



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

vom 23. November 2023 (650 23 67)

Abgaberecht – Wasser und Abwasser

Abgaberechtliche Qualifikation eines freistehenden «gedeckten Sitzplatzes» und eines freistehenden «Velounterstandes» als Nebenbauten / Praxisbestätigung: Bejahung eines funktionalen Zusammenhangs zwischen den beiden Nebenbauten und den jeweiligen Hauptbauten und damit Bestätigung deren Einbezugs in die Gebührenpflicht der Hauptgebäude

Der hier zu beurteilende «gedeckte Sitzplatz» und der «Velounterstand» sind beide – wie bereits erwähnt – nicht mit einem Hauptbau verbunden, dienen beide nicht zu Wohnzwecken und verfügen mit einer Grundfläche von 53 m² bzw. 17 m² über eine im Vergleich zu den jeweiligen Hauptbauten um ein Vielfaches kleinere Dimensionierung. Anders als die im erwähnten Präjudiz erwähnten Bauten liegen damit zwei Konstruktionen vor, die gegenüber den sie umgebenden Hauptbauten aufgrund ihrer Fläche als untergeordnet erscheinen. Sowohl beim gedeckten Sitzplatz als auch dem Velounterstand handelt es sich demzufolge um Nebenbauten. (E. 2.3)

Unter der Voraussetzung, dass zwischen räumlich getrennten Nebenbauten und dem an die Wasserversorgung bzw. Kanalisation angeschlossenen Hauptbau ein sog. funktionaler Zusammenhang besteht, ist es nach der höchstrichterlichen und kantonalen Rechtsprechung zulässig, auch räumlich getrennte Nebenbauten in die Gebührenpflicht des Hauptgebäudes mit einzubeziehen, und zwar unabhängig davon, ob die Nebenbauten versicherungsrechtlich verselbständigt sind oder nicht. (E. 2.4)



650 23 67-70

Urteil vom 23. November 2023

Besetzung	Abteilungspräsident Dr. Ivo Corvini-Mohn, Gerichtsschreiber Dr. Thomas Kürsteiner
Parteien	A._____ AG , Beschwerdeführerin, vertreten durch IGD Grüter AG, Zügholzstrasse 1, 6252 Dag- mersellen gegen B._____ , Beschwerdegegnerin
Gegenstand	Wasser-und Kanalisationsanschlussgebühren

A.

Die A.____ AG (fortan Beschwerdeführerin) verwaltet die Stockwerkseigentumsliegenschaften auf Parzellen Nrn. 2072 (X.____weg 3a/3b in B.____) und 1149 (Y.____strasse 24a/24b/24c in B.____) des Grundbuchs (GB) der Einwohnergemeinde B.____ (fortan Beschwerdegegnerin). Im Nachgang zum Bau der erwähnten, in Stockwerkseigentum unterteilten Liegenschaften auf den Parzellen Nrn. 2072 und 1149 GB B.____ wurden auf Parzelle Nr.2072 ein Velounterstand und auf Parzelle Nr. 1149 ein gedeckter Sitzplatz erstellt. Am 8. Mai 2023 führte die Basellandschaftliche Gebäudeversicherung (BGV) auf beiden Parzellen eine Endschätzung durch, anlässlich derer sie den Brandlagerwert des Velounterstands auf CHF 1'300.00 und denjenigen des gedeckten Sitzplatzes auf CHF 2'500.00 festsetzte. Nachdem die BGV die Beschwerdegegnerin am 13. Mai 2023 schriftlich über die Brandlagerwerte der beiden Bauten informiert hatte, verfügte die Beschwerdegegnerin gegenüber der Beschwerdeführerin mit Rechnungen bzw. Verfügungen vom 16. August 2023 Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühren, die sich im Detail folgendermassen berechnete:

Verfügung vom 16. August 2023		
Betreffend <i>Velounterstand</i> auf Parzelle Nr. 2072 GB B.____		
Bemessungsgrundlage		
Brandlagerwert (Basis: 1939)	CHF	1'300.00
Gebäudeversicherungswert (Indexstand: 10.366) abgerundet auf 100)	CHF	13'400.00
Wasseranschlussgebühr		
Gebührensatz	2 % von	CHF 13'400.00
Gebühr exkl. MWST	CHF	268.00
<i>MWST (2.5 %) auf Zwischentotal</i>	<i>CHF</i>	<i>6.70</i>
Total	CHF	274.70
Kanalisationsanschlussgebühr		
Gebührensatz	4 % von	CHF 13'400.00
Gebühr exkl. MWST	CHF	536.00
<i>MWST (7.7 %) auf Zwischentotal</i>	<i>CHF</i>	<i>41.25</i>
Total	CHF	577.25
Gesamttotal	CHF	851.95

