «Anschlusszeitpunkts» auf den Abschluss der den jeweiligen Mehrwert generierenden Arbeiten abzustellen. (E. 2.2.3)

Die Beschwerdeführerin behauptet, ihre beiden Objekte seien durch die infrage stehenden Arbeiten bloss im Wert erhalten worden. Damit zieht sie die Richtigkeit der Nachschätzungen der Gebäudeversicherung in Zweifel, nach welchen bei beiden Objekten Mehrwerte entstanden sind. Da die Beschwerdeführerin den eigens dafür vorgesehenen Rechtsweg für die Schätzungen der BGV nicht begangen hat, sind selbige in Rechtskraft erwachsen und demzufolge sowohl für die Parteien als auch das Enteignungsgericht verbindlich. Im Falle von Unterhaltsarbeiten bleibt ein Gebäude in seiner derzeitigen inneren und äusseren Gestaltung, Form und Zweckbestimmung bestehen. Es werden lediglich die mangelhaften Teile ersetzt oder repariert. Arbeiten, die das äussere Erscheinungsbild einer Baute verändern wie die Neugestaltung von Fassaden oder Veränderungen von Türen und Fenstern, das Ersetzen einer Bruchsteinmauer durch eine Mauer aus Sichtbeton usw. gelten bereits nicht mehr als Unterhaltsarbeiten. Beweismässig ist anhand der amtlichen Auskunft der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung (BGV) erstellt, welche Arbeiten an den Gebäuden der Beschwerdeführerin vorgenommen worden sind und dass dieselben zu den von der BGV geschätzten Mehrwerten geführt haben. Damit ist die Behauptung der Beschwerdeführerin, bei sämtlichen Arbeiten an ihren Gebäuden handle es sich lediglich um Unterhaltsarbeiten, widerlegt, zumal die Beschwerdeführerin keinerlei Belege ins Recht zu legen vermag, welche ihren Standpunkt (d.h. das Vorliegen von Unterhaltsarbeiten) bestärken würden. (E. 2.4)



650 23 61-64

Urteil vom 27. Juni 2024

Besetzung Abteilungspräsident Dr. Ivo Corvini-Mohn,
Gerichtsschreiber Dr. Thomas Kürsteiner

Parteien **A._____ AG**, Beschwerdeführerin

gegen

Einwohnergemeinde B._____, Beschwerdegegnerin

Gegenstand Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühr

A.

Die Beschwerdeführerin ist Alleineigentümerin des Grundstücks Nr. 2103 des Grundbuchs (fortan GB) B.____. Auf dem Grundstück stehen u. a. ein Industrie- und Gewerbegebäude (X.____strasse 30; fortan Werkhalle) sowie ein Mehrfamilienhaus (X.____strasse 34; fortan Wohnhaus). Am 14. Juli 2023 stellte die Beschwerdegegnerin der Beschwerdeführerin von der Beschwerdegegnerin Kanalisations- und Wasseranschlussbeiträge (recte: -gebühren) für die Werkhalle in der Höhe von CHF 3'891.60 (inkl. Mehrwertsteuer [MWST]) sowie für das Wohnhaus von CHF 4'483.80 (inkl. MWST) in Rechnung. Die Verfügungen stützten sich auf eine Nachschätzung der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung (BGV), anlässlich derer die BGV für die Werkhalle einen Mehrwert CHF 92'000.00 und für das Wohnhaus einen Mehrwert von CHF 106'000.00 feststellte.

B.

