



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

vom 28. September 2023 (650 22 72)

Abgaberecht – Wasser und Abwasser

Eine Autoeinstellhalle mit einer Grundfläche von über 350 m² ist keine Nebenbaute mehr. Umfang der Gemeindeautonomie und Kognition des Enteignungsgerichts.

Die Autoeinstellhalle und das Haus 2 der Beschwerdeführerin sind vorliegend aneinander angebaut und gegenseitig für die Bewohner/innen des Hauses 2 bzw. die Nutzer/innen der Autoeinstellhalle über eine unterirdische Verbindung erreichbar. Aktenkundig und im Übrigen unbestritten ist, dass die hier zu beurteilende Autoeinstellhalle eine Fläche von 377.15 m² hat. In Anlehnung an die dargetane kantonserichtliche Rechtsprechung ist demnach festzuhalten, dass es der Autoeinstellhalle aufgrund ihrer flächenmässigen Dimensionierung an der für eine Qualifikation als Nebenbaute notwendigen Unterordnung gegenüber dem Haus 2 fehlt. Hinzu kommt, dass die Einstellhalle der Beschwerdeführerin mit Haus 2 über einen beidseitigen Zugang verbunden ist, was die Autoeinstellhalle zu einem integrierenden Bestandteil von Haus 2 macht. (E. 2.2.2.1)

Der Umstand, dass die Beschwerdegegnerin die angefochtenen Anschlussgebühren nach dem für in der Wohnzone gelegene Gebäude geltenden Gebührensatz bemessen hat, obschon sie selbst zutreffend erkannt hat, dass die hier gebührenbetroffenen Gebäude in der Kernzone liegen, stellt eine Rechtsverletzung dar. Letztere darf das Enteignungsgericht frei überprüfen (vgl. § 45 Abs. 1 lit. a VPO). Hinsichtlich der Gemeindeautonomie ist daran zu erinnern, dass die damit verbundene Freiheit der Beschwerdegegnerin in der Rechtsanwendung keine grenzenlose ist, sondern beschränkt bleibt: Auch im Bereich ihrer verfassungsrechtlich gewährleisteten Autonomie hat sie übergeordnetes Recht zu beachten, wobei in Bezug auf die Hierarchie der Normen gilt, dass das Bundesrecht (Art. 49 Abs. 1 BV) allem widersprechenden kantonalen Recht vorgeht und alles kantonale Recht dem kommunalen Recht vorgeht (Urteil des BGer 2C_140/2021 vom 17. November 2022 E. 3.3 m.w.H.). Dass Kernzonen nicht zu den Wohnzonen gehören, sondern einen eigenständigen Zonentypus darstellen, ergibt sich hier zunächst aus dem kantonalen und alsdann auch aus dem kommunalen Recht. Die Rechtsanwendung der Beschwerdegegnerin, die Anschlussgebühren für die in der Kernzone gelegenen Gebäude der Beschwerdeführerin auf der Basis des Gebührensatzes für «in der Wohnzone» gelegene Gebäude zu bemessen, läuft der einschlägigen kantonalen Gesetzgebung (RBG) und den kommunalen Zonenvorschriften sowie den einschlägigen Bestimmungen des WR und des AR derart klar zuwider, dass sie nicht ohne gegen das Willkürverbot (Art. 9 BV) zu verstossen, aufrechterhalten werden könnte. (E. 2.3)



650 22 72 / 73

Urteil vom 28. September 2023

Besetzung Dr. Ivo Corvini-Mohn, Abteilungspräsident
Patrick Brügger, Vizepräsident
Arvind Jagtap, Richter
Danilo Assolari, Richter
Michael Angehrn, Richter
Dr. Thomas Kürsteiner, Gerichtsschreiber

Parteien **A.**____ **AG**, Beschwerdeführerin

gegen

B.____, vertreten durch den Gemeinderat, Beschwerdegegnerin

Gegenstand Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühr

A.

Die «A.____ AG» (Beschwerdeführerin) ist Alleineigentümerin der Parzelle Nr. 1272 des Grundbuchs (GB) der Einwohnergemeinde B.____, auf welcher sie im Zuge der Realisierung der Überbauung «X.____» zwei Mehrfamilienhäuser – eines am Y.____weg 7 (fortan Haus 1) und eines an der Z.____strasse 70 (fortan Haus 2) – sowie eine Autoeinstellhalle gebaut hat. Gestützt auf ein Gebäudevolumen von 4'037.79 m³ für das Haus 2 und die mit diesem verbundene Autoeinstellhalle machte die Beschwerdegegnerin gegenüber der Beschwerdeführerin mit Verfügungen vom 8. Dezember 2022 eine Wasseranschlussgebühr in der Höhe von CHF 57'942.30 (inkl. 2.5% Mehrwertsteuer [MWST]) sowie eine Abwasseranschlussgebühr im Betrag von CHF 121'763.55 (inkl. 7.7% MWST) geltend. Die Beschwerdegegnerin berechnete die geltend gemachten Anschlussgebühren wie folgt:

Verfügungen vom 8. Dezember 2022		
Bemessungsgrundlage		
Gebäudevolumen gemäss SIA 416		4'037.79 m ³
Wasseranschlussgebühr		
Gebührensatz für Wohnzone	CHF/m ³	14.00
Gebühr exkl. MWST	CHF	56'529.05
MWST (2.5%)	CHF	1'413.25
Total	CHF	57'942.30
Abwasseranschlussgebühr		
Gebührensatz für Wohnzone	CHF/m ³	28.00
Gebühr exkl. MWST	CHF	113'058.10
MWST (7.7%)	CHF	8'705.45
Total	CHF	121'763.55

B.

Mit Eingabe vom 13. Dezember 2022 erhob die Beschwerdeführerin bei der Abteilung Enteignungsgericht des Steuer- und Enteignungsgerichts Basel-Landschaft (fortan Enteignungsgericht [EntGer]) Beschwerde gegen die beiden eine Wasser- bzw. eine Abwasseranschlussgebühr betreffenden Verfügungen vom 8. Dezember 2022. Sie verlangte eine Reduktion der auf das Volumen der Autoeinstellhalle von 1'261.15 m³ entfallenden Anschlussgebühr, wobei sie beantragte, statt des für Wohnzonen geltenden Gebührensatzes denjenigen für Gewerbehallen anzuwenden. Mit Stellungnahme vom 16. Februar 2023 ver-

langte die Beschwerdegegnerin sinngemäss, die Beschwerde sei vollumfänglich abzuweisen und die Beschwerdeführerin zur Zahlung der geltend gemachten Anschlussgebühren zuzüglich 5% Verzugszins ab dem 8. Februar 2023 zu verpflichten; unter o/e-Kostenfolge zu Lasten der Beschwerdeführerin. Mit Replik vom 7. März 2023 bezifferte die Beschwerdeführerin ihre bereits gestellten Anträge, wonach sie eine Reduktion der Wasseranschlussgebühr auf neu CHF 43'917.55 (exkl. MWST) und eine Reduktion der Abwasseranschlussgebühr auf neu CHF 86'573.95 (exkl. MWST) verlangte. Die Beschwerdegegnerin hielt in ihrer Duplik vom 11. Mai 2023 an den in ihrer Stellungnahme gestellten Anträgen fest. Mit Präsidialverfügung vom 16. Mai 2023 schloss das Enteignungsgericht den Schriftenwechsel, überwies die Angelegenheit der Fünferkammer zur Beurteilung und ordnete eine Parteiverhandlung an. Am 3. August 2023 gab das Enteignungsgericht den Parteien den Termin für eine Hauptverhandlung am 28. September 2023 per Einschreiben bekannt.