Verfügung vom 16. August 2023		
Betreffend <i>gedeckter Sitzplatz</i> auf Parzelle Nr. 1149 GB B._____		
Bemessungsgrundlage		
Brandlagerwert (Basis: 1939)	CHF	2'500.00
Gebäudeversicherungswert (Indexstand: 10.366) abgerundet auf 100)	CHF	25'900.00
Wasseranschlussgebühr		
Gebührensatz	2 % von	CHF 25'900.00
Gebühr exkl. MWST	CHF	518.00
<i>MWST (2.5 %) auf Zwischentotal</i>	<i>CHF</i>	<i>12.95</i>
Total	CHF	530.95
Kanalisationsanschlussgebühr		
Gebührensatz	4 % von	CHF 25'900.00
Gebühr exkl. MWST	CHF	1'036.00
<i>MWST (7.7 %) auf Zwischentotal</i>	<i>CHF</i>	<i>79.75</i>
Total	CHF	1'115.75
Gesamttotal	CHF	1'646.70

B.

Mit Eingaben vom 28. August 2023 erhob die IGD Grüter AG (fortan Vertreterin der Beschwerdeführerin) Beschwerde gegen die beiden Wasser- und Kanalisationsanschlussgebührenverfügungen am Steuer- und Enteignungsgericht, Abteilung Enteignungsgericht (fortan Enteignungsgericht) und beantragte die Aufhebung der angefochtenen Verfügungen mit der Begründung, dass die beiden gebührenbetroffenen Bauten (d.h. der Velounterstand und der gedeckte Sitzplatz) weder über einen Anschluss an die Kanalisation noch einen solchen an die Wasserversorgung verfügen würden und das Niederschlagswasser über Grünflächen versickert werde. Mit Präsidialverfügung vom 5. September 2023 vereinigte das Enteignungsgericht die beiden getrennt eingereichten Beschwerden und forderte die Beschwerdeführerin auf, eine Vollmacht zu Gunsten ihrer Vertreterin einzureichen. Am 12. September 2023 reichte die Beschwerdeführerin innert der ihr gewährten Nachfrist die geforderte schriftliche Vollmacht ein. In der Folge erhielt die Beschwerdegegnerin mit Präsidialverfügung vom 19. September 2023 Gelegenheit, sich zu den Beschwerden vernehmen zu lassen, und beantragte mit Stellungnahme vom 29. September 2023 sinngemäss die Abweisung der Beschwerden. Das Enteignungsgericht schloss am 24. Oktober 2023

den Schriftenwechsel, überwies die Angelegenheit dem Präsidenten zur Beurteilung und ordnete eine Hauptverhandlung an. Mit Vorladung vom 26. Oktober 2023 wurden die Parteien zur Hauptverhandlung vom 23. November geladen.

C.

Die Beschwerdeführerin ist zur heutigen Hauptverhandlung nicht erschienen. Auf die Ausführungen der Beschwerdegegnerin wird – soweit erforderlich – im Rahmen der Erwägungen eingegangen.

Das Enteignungsgericht zieht

i n E r w ä g u n g :

1. Formelles

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

1.1 Zuständigkeit

Die vorliegende Streitigkeit hat Anschlussgebühren für Wasser und Abwasser der Einwohnergemeinde B.____ im Sinne von § 90 Abs. 2 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 Einwohnergemeinde 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. 1 EntG sieht vor, dass die präsidierende Person der Abteilung Enteignungsgericht Streitigkeiten beurteilt, deren Streitwert CHF 15'000.00 nicht übersteigt. Gemäss den sinngemässen Rechtsbegehren der Beschwerdeführerin seien die geltend gemachten Anschlussabgaben im Total von CHF 2'498.65 (inkl. MWST) aufzuheben. Der Streitwert liegt somit unter CHF 15'000.00, sodass für die Beurteilung der vereinigten Verfahren das Präsidium als Einzelrichter funktional zuständig ist.