Am 21. Juli 2023 erhob die Beschwerdeführerin bei der Abteilung Enteignungsgericht des Steuer- und Enteignungsgerichts Basel-Landschaft (fortan Enteignungsgericht [EntGer]) Beschwerde gegen die ihr in Rechnung gestellten Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühren für die Werkhalle und das Wohnhaus. Da der Beschwerde kein Rechtsbegehren zu entnehmen war, erhielt die Beschwerdeführerin mit Präsidialverfügung vom 27. Juli 2024 eine 10-tägige Nachfrist zur Nachreichung klarer Begehren sowie eine 30-tätige Frist zur Beschwerdebegründung. Innert der Nachfrist verlangte die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 28. Juli 2023 die Aufhebung beider Verfügungen und begründete ihre Beschwerde schliesslich mit Eingabe vom 23. August 2023. Mit Präsidialverfügung vom 29. August 2023 wurde die Beschwerdegegnerin zur Stellungnahme und Einreichung sämtlicher relevanter Unterlagen aufgefordert. Die Frist dafür wurde der Beschwerdegegnerin mit Präsidialverfügung vom 24. Oktober 2023 auf begründetes Gesuch hin bis zum 24. November 2023 verlängert. Die Beschwerdegegnerin beantragte in ihrer Stellungnahme vom 23. November 2023 die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde unter o/e-Kostenfolge zu Lasten der Beschwerdeführerin. Am 12. Dezember 2023 stellte das Gericht gestützt auf die Präsidialverfügung vom 7. Dezember 2023 einen Antrag auf amtliche Auskunft bei der BGV. Gemäss der amtlichen Auskunft der BGV vom 19. Dezember 2023 würde der Mehrwert der Werkhalle mehrere Investitionen beinhalten, die in der Bauzeit von September 2012 bis Januar 2013 getätigt worden seien. Beim Wohnhaus seien ebenfalls mehrere Investitionen in den Jahren 1999 und 2020 getätigt worden. Am 28. Dezember 2023 nahm

die Beschwerdeführerin im Rahmen einer unaufgefordert eingegangenen Eingabe, welche vom Gericht als Replik entgegengenommen wurde, Stellung zur Beschwerdeantwort der Beschwerdegegnerin. Im Anschluss daran erhielt, die Beschwerdegegnerin Gelegenheit, ihrerseits zu replizieren. In ihrer Duplik vom 1. März 2024 hielt die Beschwerdegegnerin an ihren Begehren sowie an den Ausführungen in der Stellungnahme vom 23. November 2023 fest.

Mit Präsidialverfügung vom 14. März 2024 wurde der Schriftenwechsel geschlossen und eine Hauptverhandlung angeordnet. Mit Schreiben vom 24. April 2024 wurden die Parteien zu einer Hauptverhandlung am 27. Juni 2024 vorgeladen.

C.

Anlässlich der heutigen Hauptverhandlung halten die Parteien im Wesentlichen an ihren bereits schriftlich gestellten Anträgen und den schriftlich vorgebrachten Begründungen fest. Auf die Ausführungen der Parteien wird – soweit erforderlich – im Rahmen der Erwägungen eingegangen.

Das Enteignungsgericht zieht

i n E r w ä g u n g :

1. Formelles

1.1 Zuständigkeit

Die vorliegende Streitigkeit hat Anschlussgebühren für Wasser und Abwasser der Einwohnergemeinde B.____ im Sinne von § 90 Abs. 2 des Gesetzes über die Enteignung vom 19. Juni 1950 [EntG, SGS 410] 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 Einwohnergemeinde B.____ gehört zum Kanton Basel-Landschaft (§ 35 Abs. 1 lit. c des Gesetzes über die Organisation und die Verwaltung der Gemeinden [Gemeindegesetz, GemG] vom 28. Mai 1970 [SGS 180]). Die örtliche und sachliche Zuständigkeit des Enteignungsgerichts sind somit gegeben.

§ 98a Abs. 1 EntG sieht vor, dass die präsidierende Person der Abteilung Enteignungsgericht Streitigkeiten beurteilt, deren Streitwert CHF 15'000.00 nicht übersteigt. Gemäss Rechtsbegehren der Beschwerdeführerin seien die Verfügungen betreffend Wasser- und Abwasseranschlussgebühren für zwei Liegenschaften aufzuheben. Die Gebühren belaufen sich auf insgesamt CHF 8'375.40. Demzufolge ist die präsidierende Person der Abteilung Enteignungsgericht funktionell zur Beurteilung der Beschwerde zuständig.

