



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

vom 5. November 2015 (650 14 7)

Abgaberecht – Wasser und Abwasser

Verwirkung / Auslegung des Begriffs «Revisionsschätzung» / kein abgabepflichtiger Mehrwert durch Renovations- und Unterhaltsarbeiten / Umfang der abzugsfähigen energiesparenden Mehrinvestitionen / Verfahren zur Geltendmachung eines Abzugs

Bei einer Gebäudeschätzung handelt es sich nur dann um eine «reine» Revisionsschätzung, wenn der Versicherungswert eines Gebäudes im Rahmen des Inkrafttretens der aktuell geltenden Sachversicherungsverordnung um einen bestimmten prozentualen Zuschlag erhöht wird und der Eigentümer der betreffenden Liegenschaft anschliessend eine Kontrollschätzung verlangt. (E. 2.4.2)

Renovations- und Unterhaltsarbeiten können nicht unter das Begriffspaar «Um- oder Erweiterungsbauten» subsummiert werden, auch wenn nicht auszuschliessen ist, dass Renovations- respektive Unterhaltsarbeiten auf den Gebäudeversicherungswert einen Einfluss haben könnten. Unter dem Primat der Gebäudeversicherung zum Neuwert entsteht zufolge Renovations- und Unterhaltsarbeiten allerdings kein Mehrwert, da solche Arbeiten – den sachversicherungsrechtlichen Bestimmungen folgend – lediglich den Zeitwert einer Liegenschaft beeinflussen. (E. 2.5.2)

Zum Abzug berechtigt sind nicht die Gesamtkosten für energiesparende Mehrinvestitionen oder der gesamte auf dieselben entfallende Mehrwert. Vielmehr ist vom geschätzten (Gesamt-)Mehrwert nur jener Teil auszuklammern, der auf den Anteil der baulichen Massnahmen entfällt, der die gesetzlichen Minimalvorschriften übertrifft und folglich auch hätte weggelassen werden können, ohne dass dabei die Minimalanforderungen der Verordnung über die rationelle Energienutzung nicht eingehalten worden wären. (E. 2.6.3)

Um einen Abzug zufolge energiesparender Mehrinvestitionen geltend zu machen, muss es genügen, dass ein Abgabepflichtiger dem Gemeinwesen auf dessen Hinweis hin Belege zu den getätigten energiesparenden Massnahmen einreicht. In der Folge liegt es am Gemeinwesen, die eingereichten Belege zu sichten und darauf das geltende Recht anzuwenden. Zur Rechtsanwendung gehört vorliegend namentlich die Bezifferung des Abzugs zufolge energiesparender Massnahmen sowie die begründete Mitteilung desselben an den Privaten. Wichtig ist, dass der Pflichtige anhand der Begründung nachvollziehen kann, für welche baulichen Massnahmen er einen Abzug in einer gewissen Höhe erhalten hat. (E. 2.7)

A.

Die Beschwerdeführenden sind als Erbengemeinschaft Gesamteigentümer der Parzelle Nr. 2536 des Grundbuchs B.____. Das Gebäude auf der erwähnten Parzelle wurde im Jahre 2009 energetisch saniert und auf der Parzelle wurde neu ein Wintergarten gebaut. Mit Valuta vom 15. April 2010 bezahlte die Stiftung Klimarappen einen Förderbeitrag für die energetischen Sanierungsmassnahmen in der Höhe von Fr. 23'040.00.

B.

Am 23. April 2012 schätzte die Basellandschaftliche Gebäudeversicherung die Liegenschaft der Beschwerdeführenden und teilte der Einwohnergemeinde B.____ mit Schreiben gleichen Datums einen Investitionsmehrwert von Fr. 211'000.00 zufolge des Baus eines Wintergartens, wertvermehrender Ausbauten und energetischer Massnahmen (Aussendämmung etc.) mit.

C.

Mit Schreiben vom 13. Dezember 2013 gelangte die Beschwerdegegnerin an C.____, den damaligen Eigentümer und ursprünglichen Beschwerdeführer, und wies diesen darauf hin, dass Kosten für Energiesparmassnahmen, welche über das gesetzlich geforderte Minimum hinausgehen, von Anschlussgebühren abgezogen werden können. Weiter setzte die Beschwerdegegnerin dem ursprünglichen Beschwerdeführer eine 60-tägige Frist zur Einreichung eines entsprechenden Gesuchs, welches mittels des Programms «emba» zu erstellen sei. Erfolge innert 60 Tagen kein Gesuch, würden die Anschlussgebühren ohne Abzug in Rechnung gestellt. Am 10. Februar 2014 reichte der ursprüngliche Beschwerdeführer ein Gesuch um Abzug von Fr. 20'492.00 zufolge energiesparender Mehrinvestitionen ein.

D.

Aufgrund des ausgewiesenen Mehrwerts von Fr. 211'000.00 verfügte die Beschwerdegegnerin am 18. Februar 2014 nach Abzug der ausgewiesenen energiesparenden Mehrinvestitionen basierend auf einem gebührenpflichtigen Mehrwert von Fr. 190'508.00 gegenüber dem ursprünglichen Beschwerdeführer einen Strassenbeitrag in der Höhe von

Fr. 6'667.80, eine Wasseranschlussgebühr im Betrage von Fr. 3'905.40 (inkl. Mehrwertsteuer [MWST]) sowie eine Kanalisationsanschlussgebühr von Fr. 2'057.50 (inkl. MWST).

E.

Gegen die Verfügung vom 18. Februar 2014 erhob der ursprüngliche Beschwerdeführer mit Schreiben vom 26. Februar 2014 Beschwerde beim Steuer- und Enteignungsgericht, Abteilung Enteignungsgericht (nachfolgend Enteignungsgericht). Mit Präsidialverfügung vom 4. März 2014 wurde der ursprüngliche Beschwerdeführer aufgefordert, dem Gericht mitzuteilen, in welchem Umfang er eine Reduktion der strittigen Abgaben beantrage. Mit Eingabe vom 7. März 2014 präziserte der ursprüngliche Beschwerdeführer seine Beschwerde und stellte den sinngemässen Antrag, die verfügten Abgaben im Total von Fr. 12'630.70 seien auf Fr. 5'304.00 zu reduzieren.

F.

Mit Präsidialverfügungen vom 11. März 2014 und 22. April 2014 wurde die Beschwerdegegnerin zur Stellungnahme aufgefordert. Am 29. April 2014 reichte die Beschwerdegegnerin eine Vernehmlassung ein und beantragte die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde.

G.

Mit Präsidialverfügung vom 6. Mai 2014 wurden bei der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung sämtliche Unterlagen zur Nachschätzung der Parzelle Nr. 2536 des Grundbuchs der Einwohnergemeinde B._____ vom 23. April 2012 angefordert. Diese wurden den Parteien mit Präsidialverfügung vom 13. Mai 2014 zur Kenntnis zugestellt.