C. Anlässlich der heutigen Hauptverhandlung halten die Parteien an ihren bereits schriftlich gestellten Anträgen und den schriftlich vorgebrachten Begründungen fest. Auf die genannten Ausführungen 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. a 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 EntG sieht vor, dass die Fünferkammer der Abteilung Enteignungsgericht Streitigkeiten beurteilt, deren Streitwert CHF 30'000.00 übersteigt. Gemäss Rechtsbegehren der Beschwerdeführerin sei die Wasseranschlussgebühr von CHF 56'529.05 exkl. MWST auf CHF 43'917.55 exkl. MWST (Differenz CHF 12'611.50) und die Abwasseranschlussgebühr von CHF 113'058.10 exkl. MWST auf CHF 86'573.95 exkl. MWST (Differenz CHF 26'484.15) herabzusetzen. Der Streitwert beträgt somit CHF 39'095.65. Demzufolge ist die Fünferkammer der Abteilung Enteignungsgericht funktionell für die 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 beide vom 8. Dezember 2022 und sind der Beschwerdeführerin somit frühestens am 9. Dezember 2022 zugegangen. Die Beschwerdeführerin hat ihre Beschwerde vom 13. Dezember 2022 am 14. Dezember 2022 der schweizerischen Post zur Übermittlung an das Enteignungsgericht aufgegeben (vgl. Poststempel). Da zwischen dem 9. Dezember 2022 (frühestmöglicher Zeitpunkt bzw. Fristbeginn) und der fristwahrenden Handlung (Postaufgabe vom 14. Dezember 2022) weniger als 10 Tage liegen, ist die zehntägige Beschwerdefrist eingehalten.

1.3 Übrige Prozessvoraussetzungen

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 vorliegende Beschwerde einzutreten (vgl. § 16 Abs. 2 VPO). Mit Blick auf das Verzugszinsbegehren der Beschwerdegegnerin wird an dieser Stelle auf die diesbezüglichen Ausführungen (auch zur Eintretensfrage) unter E. 2.6 verwiesen.

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; Entscheidungen des Schweizerischen Bundesgerichts [amtliche Sammlung] [fortan 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. §§ 31 ff. WR und §§ 16 ff. AR). § 31 Abs. 2 lit. b WR und § 16 Abs. 2 lit. b AR statuieren, dass von Grundeigentümerinnen und Baurechtsnehmerinnen (Abgabesubjekt) 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 § 22 Abs. 1 AR fest, dass die jeweilige Höhe der Anschlussgebühren auf der Grundlage des Gebäudevolumens in Kubikmetern (d.h. m³) nach SIA-Norm zu berechnen ist (Bemessungsgrundlage). Die Anschlussgebührensätze (d.h. CHF pro m³) sind in den

Anhängen zum Wasser- bzw. Abwasserreglement festgelegt (vgl. § 32 Abs. 1 WR bzw. § 17 Abs. 1 AR). In den Anhängen «Beiträge und Gebühren zum Wasserreglement» (WR-Anhang) und «Beiträge und Gebühren zum Abwasserreglement» (AR-Anhang) werden für Anschlussgebühren folgende Gebührensätze aufgeführt:

Gebührensätze der Einwohnergemeinde B._____			
Wasseranschlussgebühr (Ziffer 1.2 WR-Anhang)		Abwasseranschlussgebühr (Ziffer 1.2 AR-Anhang)	
In der Wohnzone	CHF 14.00/m ³	In der Wohnzone	CHF 28.00/m ³
In den übrigen Zonen	CHF 8.00/m ³	In den übrigen Zonen	CHF 15.00/m ³
Für eine Gewerbehalle	CHF 4.00/m ³	Für eine Gewerbehalle	CHF 7.00/m ³

Das Enteignungsgericht hat zur oben dargetanen Tarifregelung im Anschlussgebührenrecht der Beschwerdegegnerin bereits mit Urteil vom 18. März 2021 sinngemäss ausgeführt, dass für die Satzbestimmung von Anschlussgebühren *alternativ* an die Zonenzugehörigkeit («Wohnzone» oder «übrigen Zonen» [sic!]) oder die Nutzung als «Gewerbehalle» angeknüpft werde, und Gewerbehallen unabhängig von ihrer Zonenzugehörigkeit von einem privilegierten (nämlich dem jeweils tiefsten) Anschlussgebührensatz profitieren würden (vgl. zum Ganzen Urteil des EntGer vom 18. März 2021 [650 19 4] E. 2.1.3). Dass das Recht der Gemeinde B._____ für die Satzbestimmung *ausschliesslich* nach Zonen unterscheide, wie die Beschwerdegegnerin in ihrer Duplik vorbringt (vgl. Duplik, S. 2), erweist sich vor dem Hintergrund der eben dargetanen Rechtslage als unzutreffend.

Die angefochtenen Anschlussgebühren beruhen *grundsätzlich* auf einer genügenden gesetzlichen Grundlage (d.h. auf dem AR und WR). Fraglich ist, ob die Beschwerdegegnerin im Falle des Hauses 2 und der Autoeinstellhalle richtigerweise die Gebührensätze für in der Wohnzone gelegene Bauten auf das gesamte streitbetroffene Gebäudevolumen (d.h. 4037.79 m³) angewandt hat.

2.2 Gebührenhöhe

Die angefochtenen Wasser- und Abwasseranschlussgebühren werden ihrer Höhe nach durch Multiplikation des Gebäudevolumens in Kubikmetern mit dem gemäss WR- bzw. AR-Anhang anwendbaren Gebührensatz in CHF pro Kubikmeter bemessen. Zwischen den Par-

teilen ist unbestritten, dass das Haus 2 ein Gebäudevolumen von 2'776.64 m³ und die Autoeinstellhalle ein solches von 1'261.15 m³ hat. Das von der Beschwerdegegnerin ermittelte und auf 4'037.79 m³ festgesetzte Gesamtvolumen und somit die Bemessungsgrundlage der angefochtenen Anschlussgebühren ist demzufolge unstrittig (vgl. dazu den als Beilage zur Beschwerde eingereichten «Grund- und Querschnittplan für die Volumenberechnung» vom 21. August 2020).

2.2.1 Parteivorbringen

2.2.1.1 Beschwerdeführerin

Die Beschwerdeführerin moniert sinngemäss, dass die Beschwerdegegnerin das Volumen der Autoeinstellhalle zu Unrecht unter Anwendung des Gebührensatzes für in der Wohnzone gelegene Bauten zur Bemessung der Anschlussgebühren herangezogen habe. Bei der Autoeinstellhalle handle es sich um eine unterirdische Einstellhalle in der Hofstadtzone, in welcher oberirdische Bauten nicht zugelassen seien. Die Hofstadtzone sei deshalb keine Wohnzone. Deshalb sei auf das Gebäudevolumen der Autoeinstellhalle der für die «übrigen Zonen» geltende Gebührensatz zur Anwendung zu bringen. Weiter führt die Beschwerdeführerin an, dass die Funktion der Autoeinstellhalle derjenigen einer Gewerbehalle gleichzustellen sei. In der Einstellhalle würden sich keine Nasszellen befinden, der Feuerwehρανschluss diene der Sicherheit im Brandfall und die drei Bodenabläufe seien für den Abfluss von anfallendem Schneewasser der Fahrzeuge vorgesehen. Wie den als Beilage zur Beschwerde eingereichten handschriftlichen Notizen auf den beiden Berechnungsblättern der Beschwerdegegnerin vom 8. Februar 2020 (Abwasser) und 8. Dezember 2020 (Wasser) zu entnehmen ist, verlangt die Beschwerdeführerin eine Reduktion der auf das Volumen der Autoeinstellhalle entfallenden Anschlussgebühren, indem dieses Volumen statt zum Gebührensatz für in der Wohnzone gelegene Bauten mit demjenigen für Gewerbehallen zu belasten sei (vgl. ferner die dahingehend ausformulierten Reduktionsbegehren in der Replik). In ihrer Replik ergänzt die Beschwerdeführerin ihre Begründung, indem sie sinngemäss argumentiert, die auf das Volumen der Autoeinstellhalle entfallenden Anschlussgebühren würden in keinem Verhältnis zum effektiven Belastungswert stehen, welcher die Autoeinstellhalle für die Kanalisation und die Wasserversorgung habe.