1.2 Beschwerdefrist

Innert 10 Tagen ab Erhalt der Verfügung kann beim Enteignungsgericht Beschwerde erhoben werden (§ 96a Abs. 1 lit. a EntG). Die angefochtenen Verfügungen datieren vom 14. Juli 2023 und sind somit frühestens am 15. Juli 2023 bei der Beschwerdeführerin eingegangen. Die Beschwerdeführerin hat ihre Beschwerde am 21. Juli 2023 der schweizerischen Post zur Übermittlung an das Enteignungsgericht aufgegeben (vgl. Poststempel). Da zwischen dem 15. Juli 2023 (frühestmöglicher Zeitpunkt bzw. Fristbeginn) und der

fristwahrenden Handlung (Postaufgabe) vom 21. Juli 2023 weniger als 10 Tage liegen, ist die zehntägige Beschwerdefrist nach § 96a Abs. 1 lit. a EntG eingehalten.

1.3 Übrige Eintretensvoraussetzungen

Die Beschwerdeführerin ist als Adressatin der angefochtenen Verfügungen zur Erhebung der vorliegenden Beschwerde befugt (§ 47 Abs. 1 lit. a VPO). Da neben den erwähnten auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten (vgl. § 16 Abs. 2 VPO).

2. Materielles

2.1 Vorbringen

Wie unter E. 2.3 zu zeigen sein wird, sind die beiden vorliegend angefochtenen Verfügungen aus anderen Gründen als denjenigen, welche die Beschwerdeführerin moniert, aufzuheben. Auf die Vorbringen der Parteien ist deshalb lediglich kurz einzugehen.

2.1.1 Beschwerdeführerin

Die Beschwerdeführerin stellt sich sowohl mit Blick auf die Werkhalle als auch mit Blick auf das Wohnhaus auf den Standpunkt, dass keine «Umnutzungen, Um- und Erweiterungsbauten» vorliegend würden, weshalb die reglementarischen Tatbestände, welche eine nachträgliche Gebührenerhebung erlauben, erst gar nicht erfüllt seien. Die an der Werkhalle und am Wohnhaus vorgenommenen Arbeiten, hätten die beiden Objekte bloss in ihrem ursprünglichen Zustand erhalten (d.h. zum gleichen Wert). Betreffend das Wohnhaus merkte die Beschwerdeführerin an, dass sie wegen eines Fehlers der Beschwerdegegnerin den Kanalisationsanschluss neu habe erstellen müssen, wobei sie die gesamten Kosten von CHF 25'000.00-30'000.00 übernommen habe (vgl. zum Ganzen Beschwerdebegründung). In ihrer Replik brachte die Beschwerdeführerin neu vor, dass unter den getätigten Arbeiten auch solche seien, welche als «subventionierte Massnahmen des Energie- oder Wasserverbrauchs» nicht hätten in die Ermittlung der angefochtenen Gebühren miteinbezogen werden dürfen.

2.1.2 Beschwerdegegnerin

Nach Ansicht der Beschwerdegegnerin sind an der Werkhalle sowie am Wohnhaus sowohl wertvermehrende Ausbauten als auch energietechnische Massnahmen getätigt worden. Letztere würden sich aus den nachgereichten Unterlagen der Beschwerdeführerin wie auch aus den Unterlagen der BGV ergeben. Der Vorfall betreffend das Wohnhaus sei trotz nachgereichter Unterlagen nur bedingt nachvollziehbar und der Beschwerdegegnerin erst im Rahmen der angefochtenen Verfügung mitgeteilt worden. Die Beschwerdegegnerin halte daher an den angefochtenen Verfügungen vom 14. Juli 2023 fest (vgl. Beschwerdeantwort und Duplik).