H.

Mit Schreiben vom 10. Juni 2014 wurden die Parteien zur Vorverhandlung vom 24. Juli 2014 vorgeladen. Anlässlich der Vorverhandlung vom 24. Juli 2014 konnte keine Einigung zwischen den Parteien erzielt werden.

I.

Mit Präsidialverfügung vom 24. Juli 2014 wurde das Verfahren sistiert, damit der ursprüngliche Beschwerdeführer die Nachschätzung für seine Liegenschaft bei der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung überprüfen lassen konnte. In der Folge wurde die Sistierung bis 1. Dezember 2014 aufrechterhalten.

J.

Mit Eingabe vom 1. Dezember 2014 reichte der ursprüngliche Beschwerdeführer eine «Ergänzung zur Beschwerde» ein und beantragte neu, dass die verfügten Abgaben basierend auf einem massgeblichen Investitionsmehrwert von Fr. 96'000.00 auf insgesamt Fr. 6'404.60 zu reduzieren seien.

K.

Mit Präsidialverfügungen vom 5. Dezember 2014 und 23. Dezember 2014 erhielt die Beschwerdegegnerin Gelegenheit, dem Gericht eine Duplik einzureichen. Mit Eingabe vom 6. Januar 2015 reichte die Beschwerdegegnerin eine Duplik ein. Darin hielt sie an ihrer Stellungnahme vom 29. April 2014 fest.

L.

Mit Schreiben vom 26. Januar 2015 wurden die Parteien zu einer Hauptverhandlung am 19. März 2015 vorgeladen.

M.

Mit Präsidialverfügung vom 10. Februar 2015 wurde der ursprüngliche Beschwerdeführer aufgefordert, dem Gericht sein Förderbeitragsgesuch sowie die Verfügungen betreffend Zusicherung und Auszahlung eines allfälligen Förderbeitrags einzureichen. Mit Eingabe vom 15. Februar 2015 reichte der ursprüngliche Beschwerdeführer diverse Unterlagen bezüglich «Förderbeitrag» ein.

N.

Da sich in einem in der Zwischenzeit neu eingegangenen Fall mit der Nr. 650 15 30 dieselben Rechtsfragen bezüglich der Verwirkung stellten und dieser Fall – anders als der vorliegende – in die funktionelle Zuständigkeit der Kammer des Enteignungsgerichts fiel, wurde die Hauptverhandlung vom 19. März 2015 mit Präsidialverfügung vom 12. März 2015 abgeboten und das Verfahren bis zur rechtskräftigen Erledigung des Verfahrens mit der Nr. 650 15 30 sistiert.

O.

Am 27. Juni 2015 verstarb C.____. Mit Schreiben vom 25. August 2015, welches in Kopie an sämtliche gesetzliche Erben des ursprünglichen Beschwerdeführers ging, wurde a.____ gebeten, sich bis zum 9. September 2015 schriftlich darüber zu äussern, ob sie als Alleinerbin oder die Erbengemeinschaft den Prozess fortführen wolle. Mit Schreiben vom 5. September 2015 teilte a.____ dem Gericht mit, dass die Erbengemeinschaft den Prozess weiterführen wolle. In der Folge wurden die gesetzlichen Erben von C.____ mit Präsidialverfügung vom 10. September 2015 als Beschwerdeführende ins Rubrum aufgenommen und die Sistierung des Verfahrens aufgehoben, da das Verfahren mit der Nr. 650 15 30 in der Zwischenzeit rechtskräftig erledigt werden konnte. Mit Schreiben vom 16. September 2015 wurden die Beschwerdeführenden zur Hauptverhandlung vom 5. November 2015 vor den Gerichtspräsidenten geladen.

P.

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

Das Enteignungsgericht zieht

in Erwägung:

1. Formelles

1.1 Örtliche und sachliche Zuständigkeit

Die vorliegende Streitigkeit hat Erschliessungsabgaben im Sinne des Gesetzes über die Enteignung vom 19. Juni 1950 (EntG, SGS 410) zum Gegenstand (vgl. §§ 90 ff. EntG). Angefochten ist eine Verfügung der Einwohnergemeinde B.____. Die Gemeinde B.____ liegt im Kanton Basel-Landschaft (§ 35 Abs. 1 des Gesetzes über die Organisation und die Verwaltung der Gemeinden [Gemeindegesetz] vom 28. Mai 1970 [SGS 180]). Gemäss § 96a Abs. 1 lit. a EntG kann eine Verfügung, mit welcher einem Pflichtigen Erschliessungsabgaben auferlegt werden, mittels Beschwerde beim Enteignungsgericht angefochten werden. Das Enteignungsgericht ist demnach zur Beurteilung der vorliegenden Beschwerde örtlich und sachlich zuständig.

1.2 Funktionelle Zuständigkeit

Gemäss § 98a Abs. 1 EntG behandelt das Präsidium der Abteilung Enteignungsgericht Streitigkeiten, deren Streitwert Fr. 8'000.00 nicht übersteigt. Vorliegend beantragen die Beschwerdeführenden eine Reduktion der insgesamt geltend gemachten Abgaben in der Höhe von Fr. 12'630.70 auf Fr. 6'404.60. Der Streitwert der Beschwerde beträgt folglich Fr. 6'226.10. Die Beurteilung der Beschwerde fällt damit in die funktionelle Zuständigkeit des Präsidenten des Enteignungsgerichts.

1.3 Fristwahrung

§ 96a Abs. 1 lit. a EntG hält fest, dass Verfügungen innert zehn Tagen nach Erhalt beim Enteignungsgericht angefochten werden können. Vorliegend ist am 26. Februar 2014 (Datum Poststempel) Beschwerde gegen die Verfügung vom 18. Februar 2014 erhoben worden. Die Beschwerde erfolgte damit fristgerecht.

1.4 Übrige Prozessvoraussetzungen

Für das Verfahren vor dem Enteignungsgericht gelten nach § 96 Abs. 3 EntG sinngemäss die Bestimmungen des Gesetzes über die Verfassungs- und Verwaltungsprozessordnung vom 16. Dezember 1993 (Verwaltungsprozessordnung, VPO, SGS 271), nach welchem das Gericht die Prozessvoraussetzungen von Amtes wegen prüft (vgl. § 16 Abs. 2 VPO). Da die Beschwerdeführenden als Gesamtrechtsnachfolger des Adressaten der Verfügung zur Beschwerde befugt sind und auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen vorliegen, ist auf die Beschwerde einzutreten.