2.2.1.2 Beschwerdegegnerin

Die Beschwerdegegnerin beantragt die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde und verlangt, dass die Beschwerdeführerin zur unverzüglichen Zahlung der ausstehenden Anschlussgebühren zuzüglich 5% Verzugszinsen ab dem 8. Februar 2023 zu verpflichten sei. Den Rügepunkten der Beschwerdeführerin hält die Beschwerdegegnerin entgegen, dass zu den «übrigen Zonen» gemäss dem Zonenplan Siedlung der Gemeinde B.____ die Gewerbezone, die Zone für öffentliche Werke und Anlagen, die Uferschutzzone sowie alle Zonen innerhalb des Zonenplans Landschaft gehören würden. Das streitgegenständliche Gebäudevolumen liege gemäss Zonenplan Dorfkern in der Kernzone Hofstatt und somit innerhalb des Perimeters «Siedlung». In der Kernzone seien Wohnnutzungen sowie mässig störende Betriebe zugelassen. Daraus folge, dass «[...] die unterirdische Einstellhalle in der Kernzone Hofstatt liegt und somit in der Wohnzone» (vgl. Stellungnahme, S. 2; sinngleich auch S. 4). Die Nutzung der Autoeinstellhalle als Gewerbehalle erfordere ein neues Baugesuch, weil aufgrund dieser Umnutzung darzulegen wäre, wie die Eigentümerschaft die in der Baubewilligung Nr. 1294/2020 geforderten und bewilligten 17 Parkplätze neu anordne (vgl. Stellungnahme, S. 2 f.). Im Übrigen handle es sich bei einer Autoeinstellhalle um keine Gewerbehalle (vgl. Stellungnahme, S. 4). Insoweit die Beschwerdeführerin vorbringe, die Autoeinstellhalle belaste weder die Wasserversorgung noch die Kanalisation, so verkenne sie, dass sie selber bestätigt habe, dass ein Wasseranschluss für Feuerlöscheinrichtungen sowie ein Abwasseranschluss für drei Bodenabläufe vorhanden seien. Irrelevant sei, ob die Autoeinstellhalle über Nasszellen verfüge oder nicht, da das Gebäudevolumen die Bemessungsgrundlage der strittigen Gebühren sei (vgl. Stellungnahme, S. 3). In ihrer Duplik ergänzt die Beschwerdegegnerin, dass die Behauptung, die Reglemente seien (angeblich) veraltet, nichts daran ändere, dass sie die angefochtenen Anschlussgebühren korrekt nach den geltenden Reglementen geltend gemacht habe (vgl. Duplik, S. 1). Zwar treffe es zu, dass eine Einstellhalle weniger Wasser generiere als ein Wohnhaus, allerdings würden die einschlägigen Reglemente nicht nach Gebäudeteilen unterscheiden, sondern ausschliesslich nach Zonen (vgl. Duplik, S. 2).

2.2.2 Privilegierung der Autoeinstellhalle

Wie unter E. 2.2.1 erwähnt, sind sich die Parteien darüber uneins, ob das auf die Autoeinstellhalle entfallende Gebäudevolumen statt zum Gebührensatz für Bauten in der Wohnzone zum Gebührensatz für Gewerbehallen hätte belastet werden müssen. Im Kern geht es demnach um die Frage, ob die Autoeinstellhalle eine Gewerbehalle i.S.v. Ziffern 1.2 Abs. 3 des WR- bzw. AR-Anhangs ist oder zumindest in tarifärer Hinsicht wie eine Gewerbehalle hätte behandelt werden müssen (vgl. dazu E. 2.2.2.2). Für die Beantwortung dieser Fragen, ist zunächst zu klären, ob eine isolierte – d.h. von Haus 2 unabhängige – Betrachtung der Autoeinstellhalle, wie es die Beschwerdeführerin verlangt, rechtlich geboten ist. Mit anderen Worten ist zu klären, ob es sich im Falle des Hauses 2 und der Autoeinstellhalle um eine einzige Hauptbaute oder eine Hauptbaute (Haus 2) und eine Nebenbaute (Autoeinstellhalle) handelt (vgl. hierzu E. 2.2.2.1).

2.2.2.1 Privilegierung als Nebenbaute

Als Nebenbauten in den Kernzonen von B._____ fallen gemäss einer nicht abschliessenden Aufzählung in Ziffer 11.4 des Zonenreglements Siedlung der Gemeinde B._____ (ZRS) vor: «[...] Garagen, Schöpfe, Unterstände, gedeckte Sitzplätze etc. [...]» in Betracht. Die Beschwerdegegnerin scheint im Falle der Autoeinstellhalle selbst von einer Nebenbaute i.S.v. Ziffer 11.4 ZRS auszugehen, wenn sie in ihrer Stellungnahme ausführt, dass die Freihaltebereiche innerhalb der Kernzone Hofstatt, in welcher die Einstellhalle liegt, von Hauptbauten freizuhalten sei, unbewohnte Nebenbauten jedoch zulässig seien (vgl. Stellungnahme, S. 2). Dem kommunalen Recht übergeordnet ist das kantonale und eidgenössische Recht (Art. 49 Abs. 1 BV sowie Urteil des BGer 2C_140/2021 vom 17. November 2022 E. 3.3 m.w.H.). Im Falle des Kantons Basel-Landschaft findet sich in § 57 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998 (SGS 400.11) eine Bestimmung mit der Überschrift «Nebenbauten». § 57 Abs. 1 RBV lautet wie folgt:

«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).

Die Autoeinstellhalle und das Haus 2 der Beschwerdeführerin sind vorliegend aneinander angebaut und gegenseitig für die Bewohner/innen des Hauses 2 bzw. die Nutzer/innen der Autoeinstellhalle über eine unterirdische Verbindung erreichbar (vgl. Grund- und Querschnittplan für die Volumenberechnung vom 21. August 2020 [als Beilage zur Beschwerde eingereicht]; Protokoll der Hauptverhandlung vom 28. September 2023 [fortan HV-Protokoll], S. 2 Fragen des Gerichts sowie Antworten der beschwerdeführenden Partei). Aktenkundig und im Übrigen unbestritten ist, dass die hier zu beurteilende Autoeinstellhalle eine Fläche von 377.15m² hat (vgl. Grund- und Querschnittplan für die Volumenberechnung vom 21. August 2020 [als Beilage zur Beschwerde eingereicht]). In Anlehnung an die dargestellte kantonsgerichtliche Rechtsprechung ist demnach festzuhalten, dass es der Autoeinstellhalle der Beschwerdeführerin aufgrund ihrer flächenmässigen Dimensionierung an der für eine Qualifikation als Nebenbaute notwendigen Unterordnung gegenüber dem Haus 2 fehlt. Hinzu kommt, dass die Einstellhalle der Beschwerdeführerin mit Haus 2 über einen beidseitigen Zugang verbunden ist, was die Autoeinstellhalle zu einem integrierenden Bestandteil von Haus 2 macht.

Nach alledem handelt es sich bei der Autoeinstellhalle aufgrund ihrer Fläche sowie der unmittelbaren baulichen Verbindung mit Haus 2 um keine Nebenbaute, sondern zusammen mit Haus 2 um eine Hauptbaute. Es ist deshalb nicht zu beanstanden, dass die Beschwerdegegnerin das Haus 2 und die Autoeinstellhalle in gebührenrechtlicher Hinsicht ebenfalls als eine Einheit bzw. als ein funktionales Ganzes behandelt hat. Die Rüge der Beschwerdegegnerin, das Volumen der Autoeinstellhalle sei zum Satz für Gewerbehallen mit Anschlussgebühren zu belasten, erweist sich deshalb als unbegründet.