2.2 Gesetzesgrundlage

Nach § 113 Abs. 1 Satz 1 der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984 (KV, SGS 100) sorgen Kanton und Gemeinden für eine umweltgerechte Ableitung der Abwässer. § 114 Abs. 2 KV bestimmt, dass den Gemeinden zudem die Versorgung und Verteilung des Wassers auf ihrem Gebiet obliegt. Gestützt auf § 90 Abs. 1 und 2 EntG, § 36 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 (RBG, SGS 400), § 13 Abs. 4 des Gesetzes über den Gewässerschutz vom 5. Juni 2003 (SGS 782) sowie § 13 Abs. 1 der Verordnung über die Wasserversorgung sowie die Nutzung und den Schutz des Grundwassers vom 13. Januar 1981 (SGS 455.11) können Gemeinden die Kosten für Investitionen und den Anschluss von Liegenschaften an die öffentliche Kanalisation respektive Wasserversorgung auch in Form von Vorteilsbeiträgen (Erschliessungsbeiträge, Anschlussbeiträge) und Anschlussgebühren auf die Liegenschaftseigentümer und Liegenschaftseigentümerinnen überwälzen. Öffentliche Abgaben bedürfen einer Grundlage in einem formellen Gesetz, welches zumindest den Kreis der Abgabepflichtigen, den Gegenstand der Abgabe sowie die Bemessungskriterien festlegt (§ 90 Abs. 3 EntG; Entscheidungen des Schweizerischen Bundesgerichts [amtliche Sammlung; fortan BGE] 123 I 248 E. 2 249 f.).

Die Gemeinde B.____ hat von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und sieht in § 17 Abs. 2 lit. a i.V.m. § 22 des Abwasserreglements der Gemeinde B.____ (AR) bzw. in § 32 Abs. 2 lit. a i.V.m. § 37 des Wasserreglements der Gemeinde B.____ (WR) Anschlussgebühren vor. In ihren Reglementen bezeichnet die Beschwerdegegnerin den Gegenstand der hier strittigen Gebühren (d.h. das Abgabeobjekt) übereinstimmend in § 17 Abs. 2 lit. a AR und § 32 Abs. 2 lit. a WR, nach welchen die jeweilige Anschlussgebühr für «den

Anschluss an die Anlagen der Wasserversorgung» bzw. für «den Anschluss an die Abwasseranlagen der Gemeinde» geschuldet sei. Als «Kreis der Abgabepflichtigen» (d.h. als Abgabesubjekt) definieren die eben erwähnten Bestimmungen im AR und WR die Grundeigentümerinnen oder Baurechtsnehmerinnen angeschlossener Grundstücke. Sowohl die Wasser- als auch die Kanalisationsanschlussgebühren der Gemeinde B._____ sind auf der Basis des Brandversicherungswerts des Gebäudevolumens zu bemessen (§ 22 Abs. 1 AR; § 37 Abs. 1 WR). Bei Umnutzungen, Um- und Erweiterungsbauten, wie sie hier zu beurteilen sind, wird die Anschlussgebühr für den gegenüber dem ursprünglichen Brandversicherungswert erhöhten Teil erhoben (§ 22 Abs. 2 AR; § 37 Abs. 2 WR).

Nach dem Ausgeführten steht fest, dass die angefochtenen Anschlussgebühren *grundsätzlich* auf einer genügenden gesetzlichen Grundlage (d.h. auf dem AR und WR) beruhen.