2. Materielles

2.1 Gesetzliche Grundlage

Den Gemeinden des Kantons Basel-Landschaft kommt die Kompetenz zu, von Grundeigentümern oder Baurechtlehern unter bestimmten Voraussetzungen Beiträge an die Erstellungskosten eines öffentlichen Erschliessungswerks zu erheben (vgl. § 90 Abs. 1 EntG; § 36 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 [RBG, SGS 400]; § 2 Abs. 1 i.V.m. § 32 Abs. 3 des Strassengesetzes vom 24. März 1986 [Strassengesetz, SGS 430]). Die Einwohnergemeinde B.____ hat von dieser Kompetenz Gebrauch gemacht und die Finanzierung der kommunalen Erschliessungsanlagen in Form von Wasser- und Abwassergebühren sowie Strassenbeiträgen reglementarisch geregelt (vgl. Art. 15 Abs. 3 i.V.m. Art. 18 des Wasserreglements der Einwohnergemeinde B.____ [WR], Art. 21 des Kanalisationsreglements der Einwohnergemeinde B.____ [KR] sowie Art. 12 ff. des Strassenreglements der Einwohnergemeinde B.____ [SR]).

Die Erhebung derartiger Gebühren und Beiträge bedarf einer Grundlage in einem formellen Gesetz, welches zumindest den Kreis der Abgabepflichtigen sowie Gegenstand und Bemessungsgrundlagen der Abgabe selber festlegen (vgl. Art. 49 Abs. 1 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 [BV, SR 101] i.V.m. Art. 127 Abs. 1 BV sowie ferner Art. 164 Abs. 1 lit. d BV; § 135 der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984 sowie § 90 Abs. 3 EntG; statt vieler: BGE 126 I 180 E. 2). In den für die vorliegend umstrittenen Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühren sowie den Strassenbeitrag anwendbaren Reglementen der Einwohnergemeinde

B.____ sind der Kreis der Abgabepflichtigen, der Gegenstand der Abgabe sowie die Bemessung derselben umschrieben (vgl. Art. 18 WR, Art. 21 KR, Art. 12 und 13 SR). Die Voraussetzung einer formell-gesetzlichen Grundlage für die strittigen Abgaben ist somit erfüllt.

2.2 Verwirkung

Die Verwirkung der Ansprüche betreffend die erhobenen Abgaben wird von den Beschwerdeführenden nicht geltend gemacht, ist jedoch gegebenenfalls von Amtes wegen zu beachten. Nach § 95 Abs. 1 EntG verirken Erschliessungsabgabebeforderungen, wenn sie gegenüber der belasteten Person nicht innert zwei Jahren, nachdem das Erschliessungswerk fertiggestellt ist, geltend gemacht werden. Für den Beginn der Verwirkungsfrist, sprich den Zeitpunkt der Fertigstellung des Werks, ist grundsätzlich der Zeitpunkt der Bauabnahme heranzuziehen. Vorliegend hat die Beschwerdegegnerin ihre Ansprüche am 18. Februar 2014 gegenüber dem ursprünglichen Beschwerdeführer geltend gemacht. Wann genau die infrage stehenden Um- und Erweiterungsbauarbeiten abgeschlossen wurden, ist nicht restlos klar. Allerdings ist davon auszugehen, dass dies spätestens am 15. April 2010 der Fall gewesen sein muss, weil dann für einen Teil der infrage stehenden baulichen Massnahmen ein Förderbeitrag ausbezahlt wurde. Entsprechend wäre die Verwirkungsfrist zum Zeitpunkt der Verfügung im Februar 2014 bereits abgelaufen gewesen. Diesbezüglich gilt es jedoch zu beachten, dass die zweijährige Verwirkungsfrist des Enteignungsgesetzes sowie die Bestimmung des Fristbeginns nicht zwingend anwendbar sind, sondern unter dem Vorbehalt stehen, dass die Verwirkung in den einschlägigen kommunalen Reglementen nicht anders geregelt ist.

Die einschlägigen Reglemente der Einwohnergemeinde B.____ halten allesamt übereinstimmend fest, dass eine Beitrags- respektive Gebührenpflicht erst mit dem Datum der Schätzung des Gebäudes durch die Basellandschaftliche Gebäudeversicherung entstehe (vgl. § 18 Abs. 5 WR, § 24 KR sowie § 14 Abs. 2 SR). Die den vorliegenden Abgaben zugrundeliegende Nachschätzung der Liegenschaft Parzelle Nr. 2536 des Grundbuchs der Einwohnergemeinde B.____ datiert vom 23. April 2012. Entsprechend den reglementarischen Bestimmungen sind die angefochtenen Abgabebeforderungen respektive die damit korrelierende Abgabepflicht folglich am 23. April 2012 entstanden. Da

die Reglemente der Einwohnergemeinde B.____ keine Angaben zur Dauer der Verwirkungsfrist enthalten, ist die subsidiäre Zweijahresfrist des Enteignungsgesetzes massgebend. Demnach wären die Abgabeforderungen erst am 24. April 2014 durch Verwirkung untergegangen. Mit Verfügung vom 18. Februar 2014 hat die Beschwerdegegnerin ihre Abgabeforderungen im Total von Fr. 12'630.70 folglich rechtzeitig geltend gemacht. Die vorliegend streitgegenständlichen Abgabeforderungen sind folglich nicht verwirkt.

2.3 Vorbringen der Parteien

Die Vorbringen der Beschwerdeführenden lassen sich, wie folgt, zusammenfassen: Die Beschwerdeführenden beantragen, es seien die Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühren sowie der Strassenbeitrag von Fr. 12'630.70 (inkl. MWST) gemäss Verfügung vom 18. Februar 2014 neu auf Fr. 6'404.60 (inkl. MWST) zu reduzieren. Die Reduktion begründen die Beschwerdeführenden im Wesentlichen damit, dass zu Unrecht basierend auf dem nach Abzug von Fr. 20'492.00 zufolge energiesparender Mehrinvestitionen verbleibenden Mehrwert von Fr. 190'508.00 Abgaben erhoben worden seien. Richtigerweise hätten nach Ansicht der Beschwerdeführenden sämtliche Kosten, welche auf energiesparende Investitionen entfallen sind, bei der Abgabenerhebung unberücksichtigt bleiben müssen. Im Ergebnis hätte die Beschwerdegegnerin demnach ausschliesslich auf dem durch den Bau eines Wintergartens verursachten Investitionsmehrwert in der Höhe von Fr. 96'600.00 Abgaben erheben dürfen. Weiter stellen sich die Beschwerdeführenden auf den Standpunkt, dass es sich bei der Schätzung der infrage stehenden Liegenschaft nur im Umfang von Fr. 96'600.00, nämlich bezüglich des neu erstellten Wintergartens, um eine Neuschätzung und damit eine abgabeauslösende Veränderung des Gebäudeversicherungswerts handle. Im Umfang von Fr. 114'000.00 handle es sich dagegen um eine Revisionsschätzung, die gemäss den Reglementen der Einwohnergemeinde B.____ von einer Abgabenerhebung ausgenommen sei. Schliesslich argumentieren die Beschwerdeführenden auch, dass der nicht durch den Bau des Wintergartens, sondern durch die verbesserte Dämmung der Liegenschaft entstandene Versicherungsmehrwert in der Höhe von Fr. 114'000.00 von der Abgabenerhebung auszunehmen sei, weil er vollumfänglich auf Unterhaltsarbeiten zurückzuführen sei, welche gemäss den Reglementen von einer Abgabenerhebung ausgenommen seien.