1.2 Beschwerdefrist

Innert 10 Tagen ab Erhalt einer Verfügung kann beim Enteignungsgericht Beschwerde erhoben werden (§ 96a Abs. 1 lit. a EntG). Die angefochtenen Verfügungen datieren beide vom 16. August 2023 und sind der Beschwerdeführerin somit frühestens am Folgetag zugegangen. Der frühestmögliche Beginn der zehntägigen Frist ist demnach der 18. August 2023. Die Beschwerdeführerin hat ihre Beschwerden vom 28. August 2023 gleichentags der schweizerischen Post zur Übermittlung an das Enteignungsgericht aufgegeben (vgl. Poststempel). Da der zehnte Tag der Frist auf einen Sonntag fiel (27. August 2023), erfolgte die postalische Aufgabe am nächstfolgenden Werktag (d.h. Montag, 28. August 2023) unabhängig vom tatsächlichen Zugang der fristauslösenden Verfügung bei der Beschwerdeführerin auf jeden Fall fristwährend.

1.3 Säumnis

Wie bereits erwähnt, ist die Beschwerdeführerin zur Hauptverhandlung nicht erschienen. Mit Blick auf die Folgen einer allfälligen Säumnis gilt, dass das Gericht auch gegenüber einer an der Verhandlung ausbleibenden Partei einen Entscheid fällen kann (§ 15 Abs. 2 VPO). Die Vorladung vom 26. Oktober 2023, welcher der Beschwerdeführerin als Einschreiben zugestellt worden ist, enthielt den Hinweis, dass das Gericht auch dann urteilen kann, wenn eine geladene Partei zur Verhandlung nicht erscheint. Das Fernbleiben der Beschwerdeführerin hindert das Enteignungsgericht nach dem Ausgeführten nicht daran, in der Sache zu entscheiden.

1.4 Übrige Eintretensvoraussetzungen

Die Beschwerdeführerin ist als Adressatin der angefochtenen Verfügungen zur Erhebung der vorliegenden Beschwerde befugt (§ 47 Abs. 1 lit. a VPO) und hat innert der ihr angesetzten Nachfrist die erforderliche Vertretungsvollmacht zu Gunsten ihrer Vertreterin, d.h. der IGD Grüter AG, nachgereicht. Da neben den erwähnten auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die vorliegenden Beschwerden einzutreten (vgl. § 16 Abs. 2 VPO).

2. Materielles

2.1 Gesetzliche Grundlage

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. Gemäss § 36 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 (RBG, SGS 400) kommt den Gemeinden die Kompetenz zu, Erschliessungsreglemente zu erlassen, in denen insbesondere die Art und Funktion der Erschliessungsanlagen, die Trägerschaft, die Eigentumsverhältnisse, die Finanzierung und der Unterhalt geregelt werden. Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, deren Grundstück ein öffentliches Erschliessungswerk benutzt, können zur Leistung von Gebühren und anderen Abgaben herangezogen werden (§ 90 Abs. 2 EntG). 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; BGE 123 I 248 E. 2 249 f.).

Die Einwohnergemeinde B.____ regelt die Finanzierung der öffentlichen Wasserversorgung sowie der öffentlichen Kanalisation im Wasserreglement der Gemeinde B.____ (WR) und im Abwasserreglement der Gemeinde B.____ (AR) (vgl. §§ 36 ff. WR und §§ 18 ff. AR). § 36 Abs. 3 lit. b WR und § 18 Abs. 2 lit. b AR statuieren, dass von Grundeigentümerinnen und Baurechtsnehmerinnen (Abgabesubjekt) Anschlussbeiträge (recte: Anschlussgebühren) für den Anschluss an die Anlagen der Wasserversorgung bzw. an die Abwasseranlagen (Abgabeobjekt) erhoben werden. In Bezug auf die Bemessung der Anschlussgebühren

halten sowohl § 37 Abs. 1 WR als auch § 19 Abs. 1 AR fest, dass die Gemeindeversammlung die Ansätze für die Berechnung der Anschlussgebühren im Anhang zum jeweiligen Reglement festlegt (Bemessungsgrundlage). § 41 Abs. 1 WR und § 24 Abs. 1 AR sehen als Grundlage für die betragsmässige Festsetzung der Anschlussgebühren den indexierten Brandlagerwert vor. Gemäss den Anhängen «Beilage: Gebühren zum Wasserreglement» (WR-Anhang) und «Beilage: Gebühren zum Abwasserreglement» (AR-Anhang) gilt für Neubauten ein Satz von 2 % des indexierten Brandlagerwerts für Wasseranschlussgebühren und ein solcher von 4 % für Abwasseranschlussgebühren (vgl. Ziffern 1.2 WR- und AR-Anhang).