Anzumerken bleibt, dass dieses Ergebnis im Einklang mit der Rechtsprechung des Enteignungsgerichts zur Frage steht, ob zwischen einer Hauptbaute und einer Nebenbaute ein sog. «funktionaler Zusammenhang» besteht, der es erlauben würde, letztere (d.h. die Nebenbaute) in die Gebührenpflicht des Hauptbaus einzubeziehen. Das Enteignungsgericht hat einen solch funktionalen Zusammenhang u.a. in folgenden Fällen bejaht: Urteile des 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 Carport), vom 7. Juli 2016 [650 15 49] E. 2.4.3.2 (bejaht für eine zu einem Zimmereibetrieb gehörende Abbundhalle), vom 9. August 2019 [650 19 18] E. 2.3.2.2.1 (bejaht für Carport) und vom 5. Dezember 2019 [650 19 46] E. 2.4 (bejaht für Carport). Übertragen auf die vorliegende Angelegenheit bedeutet dies, dass gegen eine tarifäre Gleichbehandlung der auf das Haus 2 und die Autoeinstellhalle entfallenden Gebäudevolumina selbst dann nichts einzuwenden wäre, wenn es sich – was vorliegend explizit verneint wurde – bei der Autoeinstellhalle um eine Nebenbaute handeln würde. Weil letztere in einem funktionalen Zusammenhang zu Haus 2 steht, ist es der Beschwerdegegnerin unbenommen, die Autoeinstellhalle in die Gebührenpflicht des Hauses 2 einzubeziehen.

2.2.2.2 Privilegierung als Gewerbehalle

Insoweit die Beschwerdeführerin sich auf den Standpunkt stellt, bei der Autoeinstellhalle handle es sich um eine Gewerbehalle, ist ihr, wie sogleich darzulegen sein wird, nicht zu folgen: Das Wasser- und das Abwasserreglement der Beschwerdegegnerin enthalten weder eine Legaldefinition des Gewerbebegriffs noch Anknüpfungspunkte dafür, wann von

einer Gewerbehalle auszugehen ist und wann nicht. Hingegen konturiert das eidgenössische Gesetzes- und Verordnungsrecht den Gewerbebegriff in verschiedenen Erlassen, wobei im vorliegenden Kontext einer im Siedlungsgebiet gelegenen Wohnbaute mit Autoeinstellhalle insbesondere auf die Legaldefinitionen der Handelsregisterverordnung einzugehen ist: Nach Art. 2 lit. b der Handelsregisterverordnung (HRegV) vom 17. Oktober 2007 (SR 221.411) gilt als *Gewerbe* eine selbständige, auf dauernden Erwerb gerichtete wirtschaftliche Tätigkeit. Dass in der Autoeinstellhalle der Beschwerdeführerin ein Gewerbe im eben erwähnten Sinne betrieben würde, behauptet weder sie selbst, noch bestehen Anhaltspunkte dafür. Vielmehr dient die Autoeinstellhalle den in Haus 2 (und Haus 1) wohnhaften Personen zum «Einstellen» bzw. Parken ihrer Fahrzeuge (vgl. HV-Protokoll, S. 2 Fragen des Gerichts sowie Antworten der beschwerdeführenden Partei). Vor dem Hintergrund, dass es bereits an einer tatsächlichen Nutzung der Autoeinstellhalle zu Gewerbezwecken fehlt, kann die seitens der Parteien aufgeworfene Frage, ob eine gewerbliche Nutzung der Halle möglich und – wenn ja – bewilligungsbedürftig wäre, offenbleiben. Dass die Beschwerdegegnerin das Volumen der Autoeinstellhalle nicht zum Satz für Gewerbehallen mit Anschlussgebühren belastet hat, ist folglich auch deshalb nicht zu beanstanden, weil keine gewerbliche Nutzung der Einstellhalle belegt ist.

2.2.2.3 Zwischenfazit

Abschliessend ist somit festzuhalten, dass die Autoeinstellhalle und das Haus 2 baulich eine Hauptbaute bilden, die Autoeinstellhalle keine Gewerbehalle ist und auch keine Gründe gegeben sind, sie tarifär wie eine Gewerbehalle zu behandeln. Im Übrigen würde auch das Vorliegen von Gründen für eine Gleichbehandlung aufgrund der strikten Geltung des Legalitätsprinzips im abgaberechtlichen Kontext nichts daran zu ändern vermögen, dass es in den Reglementen der Beschwerdegegnerin an einer gesetzlichen Grundlage für eine Privilegierung von Autoeinstellhallen fehlt. Die sinngemässe Rüge der Beschwerdeführerin, wonach das Gebäudevolumen der Autoeinstellhalle gebührenrechtlich getrennt vom Volumen des Hauses 2 zu behandeln und mit einem tieferen Gebührensatz als das Volumen von Haus 2 zu belasten sei, erweist sich demzufolge als unbegründet.

2.2.3 Zonenzugehörigkeit (Gebührentarif)

Nachdem feststeht, dass die Beschwerdegegnerin die Autoeinstellhalle und das Haus 2 zu Recht als Einheit zu demselben Satz mit Anschlussgebühren belastet und die angefochtenen Anschlussgebühren richtigerweise nicht nach dem privilegierten Gebührensatz für Gewerbehallen bemessen hat, bleibt zu prüfen, ob die Beschwerdegegnerin die angefochtenen Anschlussgebühren statt auf der Basis des Satzes für Gebäude in der Wohnzone zum tieferen Satz für Gebäude «in den übrigen Zonen» hätte bemessen sollen. Fraglich ist demzufolge, ob das Haus 2 und die Autoeinstellhalle in der Wohnzone oder einer anderen Nutzungszone der Einwohnergemeinde B.____ liegen.

Parzelle Nr. 1272 GB B.____, auf welcher die gebührenbetroffenen Bauten (d.h. das Haus 2 und die Autoeinstellhalle) stehen, liegt gemäss dem von der Beschwerdegegnerin als Beilage zu ihrer Stellungnahme eingereichten Zonenplan «Dorfkern» in der Kernzone (vgl. Abbildung 1). Das Haus 2 und die Autoeinstellhalle liegen in der Kernzone Hofstatt, der Kernzone Hofstatt mit Freihaltebereich sowie der Kernergänzungszone.

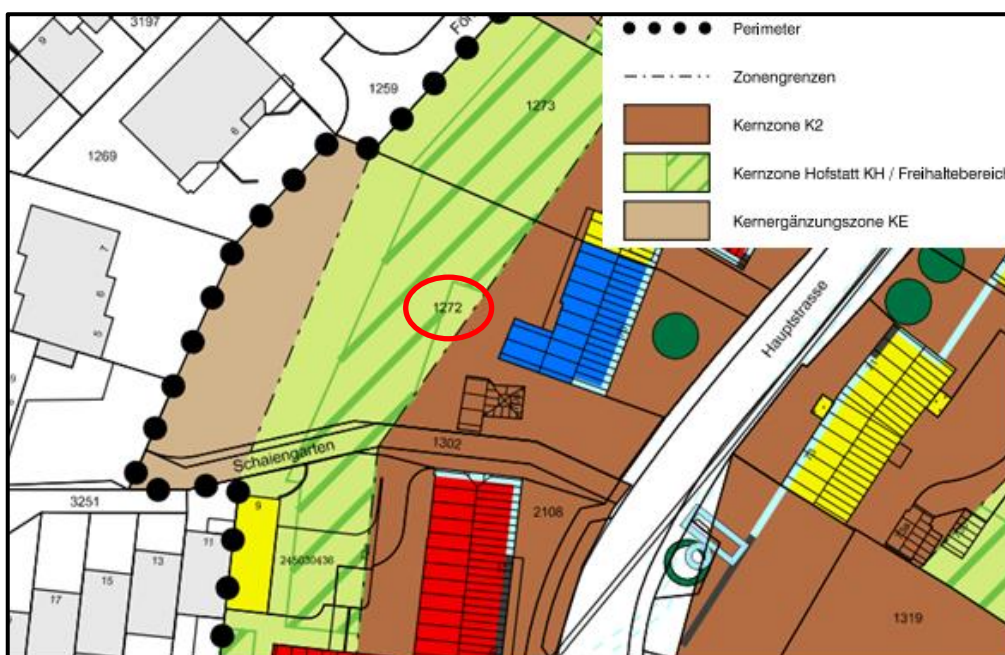


Abbildung 1: Auszug aus dem Zonenplan «Dorfkern» mit Parzelle Nr. 1272 GB B.____ (roter Kreis).