Die Beschwerdegegnerin beantragt sinngemäss, die Beschwerde sei abzuweisen. Zur Begründung führt sie an, dass es sich bei der Schätzung der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung bezüglich des vollen Mehrwerts von Fr. 211'000.00 um eine Neu- respektive Nachschätzung handle, jedenfalls keine Revisionschätzung vorliege. Weiter erklärt sie sinngemäss, dass es sich bei den vorgenommenen energetischen Massnahmen nicht um Unterhaltsarbeiten handle. Bezüglich der Abzugsfähigkeit von energiesparenden Investitionen erachtet sie allein als massgebend, ob die entsprechenden Investitionen mit baulichen Massnahmen zusammenhängen, welche die rechtlichen Minimalanforderungen gemäss der Verordnung über die rationelle Energienutzung vom 22. März 2005 (EnGV, SGS 490.11) übertreffen. Im Übrigen handle es sich bei den vom Beschwerdeführer vorgenommenen Bauarbeiten im Umfang von Fr. 114'000.00 nicht um Unterhalts-, sondern klarerweise um Umbauarbeiten.

Aufgrund der Parteivorbringen sind nachfolgend namentlich die Fragen zu beurteilen, ob es sich bei der infrage stehenden Schätzung der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung vom 23. April 2012 um eine Revisions- oder eine Nachschätzung gehandelt hat, ob die interessierenden Bauarbeiten als Unterhaltsarbeiten im Sinne der einschlägigen Bestimmungen der Reglemente der Einwohnergemeinde B.____ zu qualifizieren sind und ob die Beschwerdegegnerin den Abzug für energiesparende Mehrinvestitionen mit Verfügung vom 18. Februar 2014 richtigerweise in der Höhe von Fr. 20'492.00 festgesetzt hat.

2.4 Qualifikation der Gebäudeschätzung vom 23. April 2012

2.4.1 Ausgangslage

Die drei den streitgegenständlichen Abgaben zugrundeliegenden Reglemente der Einwohnergemeinde B.____ halten allesamt sinngemäss fest, dass auf dem durch eine «*reine*» Revisionschätzung entstandenen Mehrwert keine Vorteilsbeiträge erhoben werden dürfen (vgl. Art. 18 Abs. 2 WR, Art. 23 Abs. 2 KR, Art. 13 Abs. 4 SR). Wie bereits erwähnt, berufen sich die Beschwerdeführenden vorliegend darauf, dass die den Abgabbeerhebungen zugrundeliegende Schätzung im Umfang des von ihnen bestrittenen Mehrwerts von Fr. 114'000.00 eine reine Revisionschätzung im Sinne der eben erwähnten Bestimmun-

gen darstelle und die verfügbaren Abgaben deshalb im entsprechenden Umfang einer gesetzlichen Grundlage entbehren würden und deshalb zu reduzieren seien. Die Beschwerdegegnerin dagegen stellt sich, wie erwähnt, auf den Standpunkt, bei den infrage stehenden Schätzungen handle es sich sämtlich um Neu- respektive Nachschätzungen, für welche eine Abgabenerhebung vorgeschrieben sei.

2.4.2 Begriffsbedeutung

Fraglich ist damit, was die einschlägigen Reglemente der Einwohnergemeinde B._____ unter dem Begriff «reine Revisionsschätzung» verstehen. Da der fragliche Begriff aus Reglementen stammt, ist grundsätzlich auf eine allfällig vorhandene juristisch-technische Bedeutung des Begriffs abzustellen. Jedenfalls darf der Begriff nicht vorschnell basierend auf dem umgangssprachlichen Verständnis der beiden Begriffe «Revision» und «Schätzung» mit Inhalt gefüllt werden. Fraglich bleibt, wo sich Hinweise dafür finden lassen könnten, wann genau von einer reinen Revisionsschätzung auszugehen ist, zumal sich die Reglemente der Beschwerdegegnerin hierzu nicht äussern. Da es sich bei der Gebäudeschätzung unabhängig davon, ob eine Neu-, Nach- oder Revisionsschätzung vorliegt, immer um eine Schätzung handelt, welche im Kanton Basel-Landschaft die Basellandschaftliche Gebäudeversicherung durchführt, ist auf der Suche nach dem richtigen Begriffsverständnis die einschlägige Gesetzgebung, also die vom kantonalen Recht geregelte Sachversicherungsgesetzgebung, zu konsultieren. Im Zusammenhang mit dem Erschliessungsabgaberecht sind vornehmlich das Gesetz über die Versicherung von Gebäuden und Grundstücken (Sachversicherungsgesetz) vom 12. Januar 1981 (SGS 350), die Verordnung zum Sachversicherungsgesetz vom 1. Dezember 1981 (Sachversicherungsverordnung, SGS 350.11), das Reglement zum Sachversicherungsgesetz vom 26. Oktober 1988 (Sachversicherungsreglement, SGS 350.111), das Reglement für die Gebäudeeinschätzung vom 2. Dezember 1988 (Schätzungsreglement, SGS 350.113) und die Regierungsratsverordnung über den Informationsaustausch der Gemeinden und Bezirksschreibereien mit der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung vom 18. Dezember 1984 (SGS 350.12) von Relevanz. Bei der Durchsicht dieser rechtlichen Grundlagen fällt auf, dass der Begriff «Revisionsschätzung» ausschliesslich an einem einzigen Ort und in einem ganz bestimmten Zusammenhang erwähnt wird. Die Fundstelle des Begriffs befindet sich in § 26 Sachversicherungsverordnung im Abschnitt «Schluss-

bestimmungen» unter der Überschrift «Übergangsbestimmungen». Die Bestimmung hat folgenden Wortlaut:

«¹ Bei Gebäuden, die noch nicht zum Neuwert eingeschätzt worden sind, wird ein prozentualer Zuschlag zur bisherigen Versicherungssumme erhoben. Dieser wird durch die Verwaltungskommission festgesetzt.