Die Beschwerdegegnerin hat die angefochtenen Anschlussgebühren unter Einhaltung der eben dargetanen Bestimmungen festgesetzt und den Stockwerkeigentümergeinschaften der gebührenbetroffenen Parzellen Nrn. 1149 (gedeckter Sitzplatz) und 2072 (Velounterstand) durch Zustellung an die Beschwerdeführerin, welche die beiden STWE-Gemeinschaften vertritt bzw. verwaltet, eröffnet und in Rechnung gestellt (vgl. gemäss Urteil des EntGer vom 14. Juni 2018 [650 18 2] sind Erschliessungsabgaben, welche an einem in Stockwerkeigentum aufgeteilten Gebäude anknüpfen, gegenüber der Stockwerkeigentümergeinschaft geltend zu machen, was durch Eröffnung der an die Verwaltung bzw. Vertretung der Gemeinschaft erfolgen kann). Dass die Beschwerdeführerin die Stockwerkeigentümergeinschaften vorliegend vertritt, erhellen die als Beilagen zu den Beschwerden eingereichten Gebäudeinformationen der BGV, in denen sie als ebensolche aufgeführt wird. Die strittigen Anschlussgebühren beruhen folglich *grundsätzlich* auf einer genügenden gesetzlichen Grundlage (d.h. auf dem AR und WR).

Fraglich ist, ob die Beschwerdegegnerin auf dem indexierten Brandlagerwert des gedeckten Sitzplatzes und demjenigen des Velounterstands Anschlussgebühren erheben darf, obschon die fraglichen Bauten weder über einen Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung noch einen solchen an die Kanalisationsanlagen des Gemeinwesens verfügen.

2.2 Anschlussituation

Fraglich ist, ob der gedeckte Sitzplatz und der Velounterstand über Anschlüsse an die öffentliche Wasserversorgung bzw. Kanalisation verfügen. Bejahendenfalls würde sich die Beschwerde als unbegründet erweisen und eine Prüfung weiterer Punkte könnte unterbleiben, da diesfalls beide Bauten selber den reglementarisch statuierten abgabeauslösenden Anschlussbestand erfüllen würden (vgl. E. 2.1).

Zwischen den Parteien ist unbestritten, dass weder der Sitzplatz noch der Velounterstand über Anschlüsse an ein öffentliches Erschliessungswerk verfügen (d.h. insbesondere an die Wasserversorgung und die Kanalisation).

Abbildung 1: Auszug aus dem Leitungskataster des Geoinformationssystems des Kantons Basel-Landschaft (GIS BL) zu Parzelle Nr. 1149 (Wasserleitungen sind *dunkelblau* und Kanalisationsleitung *pinkfarben* dargestellt).



Ungefähr in der Mitte von Abbildung 1 ist der gebührenbetroffene «gedeckte Sitzplatz» orangefarben umrahmt dargestellt. Gemäss dem GIS BL hat der gedeckte Sitzplatz eine Grundfläche von 53 m².

Abbildung 2: Auszug aus dem Leitungskataster des GIS BL zu Parzelle Nr. 2072 (Wasserleitungen sind *dunkelblau* und Kanalisationsleitung *pinkfarben* dargestellt).



Im linken, unteren Bereich von Abbildung 2 ist der gebührenbetroffene «Velounterstand» orangefarben umrahmt dargestellt. Gemäss dem GIS BL verfügt der Velounterstand über eine Grundfläche von 17 m².

Nach dem Ausgeführten ist erstellt, dass weder der Velounterstand noch der gedeckte Sitzplatz an die öffentliche Kanalisation und/oder Wasserversorgung angeschlossen sind.

2.3 Qualifikation als Nebenbaute

Zu prüfen ist, ob der «gedeckte Sitzplatz» bzw. der «Velounterstand» als Bestandteile der auf Parzellen Nrn. 1149 und 2072 des Grundbuchs B.____ stehenden Hauptbauten, d.h. der Mehrfamilienhäuser (inklusive Autoeinstellhallen), zu qualifizieren sind und diesfalls von einer diese Hauptbauten treffenden Gebührenpflicht mitumfasst werden. Erstellt ist, dass es sich bei beiden Bauten um solche handelt, welche räumlich getrennt von den übrigen Gebäuden auf den fraglichen Parzellen errichtet worden sind und demnach *keinen* integrierenden Bestandteil selbiger bilden (vgl. Abbildungen 1 und 2 in E. 2.2).