2.3 Verwirkung

Da die Bemessungsgrundlage der hier strittigen Anschlussgebühren (d.h. der Gebäudeversicherungsmehrwert), einer amtlichen Auskunft der BGV vom 19. Dezember 2023 folgend, Versicherungsmehrwerte beinhaltet, welche auf Investitionen bzw. bauliche Massnahmen in den Jahren 1999, 2012 und 2013 zurückzuführen sind, ist fraglich, ob die Beschwerdeführerin am 21. Juli 2023, also demjenigen Zeitpunkt, in welchem sie die angefochtenen Anschlussgebühren ihrer Höhe nach festsetzte, dazu noch berechtigt war oder ihre diesbezügliche Befugnis zufolge ungenutzten Zeitablaufs damals bereits untergegangen (d.h. verwirkt) war. Weil ein Verwirkungseintritt vor dem 21. Juli 2023 zum einen von Amtes wegen zu berücksichtigen ist und zum anderen ohne Weiteres die Gutheissung der Beschwerden nach sich zieht, ist die Verwirkungsfrage vor einer allfälligen Beurteilung der seitens der Beschwerdeführerin ausdrücklich erhobenen Rügen zu prüfen.

2.3.1 Rechtliche Grundlagen

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, teilweise 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 Beschwerdeführerin *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 bzw. -gebühren vgl. KGE VV vom 17. März 2021 [810 20 113] E. 8.2).

Was die zweijährige Verwirkungsfrist des Enteignungsgesetzes anbelangt, gilt es zu beachten, dass selbige bloss subsidiär gilt, solange eine Gemeinde in ihrem Reglement keine abweichende Fristdauer statuiert. Vorliegend hat die Gemeinde B._____ in § 21 AR und § 36 WR von dieser Kompetenz Gebrauch gemacht und für ihre Kanalisations- und die Wasseranschlussgebühren jeweils eine Verwirkungsfrist von 5 Jahren statuiert.

Für die angefochtenen Anschlussgebühren gilt bzw. galt demzufolge eine absolute (Festsetzungs-)Verwirkungsfrist von 5 Jahren für die Geltendmachung der Wasseranschlussgebühren (§ 36 WR) sowie Kanalisationsanschlussgebühren (§ 21 AR).

2.3.2 Fristenberechnung

Für die Bestimmung des Verwirkungsfristenlaufs ist im Falle der Anschlussgebühren derjenige Zeitpunkt massgebend, in welchem die abgabebetroffenen Objekte (d.h. die Werkhalle und das Wohnhaus) an die öffentliche Wasserversorgung resp. öffentliche Kanalisation angeschlossen worden sind (vgl. § 95 Abs. 2 EntG). Im Falle der Erhebung nachträglicher Anschlussgebühren, wie sie gemäss § 37 Abs. 2 WR und § 22 Abs. 2 AR von der Gemeinde B._____ im Falle von Umnutzungen, Um- und Erweiterungsbauten erhoben werden, ist auf den Abschluss der den jeweiligen Mehrwert generierenden Arbeiten abzustellen. Das Recht der Gemeinde auf die Erhebung von Kanalisations- und Wasseranschlussgebühren verjährt (recte: geht zufolge Verwirkung unter) gemäss § 21 AR und § 36 WR nach 5 Jahren ab dem Zeitpunkt, in dem sie erhoben werden können (d.h. ab dem Anschlusszeitpunkt bzw. Fertigstellungszeitpunkt der mehrwertbegründenden Arbeiten).

2.3.3 Würdigung

2.3.3.1 Werkhalle

Gemäss amtlicher Auskunft der BGV vom 19. Dezember 2023 hat die Beschwerdeführerin an der Werkhalle zwischen September 2012 und Januar 2013 folgende Mehrwert generierenden Investitionen getätigt: Einbau Bodenbeläge, Dachdämmung, Einbau Heizung, Einbau Wände, Torersatz (grösser), Maler- und Gipserarbeiten. Da die einen Mehrwert erzeugenden Arbeiten im Januar 2013 abgeschlossen wurden, begann die Verwirkungsfrist für Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühren gemäss § 37 Abs. 2 WR und § 22 Abs. 2 AR spätestens im Februar 2013 zu laufen. Die 5-jährige Verwirkungsfrist für Anschlussgebühren ist nach dem eben Ausgeführten (vgl. E. 2.3.2) spätestens im Anfang Februar 2018 abgelaufen.