² Die neue Versicherungssumme ist dem Eigentümer bekanntzugeben. Sofern sie ihm als Übergangswert zu hoch oder zu niedrig erscheint, kann er eine **Revisionsschätzung** verlangen.» [Fettdruck hinzugefügt]

Aufgrund der systematischen Stellung von § 26 innerhalb der Sachversicherungsverordnung und aufgrund seiner Bezeichnung als Übergangsbestimmung ist klar, dass die in ihm enthaltenen Regelungen intertemporale Sachverhalte, die sich in der Phase des Übergangs vom alten zum neuen Recht nach dem Inkrafttreten der aktuell geltenden Sachversicherungsverordnung am 1. Januar 1982 ergeben haben, regeln soll. Wie aus Abs. 1 implizit hervorgeht, wurden Gebäude unter dem älteren Recht nicht – jedenfalls nicht zwingend – zum Neuwert eingeschätzt respektive versichert, wie dies heute der Fall ist (vgl. zur Relevanz des Neuwerts unter dem aktuell geltenden Recht: § 11 Abs. 1 Sachversicherungsgesetz, §§ 3 und 6 Sachversicherungsverordnung, §§ 2 Abs. 1 und 6 f. sowie 12 Abs. 3 Schätzungsreglement). Weiter geht aus § 26 Abs. 1 Sachversicherungsverordnung hervor, dass die Basellandschaftliche Gebäudeversicherung einen von der Verwaltungskommission festgesetzten prozentualen Zuschlag auf der altrechtlichen Versicherungssumme erhebt, um so die neue Versicherungssumme zu bilden, welche dann vermutlich dem Neuwert entsprechen sollte. Die auf diese Art und Weise ermittelte Versicherungssumme ist anschliessend dem Eigentümer der fraglichen Liegenschaft bekanntzugeben. Ist dieser mit dem (neuen) Versicherungswert nicht einverstanden, weil er diesen als zu hoch oder zu tief einschätzt, so gibt ihm § 26 Abs. 2 Sachversicherungsverordnung die Möglichkeit, eine «*Revisionsschätzung*» zu verlangen. Juristisch-technisch handelt es sich folglich bei einer Gebäudeschätzung nur dann um eine «*reine*» Revisions-schätzung, wenn der Versicherungswert eines Gebäudes im Rahmen des Inkrafttretens der aktuell geltenden Sachversicherungsordnung um einen bestimmten prozentualen Zuschlag erhöht wird und der Eigentümer der betreffenden Liegenschaft anschliessend eine *Kontrollschätzung* oder eben eine Revisions-schätzung verlangt. Dieses Ergebnis überzeugt auch deshalb, weil es mit der Tatsache im Einklang steht, dass die einschlägigen Reglemente der Beschwerdegegnerin den auf dem Wege einer Revisions-schätzung entstandenen Mehrwert von der Vorteilsbeitragspflicht ausnehmen: Dem durch eine reine Revisions-schätzung im erwähnten Sinne ermittelten neuen und gegenüber dem bisheri-

gen Versicherungswert möglicherweise erhöhten Versicherungswert liegt weder eine Veränderung der bisher versicherten Liegenschaft noch der Bau neuer zu versichernder Objekte zugrunde. Mit anderen Worten handelt es sich vielmehr um genau das gleiche Versicherungsobjekt, und zwar im gleichen Zustand wie bisher. Geändert hat alleine die Rechtsgrundlage zur Schätzungsmethode, welche sich ab 1982 am Neuwert orientiert. Im Falle einer reinen Revisionsschätzung rechtfertigt es sich deshalb nicht, auf dem entstandenen Mehrwert Abgaben zu erheben, da letzterer diesfalls lediglich kalkulatorischer Natur ist.

2.4.3 Schlussfolgerung

Nachdem klar ist, was das basellandschaftliche Sachversicherungsrecht unter dem Begriff «(reine) Revisionsschätzung» versteht, bleibt zu beurteilen, ob es sich bei der Schätzung der vorliegend abgabebetroffenen Liegenschaft vom 23. April 2012 um eine solche handelt.

Das Grundstück der Beschwerdeführenden ist vor der infrage stehenden Schätzung vom 23. April 2012 letztmals am 13. Juni 2001 von der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung eingeschätzt worden (Beilage Nr. 17 zur Beschwerdeergänzung vom 1. Dezember 2014). Dieser Einschätzung lag bereits die Bewertungsmethode nach dem Neuwert zugrunde, weshalb es sich vorliegend nicht um einen Anwendungsfall von § 26 Abs. 2 Sachversicherungsverordnung gehandelt haben kann. Die infrage stehende Schätzung vom 23. April 2012 stellt deshalb keine «reine Revisionsschätzung» im sachversicherungsrechtlichen Sinne beziehungsweise im Sinne der erwähnten reglementarischen Bestimmungen dar.

2.5 Qualifikation der energiesparenden baulichen Massnahmen

2.5.1 Ausgangslage

Handelte es sich bei den vorgenommenen baulichen Massnahmen um Unterhaltsarbeiten, was nach Ansicht der Beschwerdeführenden der Fall ist, so hätten diese bei der Schätzung zu keinem Mehrwert führen dürfen beziehungsweise hätte ein solcher bei der Abgabenerhebung ausgeklammert werden müssen. Die einschlägigen reglementarischen Bestimmungen halten nämlich fest, dass nur Mehrwerte der Brandlagerschätzung, die durch «Um- oder Erweiterungsbauten» entstanden sind, eine Abgabepflicht auslösen (vgl. Art. 18 Abs. 2 WR, Art. 23 Abs. 1 KR, Art. 13 Abs. 4 SR). Voraussetzung für die Erhebung einer Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühr sowie eines Strassenbeitrags ist folglich, dass sich der Gebäudeversicherungswert der betroffenen Liegenschaft aufgrund von Um- oder Erweiterungsbauarbeiten erhöht hat. Nach der Lesart der Beschwerdeführenden folgt daraus implizit, dass auf Unterhaltsarbeiten zurückzuführende Mehrwerte keine Abgabepflicht auslösen. Um welcherlei Arbeiten es sich bei den vorliegend infrage stehenden Arbeiten handelt, bildet Gegenstand der folgenden Abklärung.

2.5.2 Definition

Renovations- und Unterhaltsarbeiten können nicht unter das Begriffspaar «Um- oder Erweiterungsbauten» subsummiert werden, auch wenn nicht auszuschliessen ist, dass Renovations- respektive Unterhaltsarbeiten auf den Gebäudeversicherungswert einen Einfluss haben könnten (vgl. [Urteil des Enteignungsgerichts \[650 07 136\] vom 19. November 2007 E. 5.2](#) mit Verweis auf AGVE 1975, S. 618, E. 2). Für das Sachversicherungsrecht definiert § 2 Abs. 5 Schätzungsreglement unter der Überschrift «Grundsätze» den Begriff «Investitionsmehrwert» und hält dazu sinngemäss fest, dass Renovations- und Unterhaltsarbeiten zu keinem Investitionsmehrwert führen. § 2 Abs. 5 Schätzungsreglement lautet, wie folgt:

«Als Investitionsmehrwert gilt der Mehrwert, den ein Gebäude als Folge einer Investition erhält. Renovationen und Unterhalt stellen keine Investitionsmehrwerte dar.»¹