Zu beurteilen ist, ob die beiden infrage stehenden Bauten im Verhältnis zu den erwähnten Hauptbauten als eigentliche «Nebenbauten» zu gelten haben. § 57 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998 (SGS 400.11) enthält eine Bestimmung mit der Überschrift «Nebenbauten» und lautet folgendermassen:

«Eingeschossige Nebenbauten wie Garagen, Schöpfe und andere Kleinbauten dürfen beliebig nahe zu einer Hauptbaute auf derselben Parzelle [...] gestellt werden, wenn:

- a. die Baute nicht mit einem Hauptbau verbunden ist,
- b. die Baute nicht dem Wohnzweck dient,

- c. die Grundfläche von 36 m² für Garagen bzw. von 20 m² für die übrigen Nebenbauten nicht überschritten wird,
- d. die Fassadenhöhe der gegen die Hauptbaute [...] gerichteten Gebäudewand 2.5 m nicht überschreitet.»

Mit Blick auf die Frage, ob es sich bei einem Veloeinstellraum um eine Nebenbaute handle oder nicht, hat das Kantonsgericht Basel-Landschaft erwogen, dass es sich beim in seinem Entscheid zu beurteilenden Veloeinstellraum mitunter deshalb um *keine* Nebenbaute handle, weil er durch eine Türe mit der Hauptbaute verbunden sei; der Veloeinstellraum bilde daher einen integrierenden Bestandteil des Hauptbaus (vgl. zum Ganzen Urteil des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht [KGE VV] vom 15. November 2017 [810 16 343/344] E. 23). In einem weiteren Fall hat das Kantonsgericht zwei Autoeinstellhallen, welche beide eine Grundfläche von je rund 275 m² hatten, die Qualifikation als Nebenbaute abgesprochen. Als Begründung führte das Kantonsgericht an, dass es den beiden Einstellhallen angesichts ihrer Fläche an der erforderlichen Unterordnung gegenüber dem Hauptbau fehle und sie auch in konstruktiver und funktioneller Hinsicht eng mit den zugehörigen Mehrfamilienhäusern verflochten seien, weil sie über direkte Zugänge (Türen) mit den Häusern verbunden seien. Das Kantonsgericht erkannte deshalb, dass die beiden Autoeinstellhallen integrierende Bestandteile der Mehrfamilienhäuser bilden würden (vgl. zum Ganzen KGE VV vom 12. August 2020 [810 19 121/128] E. 7.2.5).

Der hier zu beurteilende «gedeckte Sitzplatz» und der «Velounterstand» sind beide – wie bereits erwähnt – nicht mit einem Hauptbau verbunden, dienen beide nicht zu Wohnzwecken und verfügen mit einer Grundfläche von 53 m² bzw. 17 m² über eine im Vergleich zu den jeweiligen Hauptbauten um ein Vielfaches kleinere Dimensionierung. Anders als die im erwähnten Präjudiz erwähnten Bauten liegen damit zwei Konstruktionen vor, die gegenüber den sie umgebenden Hauptbauten aufgrund ihrer Fläche als untergeordnet erscheinen. Sowohl beim gedeckten Sitzplatz als auch dem Velounterstand handelt es sich demzufolge um Nebenbauten. Es stellt sich nunmehr die Frage, ob die Beschwerdegegnerin diese beiden Bauten trotzdem in die Gebührenpflicht der sie umgebenden Hauptbauten hat miteinbeziehen dürfen.