Dies bedeutet, dass die Beschwerdegegnerin die auf die *Werkhalle* entfallenden, hier angefochtenen Anschlussgebühren in einem Zeitpunkt erlassen hat, in welchem sie ihr Recht zur Veranlagung bzw. Festsetzung ebensolcher Anschlussgebühren gestützt auf Mehrwerte, welche auf spätestens im Januar 2013 abgeschlossene Arbeiten an der Werkhalle zurückzuführen sind, längst verwirkt hatte. Das Begehren der Beschwerdeführerin, die angefochtene Verfügung betreffend Anschlussgebühren für die Werkhalle sei aufzuheben, erweist sich deshalb als begründet. Ihre diesbezügliche Beschwerde ist gutzuheissen.

2.3.3.2 Wohnhaus

Beim Wohnhaus seien gemäss derselben amtlichen Auskunft der BGV folgende Mehrwert generierende Investitionen in den Jahren 1999 und 2020 getätigt worden: Ausbau Lauben, Fensterersatz, Küche, Dachausbau mit Dämmung, Böden, Anbau Carport Nord, Zentralheizung Gas statt Holzöfen. Die Verwirkungsfrist für Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühren bezüglich der Mehrwert generierenden Arbeiten, welche im Jahr 1999 abgeschlossen wurden, begann somit spätestens im Jahr 2000 zu laufen und ist spätestens im Anfang 2005 abgelaufen. Mit Blick auf diejenigen einen Mehrwert generierenden Arbeiten, welche im Jahr 2020 abgeschlossen wurden, begann die Verwirkungsfrist im Jahr 2020 zu laufen und läuft erst im Jahr 2025 ab, spätestens jedoch Anfang 2026.

Mit Blick auf das Wohnhaus gilt bezüglich der einen Mehrwert generierenden Arbeiten, welche im Jahr 1999 abgeschlossen worden sind, dass die Beschwerdegegnerin ihr Recht zur

Veranlagung bzw. Festsetzung von daran anknüpfenden Anschlussgebühren spätestens per Anfang 2005 verwirkt hat. Was diejenigen Anschlussgebühren anbelangt, welche an den einen Mehrwert generierenden Arbeiten anknüpfen, welche im Jahr 2020 abgeschlossen worden sind, hat die Beschwerdegegnerin den hierauf entfallenden Anteil der am 21. Juli 2023 in Rechnung gestellten Anschlussgebühren rechtzeitig, d.h. innert der ihr hierfür zur Verfügung stehenden Fünfjahresfrist, ihrer Höhe nach festgesetzt (d.h. veranlagt) und gegenüber der Beschwerdeführerin geltend gemacht hat.

Im Ergebnis bedeutet dies, dass die Beschwerdegegnerin die auf das *Wohnhaus* entfallenden angefochtenen Anschlussgebühren in einem Zeitpunkt erlassen hat, in welchem sie ihr Recht zur Veranlagung bzw. Festsetzung desjenigen Anteils der Anschlussgebühren, welchen sie gestützt auf Mehrwerte, welche auf im Jahr 1999 abgeschlossene Arbeiten am Wohnhaus zurückzuführen sind, längst verwirkt hatte. Im darüberhinausgehenden Umfang hat sie die Gebühren rechtzeitig geltend gemacht. Anhand des Beweisergebnisses lässt sich nicht eruieren, welcher Anteil am für das Wohnhaus ausgewiesenen Mehrwert auf im Jahr 1999 abgeschlossene bauliche Massnahmen zurückgeht, weshalb das Ausmass der Reduktion der Bemessungsgrundlage nicht bezifferbar ist. Erstellt ist hingegen, dass der ausgewiesene Mehrwert (d.h. die Bemessungsgrundlage der angefochtenen Anschlussgebühren, welche am Wohnhaus anknüpfen) sowohl auf bauliche Massnahmen zurückzuführen ist, welche 1999 abgeschlossen worden sind, als auch auf solche, welche erst im Jahr 2020 beendet worden sind. Fest steht damit, dass die Beschwerdegegnerin – wie bereits erwähnt – Mehrwerte in die Bemessung der angefochtenen Anschlussgebühren (betreffend Wohnhaus) hat einfließen lassen, obschon sie dazu zufolge Verwirkungseintritts bezüglich der 1999 bewirkten Mehrwerte nicht mehr befugt gewesen wäre. Entsprechend erweisen sich die angefochtenen Anschlussgebühren betreffend das Wohnhaus als zu hoch.