Renovations- und Unterhaltsarbeiten führen damit per Legaldefinition zu keinem Investitionsmehrwert. Dieses Unterhaltsverständnis baut darauf auf, dass Gebäudeunterhalt dazu

¹ Beachte ferner auch § 16 Schätzungsreglement, der festhält, dass der Schätzer einen Investitionsmehrwert auf einem besonderen Formular festhalten muss und dieser in der Folge von der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung der jeweiligen Gemeinde mitzuteilen ist.

dient, den Wert eines Gebäudes zu erhalten. Werden Renovations- respektive Unterhaltsarbeiten ausgeführt, so ändert sich also allein der Zeitwert der betreffenden Liegenschaft. Der Neuwert bleibt jedoch gleich hoch, da mit reinen Renovations- beziehungsweise Unterhaltsarbeiten lediglich Werte geschaffen werden, die maximal dem Betrag der Altersentwertung entsprechen, letzteren aber nicht übersteigen. Bei Um- oder Neubauarbeiten hingegen wird ein Wert geschaffen, der vorhin nicht bestand. Es ändern sich folglich Zeit- und Neuwert des Gebäudes, wenn solche Arbeiten ausgeführt werden. Unter dem Primat der Gebäudeversicherung zum Neuwert entsteht folglich bei Renovations- und Unterhaltsarbeiten kein Mehrwert (vgl. § 2 Abs. 5 Schätzungsreglement).

2.5.3 Schlussfolgerung

Nach dem Ausgeführten bleibt zu prüfen, ob es sich bei den infrage stehenden baulichen Massnahmen um abgabeauslösende «Um- oder Erweiterungsbauten» im Sinne der kommunalen Reglemente handelt oder ob es sich – wie die Beschwerdeführenden behaupten – um Unterhaltsarbeiten handelt.

Aus den eingereichten Unterlagen geht hervor, dass an der Liegenschaft der Beschwerdeführenden namentlich folgende Arbeiten ausgeführt worden sind: Einbau von neuen Fenstern, neuer Haustüren, einer Schliessanlage, sowie einer optimierten Aussendämmung und einer optimierten Dämmung von Wand/Boden und Estrich gegen aussen oder Erdbereich. An der Vorverhandlung hat der ursprüngliche Beschwerdeführer ausgeführt, dass das infrage stehende Gebäude mit Baujahr 1961 vor der fraglichen Sanierung ein «Altbau mit einer schlechten Dämmung» gewesen sei. Bei den eben erwähnten Bauarbeiten handelt es sich sämtlich um Arbeiten, die zu einer besseren Wärmedämmung der Liegenschaft der Beschwerdeführenden beitragen. Durch die vorgenommenen Arbeiten sind zwar lediglich Bauteile durch solche gleicher Funktion (d.h. Fenster durch Fenster etc.) ersetzt worden. Die neu eingebauten Teile weisen allerdings eine viel höhere Qualität (z.B. Einbau dreifachverglaster statt zweifachverglaster Fenster) als die ersetzten auf, sodass der Liegenschaft durch ihren Einbau ein die Altersentwertung übersteigender (Mehr-)Wert entstanden ist. Aus den eingereichten Unterlagen erhellt sich klar, dass der Liegenschaft der Beschwerdeführenden durch alle erwähnten Arbeiten ein zusätzlicher Wert entstanden ist, der vorhin nicht bestanden hat. Die vorgenommenen Arbeiten stellen damit keine Renovations- beziehungsweise Unterhaltsarbeiten, sondern Umbauarbeiten

dar. Die beanstandeten Abgabbeerhebungen auf dem durch die erwähnten Arbeiten verursachten Mehrwert sind deshalb rechtmässig.

Im Übrigen sind rechtskräftige Verfügungen der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung für das Enteignungsgericht verbindlich. Entsprechend § 51 Abs. 1 Sachversicherungsgesetz können solche innert 10 Tagen bei der Verwaltungskommission der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung und der verwaltungsinterne Entscheid der Verwaltungskommission innert derselben Frist beim Kantonsgericht mit Beschwerde angefochten werden (§ 51 Abs. 3 Sachversicherungsgesetz). Dem Enteignungsgericht hingegen ist es nicht erlaubt, Entscheide beziehungsweise Verfügungen der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung auf deren Richtigkeit oder Angemessenheit hin zu überprüfen. Dagegen kann das Enteignungsgericht auf Beschwerde hin überprüfen, ob eine Gemeinde abzugsfähige energiesparende Massnahmen im richtigen Umfang von der Abgabbeerhebung ausgenommen hat oder nicht. Dabei wird jedoch die Verfügung der betreffenden Gemeinde überprüft und nicht der Einschätzungsentscheid der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung. Da die vorliegend infrage stehende Schätzung vom 23. April 2012 rechtskräftig geworden ist, sind der von der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung ermittelte Mehrwert von Fr. 211'000.00 und der diesem zugrundeliegende Gebäudeversicherungswert für das Enteignungsgericht bindend.

2.6 Abzugsfähige energiesparende Mehrinvestitionen

2.6.1 Vorbringen der Parteien

Wie bereits erwähnt, sind die Beschwerdeführenden der Ansicht, dass auf einem Teil von Fr. 114'000.00 des gesamten Mehrwerts von Fr. 211'000.00 keine Abgaben hätten erhoben werden dürfen, da dieser auf abzugsberechtigte Energiesparmassnahmen, namentlich den Einbau einer optimierten Aussenwanddämmung und Dämmung der Decke zum Estrichboden sowie den Einbau von dreifachverglasten Fenstern zurückzuführen sei. Demgegenüber stellt sich die Beschwerdegegnerin auf den Standpunkt, dass sie die energiesparenden Massnahmen ausreichend berücksichtigt habe, indem sie dem Beschwerdeführer vom Mehrwert von Fr. 211'000.00 einen Abzug in der Höhe von Fr. 20'492.00 gewährt habe. Zur Rechtfertigung des von ihr gewährten Abzugs beruft sich die Beschwerdegegnerin mitunter auf den Leitfaden «Energetische Mehrinvestitionen bei Anschlussbeiträgen, Wie bemessen?, Wie vorgehen?» der öffentlichen Baselbieter Energieberatung (2. Auflage, Liestal 2012 [nachfolgend: Leitfaden]) und weist darauf hin, dass ein Abzug nicht für den Gesamtbetrag der Investitionen erfolgen könne, sondern lediglich im Umfang, in welchem die Investitionen die gesetzlichen Anforderungen übersteigen.