Nachdem feststeht, dass Parzelle Nr. 1272 der Beschwerdeführerin und somit auch das Haus 2 und die Autoeinstellhalle in der Kernzone liegen, stellt sich die Frage, ob die Kernzone der «Wohnzone» oder den «übrigen Zonen» gemäss Ziffern 1.2 Abs. 1 und 2 WR- und AR-Anhang zuzuordnen ist.

Unter dem Titel «Kommunale Nutzungsplanung» statuiert § 19 Abs. 1 RBG, dass folgende Nutzungszonen unterschieden werden: Bauzonen, Grünzonen, Landwirtschaftszonen, Waldareal, Spezialzonen und Zonen, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist. Das kantonale Gesetzesrecht präzisiert in einer nicht abschliessenden Aufzählung, in welche Zonen die Bauzonen unterteilt werden (vgl. § 20 Abs. 1 lit. a bis i RBG). Die Aufzählung enthält auch die beiden hier interessierenden Zonentypen «Wohnzonen» (§ 20 Abs. 1 lit. a RBG) und Kernzonen (§ 20 Abs. 1 lit. c RBG). Eine Definition des Wohnzonenbegriffs enthält § 21 RBG, nach welchem «Wohnzonen» Gebiete umfassen, die in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten sind (vgl. § 21 Abs. 1 Satz 1 RBG). In Wohnzonen sind überdies nicht störende Betriebe, deren Bauweise der Zone angepasst ist, zugelassen (§ 21 Abs. 1 Satz 2 RBG). Das kantonale Recht definiert alsdann auch den Kernzonenbegriff: Nach § 22 Abs. 1 Satz 1 RBG umfassen Kernzonen architektonisch und städtebaulich wertvolle Stadt- und Ortskerne, die in ihrem Charakter erhalten oder saniert werden sollen, wobei nach Satz 2 derselben Bestimmung Wohnnutzungen sowie mässig störende Betriebe auch in Kernzonen zugelassen sind. Das kantonale Recht unterscheidet somit Wohnzonen von Kernzonen und umgekehrt. Anhaltspunkte, welche den Standpunkt der Beschwerdegegnerin stützen würden, nach welchem die in der Kernzone gelegene Autoeinstellhalle in der Wohnzone liege (vgl. E. 2.2.1.2 bzw. Stellungnahme, S. 2; sinngleich auch S. 4), fehlen im Raumplanungs- und Baurecht des Kantons Basel-Landschaft. Vielmehr ist die Kernzone nach der den §§ 19 bis 22 RBG innewohnenden Systematik eine eigenständige von der Wohnzone unabhängige Nutzungszone, welche innerhalb des raumplanerischen Zonengefüges auf derselben Stufe wie die Wohnzone steht und nicht etwa einer der letzteren untergeordneten. Dass vom jeweiligen Nutzungsplan einer Kernzone zugewiesenes Land (hier Parzelle Nr. 1272) entgegen dem Planinhalt der Wohnzone angehören soll, wenn darauf eine Wohnbaute errichtet wird (vgl. E. 2.2.1.2), lässt sich weder mit der Verbindlichkeit von Nutzungsplänen bzw. der Zonenvorschriften (bestehend aus Zonenplänen und Zonenreglementen) für Grundeigentümer/innen und Behörden (d.h. für jedermann) noch dem kantonalen Raumplanungsrecht vereinbaren (Art. 20 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung [Raumplanungsgesetz, RPG] vom 22. Juni 1979 [SR 700] sowie § 18 Abs. 5 RBG). Letzteres lässt eine Wohnnutzung von in einer Kernzone gelegenem Land, wie bereits erwähnt, *expressis verbis* (d.h. ausdrücklich) zu (§ 22 Abs. 1 Satz 2 RBG), ohne dass sich dadurch rechtsfolgeseitig an der Zugehörigkeit zur Kernzone etwas ändern würde.

Das vom kantonalen Raumplanungsrecht mit Blick auf die hier interessierenden Begriffe der *Wohnzone* und der *Kernzone* vorgegebene Regime hat die Beschwerdegegnerin, ohne es in für die vorliegende Angelegenheit entscheidender Art und Weise zu ändern bzw. zu präzisieren, in ihr Zonenreglement übernommen, das nach Ziffer 2 ZRS auch auf die im Siedlungsgebiet von B.____ gelegene Parzelle Nr. 1272 gilt. Analog zu § 20 RBG enthält Ziffer 3 ZRS eine Aufzählung derjenigen Zonen, in welche das Baugebiet von B.____ eingeteilt wird. Wie bereits § 20 RBG unterscheidet auch Ziffer 3 ZRS zwischen «Wohnzonen» (vgl. Bulletpoint 1) und «Kernzonen» (vgl. Bulletpoint 3) sowie neu – in Ergänzung zur nicht abschliessenden Aufzählung der Bauzonentypen im kantonalen Recht – der Kernergänzungszone (vgl. Bulletpoint 4). Unter Buchstabe B mit der Überschrift «Wohnzonen» enthält das Zonenreglement in Ziffern 5 bis 8 Bestimmungen über die Wohnzone und unter Buchstabe C mit dem Titel «Kernzone» in Ziffern 9 bis 15 solche über die Kernzone. Die Kernzone ist folglich auch der diesen Bestimmungen des Zonenreglements Siedlung innewohnenden Systematik zufolge eine eigenständige von der Wohnzone unabhängige Nutzungszone, welche innerhalb des raumplanerischen Zonengefüges der Einwohnergemeinde B.____ auf derselben Stufe wie die Wohnzone steht und nicht etwa auf einer der letzteren untergeordneten.

Mit Blick auf das für die Bestimmung des Gebührensatzes nach Ziffern 1.2 Abs. 2 WR- und AR-Anhang verwendete Begriffspaar «übrigen Zonen» hat das Enteignungsgericht in einem Entscheid aus dem Jahr 2021 festgehalten, dass der Wortlaut von Ziffer 1.2 Abs. 2 mit dem Adjektiv «übrigen», nachdem im vorangegangenen Abs. 1 derselben Ziffer als einzig alternatives, zonenbezogenes Anknüpfungselement die «Wohnzone» angeführt werde, klar zum Ausdruck bringe, dass alle restlichen bzw. alle neben Wohnzonen noch verbleibenden Zonen von der Tarifregelung in Abs. 2 erfasst sein sollen (vgl. Urteil des EntGer vom 18. März 2021 [650 19 4] E. 2.1.3 [betreffend eine Kanalisationsanschlussgebühr]). An der mit Urteil vom 18. März 2021 begründeten Rechtsprechung zur Tarifregelung der Einwohnergemeinde B.____ betreffend die Bemessung von Anschlussgebühren für in «übrigen Zonen» gelegene Gebäude ist festzuhalten, zumal es sich um eine im Ergebnis vom Kantonsgericht Basel-Landschaft bestätigte handelt (vgl. KGE VV vom 26. Oktober 2022 [810 21 250] *passim*). Entgegen dem Standpunkt der Beschwerdegegnerin, nach welchem das Begriffspaar der «übrigen Zonen» gemäss dem Zonenplan Siedlung der Gemeinde

B.____ die Gewerbezone, die Zone für öffentliche Werke und Anlagen, die Uferschutzzone sowie alle Zonen innerhalb des Zonenplans Landschaft umfasse (nicht aber die Kernzone), umfassen die «übrigen Zonen» i.S.v. Ziffern 1.2 Abs. 2 WR- und AR-Anhang auch die Kernzone der Gemeinde B.____ (vgl. E. 2.2.1.2 sowie HV-Protokoll, S. 4 f. Votum von Herrn C.____ von der Gemeinde B.____, wonach es um den Zweck des Gebäudes und nicht darum gehe, in welcher Zone etwas gebaut sei.).

Die sinngemässe Rüge der Beschwerdeführerin, wonach die auf das Volumen der Autoeinstellhalle entfallenden Anschlussgebühren nicht zum Satz für Gebäude in der Wohnzone zu bemessen seien, erweist sich nach dem Ausgeführten als begründet. Die Beschwerde ist *teilweise* gutzuheissen, da die angefochtenen Gebühren mit einer Reduktion des Satzes auf diejenigen für Gebäude in den übrigen Zonen weniger weit zu reduzieren sind, als es die Beschwerdeführerin mit einer Reduktion auf den Satz für Gewerbehallen beantragt hat.