Das Begehren der Beschwerdeführerin, die angefochtene Verfügung betreffend Anschlussgebühren für das Wohnhaus sei aufzuheben, erweist sich daher als begründet. Ihre diesbezügliche Beschwerde ist gutzuheissen und die Angelegenheit, soweit sie die Festsetzung von Anschlussgebühren auf der Basis von im Jahr 2020 bewirkten Versicherungsmehrwerten betrifft, zur Neubeurteilung im Sinne der Erwägungen an die Beschwerdegegnerin zurückzuweisen.

2.4 Gleichwertiger Erhalt oder Wertvermehrung

Mit Blick darauf, dass die Beschwerde in Bezug auf die Anschlussgebührenverfügung betreffend das Wohnhaus (vgl. E. 2.3.3.2) zur Neufestsetzung im Sinne der Erwägungen an die Beschwerdegegnerin zurückzuweisen ist, bleibt die Rüge der Beschwerdeführerin zu prüfen, nach welcher der Tatbestand, welcher es der Beschwerdegegnerin erlaube, nachträgliche Anschlussgebühren zu erheben, gar nicht erfüllt sei.

Wie unter E. 2.3 erwähnt, knüpfen die beiden einschlägigen Reglemente die nachträgliche Erhebung von Anschlussgebühren übereinstimmend am Vorliegen von Versicherungsmehrwerten, welche durch «Umnutzungen, Um- und Erweiterungsbauten» entstanden sind, an (vgl. § 22 Abs. 2 AR; § 37 Abs. 2 WR). Die Beschwerdeführerin behauptet, ihre beiden Objekte seien durch die infrage stehenden Arbeiten bloss im Wert erhalten worden. Damit zieht sie die Richtigkeit der Nachschätzungen der Gebäudeversicherung in Zweifel, nach welchen bei beiden Objekten (d.h. dem Wohnhaus und der Werkhalle) Mehrwerte entstanden sind. Da die Beschwerdeführerin den eigens dafür vorgesehenen Rechtsweg für die Schätzungen der BGV nicht begangen hat, sind selbige in Rechtskraft erwachsen und demzufolge sowohl für die Parteien als auch das Enteignungsgericht verbindlich. Im Falle von Unterhaltsarbeiten bleibt ein Gebäude in seiner «[...] derzeitigen inneren und äusseren Gestaltung, Form und Zweckbestimmung bestehen. Es werden lediglich die mangelhaften Teile ersetzt oder repariert.»¹ Arbeiten, «[...] die das äussere Erscheinungsbild der Baute verändern wie die Neugestaltung von Fassaden oder Veränderungen von Türen und Fenstern, das Ersetzen einer Bruchsteinmauer durch eine Mauer aus Sichtbeton [etc.]»², gelten bereits nicht mehr als Unterhaltsarbeiten. Als Umbaute wird «[...] eine bauliche Vorrichtung, bei welcher ein Bauwerk seine Identität im Wesentlichen beibehält, jedoch bautechnisch oder äusserlich erhebliche Veränderungen vorgenommen werden [...]»³ definiert. Nach dem Ausgeführten sind auch Arbeiten, durch welche einem Bauwerk neue Bestandteile hinzugefügt werden, wozu auch der Ersatz von Teilen durch solche gleicher Funktion aber von höherwertiger Qualität zu zählen ist, als «Um- oder Erweiterungsbauarbeiten» zu qualifizieren.