2.6.2 Rechtslage

Die einschlägigen Reglemente der Einwohnergemeinde B.____ enthalten allesamt keine Bestimmung, welche die Abzugsfähigkeit der Kosten energiesparender Massnahmen regelt. Nach ständiger und bestätigter Rechtsprechung des Enteignungsgerichts haben Gemeinden jedoch keine Befugnis zur Erhebung von Gebühren auf den Kosten energiesparender Massnahmen, die über das gesetzlich vorgeschriebene Minimum hinaus gehen, und zwar unabhängig davon, ob ihre jeweiligen Reglemente einen solchen Abzug kennen oder nicht. Die erwähnte Rechtsprechung wird im Wesentlichen damit begründet, dass der Mehrwert, der auf das gesetzliche Minimum übersteigende energiesparende Investitionen entfällt, in keinem sachlichen Zusammenhang mit der Ursache der Gebührenerhebung, also der vermutungsweise gesteigerten Nutzung der Versorgungs- und Entsorgungsanlagen steht. Die Abgabenerhebung auf solchen Investitionen verstösst somit gegen das Äquivalenzprinzip und das Willkürverbot (Urteil des Bundesgerichts 2C_656/2008 vom 29. Mai 2009 E. 3.5 in fine; VGE vom 23. Oktober 1996 [95/183 Nr. 110] E. 5 in fine; zuletzt [Urteil des Enteignungsgerichts vom 23. Juli 2015 \[650 15 42\] E. 2.4](#)). Die Erhebung von Abgaben auf dem Investitionsmehrwert für energiesparende

Massnahmen im Umfang, in welchem diese die gesetzlichen Mindestanforderungen übertreffen, widerspricht auch den Zielsetzungen von § 115 Abs. 1 der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984 (KV, SGS 100), wonach Kanton und Gemeinden eine sichere, volkswirtschaftlich optimale und umweltgerechte Versorgung mit Energie sowie deren sparsame und wirtschaftliche Verwendung fördern. Dasselbe gilt für § 1 Abs. 1 des Energiegesetzes vom 4. Februar 1991 (EnG, SGS 490). Zur Erreichung der genannten Ziele kann der Kanton nach § 16 EnG unter anderem Vorhaben zum Sparen von Energie mittels Beiträgen unterstützen. Seit dem Inkrafttreten der Verordnung über Förderbeiträge nach dem Energiegesetz vom 15. Dezember 2009 (Förderbeitragsverordnung, SGS 490.10) am 1. Januar 2010 ist klar, dass für all jene energiesparenden Massnahmen, welche gesetzlich vorgeschrieben sind, keine Förderbeiträge ausgerichtet werden (§ 1 Abs. 4 Förderbeitragsverordnung). Das Enteignungsgericht reduziert die auf energiesparenden Massnahmen, die das gesetzliche Minimum übersteigen, erhobenen Abgaben mit dem Gedanken, dass es sinnwidrig ist, Investitionen, die zu einem Förderbeitrag berechtigen, mit einer öffentlichen Abgabe zu belasten. Zusammenfassend kann damit festgehalten werden, dass Gemeinden überall dort eine Ermässigung der Abgaben gewähren müssen, wo energiesparende Massnahmen, die über das gesetzlich vorgeschriebene Minimum hinausgehen, zu einem Investitionsmehrwert geführt haben, und zwar unabhängig davon, ob ihre Reglemente einen solchen Abzug auch tatsächlich vorsehen. Ausserdem muss die Höhe des Abzugs mit dem Umfang, in welchem die gesetzlichen Anforderungen übertroffen werden, korrelieren. Je klarer eine Massnahme die Anforderungen übertrifft, umso höher muss der auf sie entfallende Mehrwertabzug ausfallen (dazu [Urteil des Enteignungsgerichts vom 23. Juli 2015 \[650 15 42\] E. 4.3](#) in fine). Im Umfang der gesetzlich vorgesehenen Minimalanforderungen für energetische Massnahmen ist die Erhebung von Abgaben dahingegen erlaubt. Der zu gewährende Abzug entspricht demnach demjenigen Anteil am Investitionsmehrwert, der auf das Übertreffen der gesetzlichen Anforderungen zurückzuführen ist. Die gesetzlichen Minimalanforderungen werden in der Verordnung über die rationelle Energienutzung definiert (vgl. §§ 6 ff. EnGV). Was den von der Beschwerdegegnerin angerufenen Leitfaden der öffentlichen Baselbieter Energieberatung anbelangt, so hat das Enteignungsgericht unlängst festgehalten, dass es sich bei diesem lediglich um ein (Vollzugs-)Hilfsmittel ohne rechtliche Bindungswirkung handelt, da er nicht im ordentlichen Rechtsetzungsverfahren erlassen worden ist (vgl. [Urteil des Enteignungsgerichts vom 23. Juli 2015 \[650 15 42\] E. 3.2](#)). Der Leitfaden ist

folglich weder für das Gericht noch die rechtsanwendenden Behörden wie vorliegend die Beschwerdegegnerin rechtsverbindlich und auch ein Bürger kann daraus gegenüber dem Gemeinwesen keine Rechte ableiten. Fraglich bleibt aber, ob die im Leitfaden enthaltenen Abzugsmodalitäten im konkreten Einzelfall zu einer angemessenen Berücksichtigung der getätigten energiesparenden Mehrinvestitionen führen. Im bereits mehrfach erwähnten Urteil vom 23. Juli 2015 sah sich das Enteignungsgericht mit einem Fall konfrontiert, in welchem bei einem Gebäude als einzige energiesparende Investition bestehende Fenster durch dreifachverglaste Fenster ersetzt worden sind. Weitere Massnahmen lagen im diesem Urteil zugrundeliegenden Fall nicht vor. Bezüglich des Ersatzes von Fenstern hielt das Enteignungsgericht mit Urteil vom 23. Juli 2015 fest, dass die Richtwert-Methode gemäss dem Leitfaden der öffentlichen Baselbieter Energieberatung zu undifferenziert sei, da unabhängig vom Mass des Übertreffens des gesetzlich vorgeschriebenen minimalen Wärmedurchgangskoeffizienten immer ein Abzug in der Höhe von Fr. 100.00/m² vorgesehen ist (vgl. Ziffer 1.3.4, S. 9 des Leitfadens sowie [Urteil des Enteignungsgerichts vom 23. Juli 2015 \[650 15 42\] E. 4.3 und 5](#)).