2.2.4 Verhältnismässigkeit

Im Anschlussgebührenrecht konkretisiert das sog. Äquivalenzprinzip das Verhältnismässigkeitsprinzip nach Art. 5 Abs. 2 BV einerseits und das Willkürverbot nach Art. 9 BV andererseits (vgl. z.B. Urteil des BGer 2C_701/2016 vom 1. Dezember 2017 E. 2.1). Es verlangt, dass eine Abgabe nicht in einem *offensichtlichen* Missverhältnis zum objektiven Wert der vom abgabbeerhebenden Gemeinwesen erbrachten Erschliessungsleistung steht und sich in vernünftigen Grenzen bewegen muss (vgl. zum Ganzen KÜRSTEINER, Erschliessungsabgaberecht, Eine Analyse am Beispiel des Kantons Basel-Landschaft, Diss. Basel 2019, Liestal 2020, Rz. 149 ff.).

Wie unter E. 2.2.1.1 dargetan, zieht die Beschwerdeführerin die Verhältnismässigkeit der auf das Volumen der Autoeinstellhalle entfallenden Anschlussgebühren in Zweifel, weil die Autoeinstellhalle unter anderem über keine Nasszellen verfüge. Die Beschwerdeführerin verkennt mit ihrer Argumentation, dass es sich im Falle von Haus 2 und der Autoeinstellhalle um eine einzige Hauptbaute handelt, die auch gebührenrechtlich als funktionale Einheit zu behandeln ist (vgl. E. 2.2.2.1). Dass die angefochtenen Anschlussgebühren in einem Missverhältnis zur von der Beschwerdegegnerin für das Haus 2 und die Autoeinstellhalle zusammen erbrachten Erschliessungsleistung stehen würden, hat die Beschwerdeführerin weder behauptet noch liegen Anhaltspunkte dafür vor. Die Rüge der Beschwerdeführerin,

wonach die auf das Volumen der Autoeinstellhalle entfallenden Anschlussgebühren unverhältnismässig seien, erweist sich folglich als unbegründet.

2.3 Gemeindeautonomie und Kognition des Gerichts

Die Bundesverfassung gewährleistet die Gemeindeautonomie nach Massgabe des kantonalen Rechts (Art. 50 Abs. 1 BV). Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts sind Gemeinden in einem Sachbereich autonom, wenn das kantonale Recht diesen nicht abschliessend regelt, sondern ihn ganz oder teilweise der Gemeinde zur Regelung überlässt und ihr dabei eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit einräumt (BGE 138 I 242 E. 5.2 m.w.H.). Der geschützte Autonomiebereich kann in der Befugnis zum Erlass oder Vollzug eigener kommunaler Vorschriften oder in einem entsprechenden Spielraum bei der Anwendung von kantonalem oder eidgenössischem Recht bestehen (KGE VV vom 25. August 2021 [810 20 281] E. 4.1). Im Einzelnen ergibt sich der Umfang der kommunalen Autonomie aus dem für den entsprechenden Bereich anwendbaren kantonalen Verfassungs- und Gesetzesrecht (statt vieler BGE 144 I 193 E. 7.4.1 201 und 141 I 36 E. 5.3 42 f.).

Die Kantonsverfassung erklärt basellandschaftliche Gemeinden im Rahmen von Verfassung und Gesetz mitunter für befugt, ihre eigenen Aufgaben nach freiem Ermessen, d.h. grundsätzlich autonom, zu erfüllen (§ 45 Abs. 1 KV; Urteil des BGer 2C_140/2021 vom 17. November 2022 E. 3.1). In Bezug auf die hier strittigen Abgabbeerhebungen sind Gemeinden (hier die Beschwerdegegnerin) – wie bereits unter E. 2.1 erwähnt – befugt, einerseits von den Grundeigentümern, deren Grundstück ein öffentliches Erschliessungswerk benutzt, Anschlussgebühren zu erheben (§ 90 Abs. 2 EntG), und andererseits Erschliessungsreglemente zu erlassen, in denen sie neben anderen Belangen die *Finanzierung* von Erschliessungsanlagen regeln (§ 36 RBG). Deshalb fällt die Festlegung der Bemessungsgrundlagen¹ für kommunale Erschliessungsabgaben sowie die Wahl einer bestimmten Bemessungsmethode² nach ständiger Rechtsprechung des Enteignungsgerichts in den vom kantonalen Verfassungs- und Gesetzesrecht umschriebenen und als Gemeindeautonomie von Bundesrechts wegen garantierten Autonomiebereich (vgl. Urteile des EntGer vom 15. Juni 2017 [650 14 117] E. 2.4, vom 9. Juli 2020 [650 20 1] E. 2.2.2 und vom 8. Dezem-

¹ Hier also des Gebäudevolumens sowie des bzw. der Gebührensätze.

² Hier demnach die Festsetzung der Abgabesätze und die Kategorisierung von Gruppen abgabepflichtiger Personen (d.h. Eigentümerinnen von Gebäuden in der Wohnzone, von Gebäuden in übrigen Zonen oder von Gewerbehallen).

ber 2022 [650 21 52] E. 2.5; ferner auch HÄFELIN/HALLER/KELLER/ THURNHERR, Schweizerisches Bundesstaatsrecht, 10. Auflage, Zürich/Basel/Genf 2020, Rz. 976). Aufgrund der ihr im hier relevanten Rechtsbereich zukommenden Gemeindeautonomie ist die Beschwerdegegnerin auch frei, von ihr erlassene Reglemente selbst auszulegen (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Auflage, Zürich/St. Gallen 2020, Rz. 1917). Von einer vertretbaren Auslegung des kommunalen Rechts dürfen die für die Kontrolle der Anwendung von Gemeinderecht zuständigen kantonalen Behörden (d.h. beispielsweise das Enteignungsgericht) grundsätzlich nicht abweichen. Unter dem Gesichtspunkt der Autonomie der Beschwerdegegnerin könnte sich demnach die Frage stellen, ob die von ihr vertretene Auslegung, wonach Anschlussgebühren für Wohnbauten in der Kernzone nach dem Gebührensatz für Gebäude in der Wohnzone (statt für solche in den übrigen Zonen; vgl. dazu E. 2.2.3) zu bemessen seien, vertretbar ist oder nicht.

Das EntGer verfügt gemäss § 45 Abs. 1 lit. a und lit. b VPO über eine eingeschränkte Kognition: Es kann Rechtsverletzungen einschliesslich Überschreitung, Unterschreitung oder Missbrauch des Ermessens sowie die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts überprüfen. Dabei darf das Gericht nicht sein eigenes Ermessen an die Stelle desjenigen der Vorinstanz setzen, da deren Ermessen geschützt wird, solange es weder völlig unangemessen noch gänzlich unzweckmässig erscheint (vgl. KGE VV vom 28. März 2021 [810 11 404] E. 2.1 f.). Vorliegend belassen die einschlägigen Bestimmungen in Ziffern 1.2 Abs. 1 bis 3 WR- und AR-Anhang der Beschwerdegegnerin – nachdem das Vorliegen einer Gewerbehalle verneint wurde – in Bezug auf die Auswahl des für die Veranlagung der angefochtenen Anschlussgebühren zur Anwendung zu bringenden Gebührensatzes keinen Spielraum. Das kantonale und kommunale Recht beantwortet die für die Satzbestimmung entscheidende Frage nach der Zonenzugehörigkeit nämlich eindeutig: Entweder das angeschlossene Gebäude liegt in der Wohnzone (Abs. 1) oder es liegt in den übrigen Zonen (Abs. 2). Der Umstand, dass die Beschwerdegegnerin die angefochtenen Anschlussgebühren nach dem für in der Wohnzone gelegene Gebäude geltenden Gebührensatz bemessen hat, obschon sie selbst zutreffend erkannt hat, dass die hier gebühren betroffenen Gebäude in der Kernzone liegen, stellt eine Rechtsverletzung dar. Letztere darf das Enteignungsgericht frei überprüfen (vgl. § 45 Abs. 1 lit. a VPO).