¹ SOMMERHALDER FORESTIER VERENA, in: Baumann et al., Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, N 16 zu § 68.

² DIESELBE, in: Baumann et al., a.a.O., N 17 zu § 68.

³ BAUMANN, in: Baumann et al., a.a.O., N 14 zu § 59.

Beweismässig ist anhand der amtlichen Auskunft der BGV erstellt, welche Arbeiten an den Gebäuden der Beschwerdeführerin vorgenommen worden sind und dass dieselben zu den von der BGV geschätzten Mehrwerten geführt haben. Damit ist die Behauptung der Beschwerdeführerin, bei sämtlichen Arbeiten an ihren Gebäuden handle es sich lediglich um Unterhaltsarbeiten, widerlegt, zumal die Beschwerdeführerin keinerlei Belege ins Recht zu legen vermag, welche ihren Standpunkt (d.h. das Vorliegen von Unterhaltsarbeiten) bestärken würden.

Die Rüge der Beschwerdeführerin, die angefochtenen Verfügungen, seien bereits deshalb aufzuheben, weil keine auf «Umnutzungen, Um- und Erweiterungsbauten» zurückzuführende Mehrwerte vorliegen würden, erweist sich somit als unbegründet. Die Beschwerdegegnerin ist demnach zu Recht davon ausgegangen, dass die von der BGV mitgeteilten Versicherungsmehrwerte auf «Umnutzungen, Um- und Erweiterungsbauten» zurückgehen und durfte, soweit eine Verwirkung (vgl. E. 2.3.3.1 [Werkhalle] und E. 2.3.3.2 [Wohnhaus]) noch nicht eingetreten ist, gestützt auf die eingangs erwähnten Reglementsbestimmungen Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühren festsetzen.

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). Praxisgemäss sind die Verfahrenskosten dementsprechend nach Massgabe des Unterliegens bzw. des Obsiegens von den Parteien zu tragen.

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 Entscheidungsfall der präsidiierenden Person Verfahrenskosten in der Höhe von CHF 100.00 bis CHF 1'000.00. 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). Vorliegend sind ein doppelter Schriftenwechsel sowie eine Urteilsberatung durchgeführt worden. Die

Verfahrenskosten sind angesichts des Streitwerts, der Durchführung des Schriftenwechsels sowie einer Hauptverhandlung auf CHF 600.00 festzusetzen und der unterliegenden Beschwerdegegnerin in gesamter Höhe 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. Vorliegend führt das vollumfängliche Obsiegen der Beschwerdeführerin zu einem vollumfänglichen Unterliegen der Beschwerdegegnerin. Mangels anwaltlicher Vertretung, ist keine Parteientschädigung zu gewähren. Die ausserordentlichen Kosten ist somit wettzuschlagen.

Demgemäss wird erkannt:

1.

1.1 Die Anschlussgebührenverfügung mit der Referenznummer 3960906 (Werkhalle) wird in Gutheissung der Beschwerde aufgehoben.

1.2 Die Anschlussgebührenverfügung mit der Referenznummer 3963119 (Wohnhaus) wird in Gutheissung der Beschwerde aufgehoben und die Angelegenheit zur Neu-festsetzung der Anschlussgebühren im Sinne der Erwägungen an die Beschwerde-gegnerin zurückgewiesen.

2.

Die Verfahrenskosten in der Höhe von CHF 600.00 werden der Beschwerdegegnerin auf-erlegt.

3.

Die ausserordentlichen Kosten werden wettgeschlagen.

4.

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

Liestal, 20. August 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 ent-halten. Dieser Entscheid ist der Beschwerde in Kopie beizulegen.