2.4 Funktionaler Zusammenhang

Nach dem Bundesgericht wäre es zwar denkbar, «[...] jedes Gebäude für sich alleine zu beurteilen und nur für solche Bauten eine Anschlussgebühr zu erheben, die auch tatsächlich an die Wasserversorgung [und/oder Kanalisation] angeschlossen werden», eine solche Betrachtungsweise sei allerdings nicht zwingend, da es sich durchaus auch vertreten lasse, eine Überbauung als Gesamtheit zu behandeln und auch Nebengebäude ohne eigenen Anschluss an die Wasserversorgung oder Kanalisation in die Bemessung von Anschlussgebühren miteinzubeziehen (Urteil des BGer 2P.235/2006 vom 24. April 2007 E. 4.2). Unter der Voraussetzung, dass zwischen räumlich getrennten Nebenbauten und dem an die Wasserversorgung bzw. Kanalisation angeschlossenen Hauptbau ein sog. *funktionaler Zusammenhang* besteht, ist es nach der höchstrichterlichen und kantonalen Rechtsprechung zulässig, auch räumlich getrennte Nebenbauten in die Gebührenpflicht des Hauptgebäudes miteinzubeziehen, und zwar unabhängig davon, ob die Nebenbauten versicherungsrechtlich verselbständigt sind oder nicht (Urteil des BGer 2P.235/2006 vom 24. April 2007 E. 4.2 [bejaht für Tiefgarage]; ferner auch Urteile des Enteignungsgerichts [EntGer] vom 26. April 2012 [650 12 20] E. 5.4 [bejaht für Carport], vom 6. Februar 2014 [650 13 59] E. 6.2 [bejaht für einen Wagenschopf und ein Futtersilo eines Bauernhofbetriebs], vom 27. März 2014 [650 06 15] E. 3.4 [bejaht für eine zu einem Bürogebäude gehörende Lagerhalle], vom 12. Juni 2014 [650 12 180] E. 6.2 [bejaht für einen Carport], vom 7. Juli 2016 [650 15 49] E. 2.4.3.2 [bejaht für eine zu einem Zimmereibetrieb gehörende Abbundhalle] und vom 9. August 2019 [650 19 18] E. 2.3.2.2.1 [bejaht für einen Carport]). Die erwähnte Rechtsprechung wird damit begründet, dass der Wasser- bzw. Kanalisationsanschluss eines Hauptgebäudes regelmässig auch für die zugehörigen Nebengebäude von Nutzen ist. Nachfolgend ist demnach zu prüfen, ob der Velounterstand bzw. der gedeckte Sitzplatz in einem funktionalen Zusammenhang zum jeweiligen Hauptgebäude stehen.

Der Wasseranschluss eines Hauptgebäudes ist regelmässig für die Reinigung und den Unterhalt eines Velounterstands und/oder gedeckten Sitzplatzes von Nutzen. Im Übrigen gewinnt eine Wohnliegenschaft gewöhnlich an Wert, wenn sie für Fahrräder über einen Velounterstand verfügt; dasselbe gilt für einen gedeckten Sitzplatz. Werden Anschlussgebühren wie vorliegend nach dem Gebäudeversicherungswert bemessen, ist es deshalb nicht zu beanstanden, wenn für die Bemessung einer ergänzenden Anschlussgebühr auch auf den

Gebäudeversicherungswert eines Velounterstands und/oder gedeckten Sitzplatzes abgestellt wird, auch wenn selbige über keinen eigenen Anschluss an das Wasserversorgungs- bzw. Kanalisationsnetz verfügen.

Die Beschwerden erweisen sich deshalb geführten als unbegründet und sind folglich abzuweisen.

3. Kosten

3.1 Verfahrenskosten

Für ein Verfahren vor dem Enteignungsgericht werden Kosten erhoben (§ 20 Abs. 1 VPO). Sie umfassen die Gerichtsgebühren sowie die Beweiskosten und sind in angemessenem Ausmass der unterliegenden Partei aufzuerlegen (§ 20 Abs. 3 VPO). Vorliegend ist die Beschwerdeführerin vollumfänglich unterlegen.

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 des Präsidiums 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 Streitsache sowie unter Berücksichtigung der Schwierigkeit sowie des Arbeits- und Zeitaufwands fest (§ 3 Abs. 1 GebT). Vorliegend sind ein einfacher Schriftenwechsel sowie eine Hauptverhandlung durchgeführt worden. Angesichts des Streitwerts, der sich eher im unteren Bereich des in die Zuständigkeit des Präsidiums fallenden Rahmens bewegt, sind die Verfahrenskosten auf CHF 300.00 festzusetzen und der unterlegenen Beschwerdeführerin 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. Da die obsiegende Beschwerdegegnerin nicht anwaltlich vertreten ist, fällt die Zusprechung einer Parteientschädigung von vornherein ausser Betracht.

Die ausserordentlichen Kosten sind demnach wettzuschlagen.

Demgemäss wird erkannt:

1.

Die Beschwerden werden abgewiesen.

2.

Die Verfahrenskosten in der Höhe von CHF 300.00 werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

3.

Die ausserordentlichen Kosten werden wettgeschlagen.

4.

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

Liestal, 8. Februar 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.