Hinsichtlich der Gemeindeautonomie ist der Vollständigkeit halber daran zu erinnern, dass die damit verbundene Freiheit der Beschwerdegegnerin in der Rechtsanwendung *keine grenzenlose* ist, sondern beschränkt bleibt: Auch im Bereich ihrer verfassungsrechtlich gewährleisteten Autonomie hat sie übergeordnetes Recht zu beachten, wobei in Bezug auf die Hierarchie der Normen gilt, dass das Bundesrecht (Art. 49 Abs. 1 BV) allem widersprechenden kantonalen Recht vorgeht und alles kantonale Recht dem kommunalen Recht vorgeht (Urteil des BGer 2C_140/2021 vom 17. November 2022 E. 3.3 m.w.H.). Dass Kernzonen nicht zu den Wohnzonen gehören, sondern einen eigenständigen Zonentypus darstellen, ergibt sich vorliegend zunächst aus dem kantonalen und alsdann auch aus dem kommunalen Recht (vgl. E. 2.2.3). Die Rechtsanwendung der Beschwerdegegnerin, die Anschlussgebühren für die in der Kernzone gelegenen Gebäude der Beschwerdeführerin auf der Basis des Gebührensatzes für «in der Wohnzone» gelegene Gebäude zu bemessen, läuft der einschlägigen kantonalen Gesetzgebung (RBG) und den kommunalen Zonenvorschriften sowie den einschlägigen Bestimmungen des WR und des AR derart klar zuwider, dass sie nicht ohne gegen das Willkürverbot (Art. 9 BV) zu verstossen, aufrechterhalten werden könnte. Dass die Beschwerdegegnerin die in der Kernzone gelegenen Bauten statt mit dem Gebührensatz für «in den übrigen Zonen» gelegene Gebäude mit demjenigen «für in der Wohnzone» gelegene Gebäude belastet hat, entbehrt einer gesetzlichen Grundlage im Gebührentarif der kommunalen Reglemente und ist deshalb willkürlich. Die Rüge der Beschwerdeführerin erweist sich auch vor diesem Hintergrund als begründet, weshalb ihre Beschwerde – wie bereits erläutert (vgl. E. 2.2.3 *in fine*) – teilweise gutzuheissen ist.

2.4 Umfang der Reduktion: Bindung an die Parteibegehren

Das EntGer ist gemäss § 18 Abs. 1 Satz 1 VPO an die Begehren der Parteien, nicht jedoch an deren Tatsachenvorbringen oder Begründungen gebunden (§§ 12 Abs. 1 und 16 Abs. 2 Satz 1 VPO). Dies bedeutet, dass das Enteignungsgericht einer Partei nicht mehr zusprechen darf, als diese selbst beantragt hat. Vorliegend hat die Beschwerdeführerin bloss den auf das Volumen der Autoeinstellhalle entfallenden Gebührenanteil angefochten und beantragt, diesen Anteil auf der Basis eines reduzierten Satzes (d.h. desjenigen für Gewerbehallen) zu bemessen (vgl. die handschriftlichen Korrekturen der Beschwerdeführerin auf den beiden als Beilage zur Beschwerde eingereichten Berechnungsblättern der Beschwerdegegnerin vom 8. Februar 2020 [Abwasser] und vom 8. Dezember 2020 [Wasser] sowie

die bezifferten Rechtsbegehren in ihrer Replik). Die angefochtenen Wasser- und Abwasseranschlussgebühren sind deshalb in teilweiser Gutheissung der Beschwerde beschränkt auf das Volumen der Autoeinstellhalle wie folgt zu reduzieren (vgl. Spalte «Reduktion» der nachstehenden Tabelle).

Bemessungsgrundlage	Verfügungen vom 8. Dezember 2022	Reduktion
Gebäudevolumen der AEH	–	1'261.15 m ³
Gebäudevolumen von Haus 2	–	2'776.64 m ³
Gebäudevolumen gemäss SIA 416	4'037.79 m ³	4'037.79 m ³
Wasseranschlussgebühr		
Gebührensatz für Wohnzone	4'037.79 m ³ x 14.00 CHF/m ³	2'776.64 m ³ x 14.00 CHF/m ³
Gebührensatz für übrige Zonen	–	1'261.15 m ³ x 8.00 CHF/m ³
Gebühr exkl. MWST	CHF 56'529.05	CHF 48'962.16
MWST (2.5%)	CHF 1'413.25	CHF 1'224.05
Total	CHF 57'942.30	CHF 50'186.21
Abwasseranschlussgebühr		
Gebührensatz für Wohnzone	4'037.79 m ³ x 28.00 CHF/m ³	2'776.64 m ³ x 28.00 CHF/m ³
Gebührensatz für übrige Zonen	–	1'261.15 m ³ x 15.00 CHF/m ³
Gebühr exkl. MWST	CHF 113'058.10	CHF 96'663.17
MWST (7.7%)	CHF 8'705.45	CHF 7'443.06
Total	CHF 121'763.55	CHF 104'106.23
Reduktion (Wasser und Abwasser)		25'413.41

2.5 Schlussfazit

Die sinngemässe Rüge der Beschwerdeführerin, wonach die auf das Volumen der Autoeinstellhalle entfallenden Anschlussgebühren nicht zum Satz für Gebäude in der Wohnzone zu bemessen seien, erweist sich nach dem Ausgeführten als begründet. In teilweiser Gutheissung der Beschwerde sind die mit den Rechnungen der Einwohnergemeinde B._____ vom 8. Dezember 2022 verfügten Wasseranschlussgebühren (Rechnung Nr. 10010001517: CHF 57'942.30) auf CHF 50'186.21 (inkl. MWST) und die Kanalisationsanschlussgebühren (Rechnung Nr. 10010001515: CHF 121'763.55) auf CHF 104'106.23 (inkl. MWST) zu reduzieren und die Beschwerdeführerin ist zu verpflichten, der Beschwerdegegnerin CHF 154'292.44 zu bezahlen.

2.6 Verzugszinsbegehren

Die Beschwerdegegnerin beantragte mit Stellungnahme vom 16. Februar 2023 die Abweisung der Beschwerde und die Zusprechung von Verzugszinsen zu 5% p.a. ab dem 8. Februar 2023. In Bestätigung der konstanten Rechtsprechung zur Frage der Zulässigkeit von im Rahmen einer Stellungnahme vorgebrachten Verzugszinszahlungsbegehren, ist auf den Antrag der Beschwerdegegnerin einzutreten (vgl. zum Ganzen KGE VV vom 7. September 2016 [810 15 335] E. 6.1 ff. sowie vom 26. Oktober 2022 [810 21 250] E. 8.2 ff.). Zu prüfen ist demnach, ob der Beschwerdegegnerin auf dem Total der reduzierten Anschlussgebühren Verzugszinsen zuzusprechen sind und – wenn ja – ab welchem Zeitpunkt und zu welchem Zinssatz.

Unter Verzug ist die in zeitlicher Hinsicht pflichtwidrige Nichterbringung einer geschuldeten Leistung zu verstehen. Auch im öffentlichen Recht gilt als allgemeiner Rechtsgrundsatz, dass vorbehaltlich bestimmter Ausnahmen der Schuldner Verzugszins zu bezahlen hat, wenn er in Verzug gerät (vgl. BGE 143 II 37 E. 5.2.1 43 m.w.H.). Voraussetzung für den Schuldnerverzug ist einerseits die Fälligkeit der Forderung, andererseits die Mahnung durch den Gläubiger. Auf eine Mahnung kann verzichtet werden, wenn für die Erfüllung der Forderung ein Verfalltag gilt. Diesfalls fällt der Schuldner mit ungenutztem Ablauf des Verfalltags ohne weiteres Zutun des Gläubigers in Verzug (vgl. zum Ganzen BGE 143 II 37 E. 5.2.2 f. 43 ff.). Ein solcher Verfalltag kann sich im öffentlichen Recht insbesondere daraus ergeben, dass eine Zahlungspflicht von Gesetzes wegen in einem bestimmten Zeitpunkt eintritt (vgl. Urteil des BGer 2C_356/2015 vom 23. Mai 2016 E. 4.2.3 m.w.H.). Die Pflicht zur Leistung von Verzugszinsen hängt letztlich vom Bestand der in der angefochtenen Verfügung geltend gemachten Forderung ab (in verfügbarer oder ggf. reduzierter Höhe; vgl. KGE VV vom 26. Oktober 2022 [810 21 250] E. 8.2) und wird, ungeachtet einer allfälligen aufschiebenden Wirkung von Rechtsmitteln (z.B. Beschwerde an das Enteignungsgericht) auf den Zeitpunkt zurückbezogen, in welchem ein abgabepflichtiges Gemeinwesen seine Forderung geltend gemacht hat (KGE VV vom 7. September 2016 [810 15 335] E. 6.3.4). Nach ungenutztem Ablauf der gesetzlichen Zahlungsfrist gilt demnach eine Verzugszinszahlungspflicht ab dem auf den Tag des Fälligkeitseintritts der Grundforderung folgenden Tag.

Für die strittigen Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühren halten § 34 WR und § 19 AR unter dem Titel «Zahlungsmodalitäten» fest, dass Anschlussgebühren nach erfolgtem Anschluss erhoben (jeweils Abs. 1 Halbsatz 2) und innert 60 Tagen nach der Rechnungstellung zur Zahlung fällig werden (jeweils Abs. 2). Nach (ungenutztem) Ablauf der Zahlungsfrist wird ein Verzugszins in der Höhe des Zinssatzes für rückständige Gemeindesteuern erhoben (jeweils Abs. 3). Gemäss der Verordnung zum Steuergesetz vom 13. Dezember 2005 (VO StG, SGS 331.11) beträgt der Verzugszins für die Kalenderjahre 2022 und 2023 gleichermassen 5 % (§ 19 Abs. 2 lit. c und d VO StG). Die angefochtenen Verfügungen vom 8. Dezember 2022 enthalten beide einen Hinweis auf die erwähnte 60-tägige Zahlungsfrist. An einem Hinweis auf die Verzugszinszahlungspflicht und die Verzugszinshöhe (d.h. 5%) fehlt es dagegen. Da die Verzugszinszahlungspflicht allerdings, wie bereits erwähnt, selbst ohne Gesetzes- bzw. Reglementgrundlage als allgemeiner Rechtsgrundsatz gelten würde, hier sowohl die Verzugszinspflicht als auch die Zinshöhe (mittels Verweis) im Reglement statuiert sind, hindert das Fehlen eines entsprechenden Hinweises auf den Rechnungen die Durchsetzbarkeit der geltend gemachten Verzugszinsforderungen im vorliegenden Verfahren nicht.

Die angefochtenen Rechnungen wurden am 8. Dezember 2022 erstellt. Unklar ist, wann sie der Beschwerdeführerin zugegangen sind. Das Beschwerdeschreiben datiert vom 13. Dezember 2022 und enthielt in der Beilage Kopien der fraglichen Rechnungen. Letztere sind der Beschwerdeführerin demnach spätestens am 13. Dezember 2022 zugegangen. Wann genau die Rechnungen der Beschwerdeführerin zugegangen sind, ist mangels Zustellnachweisen der Beschwerdegegnerin unklar. Da es die Beschwerdegegnerin ist, welche aus einem früheren Zustellzeitpunkt das Recht ableiten möchte, auch für diese zusätzlichen Tage Verzugszins zu fordern, trägt sie die Folgen der Beweislosigkeit analog der Regelung zur Beweislastverteilung in Art. 8 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907 (ZGB, SR 210). Aufgrund des beweislos gebliebenen tatsächlichen Zugangszeitpunkts (materielle Wahrheit) ist entsprechend der allgemeinen Beweislastregelung zugunsten der verzugszinspflichtigen Partei (d.h. der Beschwerdeführerin) davon auszugehen, dass ihr die Rechnungen erst am Dienstag, 13. Dezember 2022 zugegangen sind (prozessuale Wahrheit). Die an die Geltendmachung der Anschlussgebühren geknüpfte Zahlungsfrist ist vorliegend mit Zugang der fristauslösenden Beitragsverfügungen am 13. Dezember 2022 ausgelöst worden und begann am darauffolgenden Tag zu laufen. Der

letzte Tag der 60-tägigen Zahlungsfrist fiel demzufolge auf den Samstag, 11. Februar 2023. Am darauffolgenden Montag, dem 13. Februar 2023, fiel die Beschwerdeführerin in Verzug und der Verzugszinsenlauf begann (vgl. KGE VV vom 7. September 2016 [810 15 335] E. 6 und E. 7).

Der Antrag der Beschwerdegegnerin ist somit – aufgrund der Annahme eines etwas späteren Beginns des Zinsenlaufs – teilweise gutzuheissen. Die Beschwerdeführerin ist somit in teilweiser Guttheissung des Verzugszinsbegehrens der Beschwerdegegnerin zu verpflichten, der Beschwerdegegnerin CHF 154'292.44 zuzüglich 5% Verzugszins p.a. seit dem 13. Februar 2023 zu bezahlen.

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). Praxisgemäss sind die Verfahrenskosten den Parteien nach Massgabe ihres Unterliegens bzw. Obsiegens zu überbinden.

Gemäss § 17 Abs. 1 lit. c der Verordnung über die Gebühren der Gerichte (Gebührentarif, GebT) vom 15. November 2010 (SGS 170.31) erhebt das Enteignungsgericht für einen Entscheid 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 Streitsache sowie unter Berücksichtigung der Schwierigkeit sowie des Arbeits- und Zeitaufwands fest (§ 3 Abs. 1 GebT). Vorliegend sind ein doppelter Schriftenwechsel sowie eine Hauptverhandlung durchgeführt worden. Auf die Durchführung eines Augenscheins und einer Vorverhandlung ist verzichtet worden. Aus den genannten Gründen sowie angesichts des Streitwerts in Höhe von CHF 39'095.65, welcher sich am unteren Ende der Zuständigkeit der Fünferkammer befindet, sind die Verfahrenskosten auf CHF 2'000.00 festzusetzen. Aufgrund der teilweisen Guttheissung der Beschwerde im Umfang einer Reduktion des Gebührentotals um CHF 23'961.82 rechtfertigt es sich, die Verfahrenskosten zu zwei Fünfteln der Beschwerdeführerin und zu drei Fünfteln

der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen. Die Beschwerdeführerin hat demzufolge CHF 800.00 und die Beschwerdegegnerin CHF 1'200.00 der Verfahrenskosten zu tragen.

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 keine Partei anwaltlich vertreten ist, sind die ausserordentlichen Kosten wettzuschlagen.

Demgemäss wird erkannt:

1.

In teilweiser Gutheissung der Beschwerde werden die mit Rechnungen der Einwohnergemeinde B.____ vom 8. Dezember 2022 verfügten Wasseranschlussgebühren (Rechnung Nr. 10010001517 in der Höhe von ursprünglich CHF 57'942.30) auf CHF 50'186.21 (inkl. MWST) und die Kanalisationsanschlussgebühren (Rechnung Nr. 10010001515 in der Höhe von ursprünglich CHF 121'763.55) auf CHF 104'106.23 (inkl. MWST) reduziert.

2.

Die Beschwerdeführerin wird verpflichtet, der Beschwerdegegnerin CHF 154'292.44 zuzüglich 5% Verzugszins p.a. seit dem 13. Februar 2023 zu bezahlen.

3.

Die Verfahrenskosten werden auf CHF 2'000.00 festgesetzt. Davon hat die Beschwerdeführerin CHF 800.00 und die Beschwerdegegnerin CHF 1'200.00 zu tragen.

4.

Die ausserordentlichen Kosten werden wettgeschlagen.

5.

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

Liestal, 14. Dezember 2023

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.