2.6.3 Schlussfolgerung

Vorliegend hat der ursprüngliche Beschwerdeführer am 19. Mai 2009 ein Förderbeitragsgesuch eingereicht und von der Stiftung Klimarappen mit Schreiben vom 15. Juni 2009 eine Beitragszusicherung erhalten. Aus der Übergangsbestimmung in § 10 Abs. 1 und Abs. 2 Förderbeitragsverordnung erhellt sich, dass für das vorliegend infrage stehende Beitragsgesuch noch nicht die Förderbeitragsverordnung, sondern noch das bisherige Recht anwendbar gewesen ist. Da jedoch gleichzeitig nicht auch die verfassungsrechtlichen und gesetzlichen Grundlagen geändert haben und diese vorliegend entscheidend sind, kommt diesem Umstand schon von daher gesehen nur untergeordnete Bedeutung zu. Im Übrigen hat die Beschwerdegegnerin auf die vorliegend angefochtene Abgabenerhebung zu Recht das im Erhebungszeitpunkt geltende materielle Recht angewendet (vgl. PIERRE TSCHANNEN/ULRICH ZIMMERLI/MARKUS MÜLLER, Allgemeines Verwaltungsrecht, 4. Auflage, Bern 2014, § 24, N 20 mit Verweis auf BGE 139 II 263 E. 6). Aus der definitiven Beitragsbestätigung der Stiftung Klimarappen vom 4. Februar 2010 geht sodann hervor, dass der ursprüngliche Beschwerdeführer einen Förderbeitrag von total Fr. 23'440.00 erhalten sollte. Aus dem eingereichten Kontoauszug vom 30. April 2010 erhellt sich, dass dieser von der Stiftung Klimarappen mit Valuta vom 15. April 2010 eine Gutschrift in der

Höhe von Fr. 23'040.00 erhalten hat.² Aus der Beitragsverfügung vom 18. Februar 2014 ist weiter ersichtlich, dass die Beschwerdegegnerin dem Beschwerdeführer vorliegend einen Mehrwertabzug von Fr. 20'492.00 für Energiesparmassnahmen gewährt hat. Fraglich bleibt, ob die Beschwerdegegnerin einen höheren Abzug hätte vornehmen müssen und ob dieser – wie die Beschwerdeführenden verlangen – über die gesamte Höhe der Kosten für die energetischen Massnahmen von Fr. 114'000.00 hätte erfolgen müssen.

Da der ursprüngliche Beschwerdeführer vorliegend einen Förderbeitrag erhalten hat, den den gewährten Abzug übersteigt, und es – wie bereits ausgeführt wurde – Verfassung und Gesetz widerspricht, auf solchen Beiträgen Abgaben zu erheben, ist die Beschwerdegegnerin nicht befugt, auf der Differenz zwischen Förderbeitrag und gewährtem Abzug in der Höhe von Fr. 2'548.00 Abgaben zu fordern. Im Sinne eines Zwischenfazits ist somit festzuhalten, dass der Abzug vom Mehrwert mit Sicherheit mindestens dem Förderbeitrag der Stiftung Klimarappen hätte entsprechen müssen und die Beschwerde von daher im Mindestumfang von Fr. 168.95 (*Reduktion Strasse* = 3.5 % von Fr. 2'548.00 = Fr. 89.18; *Reduktion Wasser* = 2 % von Fr. 2'548.00 + 2.5 % von [2 % von Fr. 2'548.00] = Fr. 52.23; *Reduktion Kanalisation* = 1 % von Fr. 2'548.00 + 8 % von [1 % von Fr. 2'548.00] = Fr. 27.52) teilweise gutzuheissen ist.

Des Weiteren ist festzuhalten, dass ein Abzug nur im Umfang vorzunehmen ist, in welchem die vorgenommenen Massnahmen die gesetzlichen Anforderungen gemäss der Verordnung über die rationelle Energienutzung übertreffen. § 6 Abs. 1 EnGV hält diesbezüglich fest, dass für den Nachweis eines ausreichenden Wärmeschutzes alternativ die Einzelanforderungen nach § 7 EnGV oder die Systemanforderungen gemäss § 8 EnGV eingehalten werden müssen. Vorliegend verfügt das Gericht über keinen Systemnachweis für die Liegenschaft der Beschwerdeführenden. Eine Beurteilung kann deshalb nur anhand der Einzelanforderungen an den Wärmeschutz nach § 7 EnGV erfolgen. Dieser hält in Abs. 1 fest, dass die flächenbezogenen Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Werte) die Grenzwerte gemäss Anhang 1 nicht überschreiten dürfen. Weiter bestimmt Abs. 2, dass für Bauteile, die bei einem Umbau oder einer Umnutzung ersetzt oder neu aufgebaut werden, die Einzelanforderungen für Neubauten gelten. Vorliegend wurden neue Fenster eingebaut, weshalb für sie grundsätzlich die Anforderungen an Neubauten anzuwenden

² Eine Erklärung der Differenz von Fr. 400.00 ist den eingereichten Unterlagen nicht zu entnehmen.

wären. Für Fenster besteht allerdings eine Ausnahme, wonach beim Ersatz von Fenstern in *bestehenden Bauten* die Werte für Umbauten gelten (vgl. Fn. 3 in Anhang 1 zur EnGV). Vorliegend sind damit bezüglich des Fensterersatzes die Anforderungen an Umbauten massgebend. Da bei den Dämmungsarbeiten – soweit ersichtlich – weder die Wände noch die Decke ersetzt und neu aufgebaut worden sind, gelten diesbezüglich die Anforderungen an Umbauten. Gemäss Anhang 1 betragen die maximal zulässigen Wärmedurchgangskoeffizienten für eine Aussenwanddämmung $0.23 \text{ W/m}^2\text{K}$ (Umbau), für die Dämmung einer Decke gegen einen unbeheizten Raum $0.25 \text{ W/m}^2\text{K}$ (Umbau) und für Fenster $1.3 \text{ W/m}^2\text{K}$ (Umbau). Den eingereichten Unterlagen sind folgende Wärmedurchgangskoeffizienten der infrage stehenden Bauteile zu entnehmen: Für die Aussenwanddämmung $0.19 \text{ W/m}^2\text{K}$ und für die Dämmung der Decke gegen das Dachgeschoss $0.16 \text{ W/m}^2\text{K}$. Für die dreifachverglaste Fenster ist den Beilagen zur Eingabe des ursprünglichen Beschwerdeführers vom 26. Februar 2014 lediglich ein Wärmedurchgangskoeffizient von $0.7 \text{ W/m}^2\text{K}$ für die Verglasung (U_g -Wert) zu entnehmen. Der Wärmedurchgangskoeffizient für das gesamte Fenster (U_w -Wert, d.h. Verglasung inklusive Rahmen) ist aus den Unterlagen nicht ersichtlich. Bezüglich der Aussenwanddämmung werden die maximal zulässigen U-Werte somit um $0.04 \text{ W/m}^2\text{K}$, bezüglich der Deckendämmung um $0.09 \text{ W/m}^2\text{K}$ unterschritten. Was die Fenster anbelangt, kann aufgrund der Unterlagen nicht gesagt werden, ob diese die gesetzlichen Anforderungen übertreffen oder nicht. Dafür, dass letztere die Minimalanforderungen übertreffen, liegen lediglich zwei Indizien vor: Zum einen hat nämlich die Beschwerdegegnerin den beantragten Abzug von Fr. 7'900.00 für eine Fensterfläche von 79 m^2 zugelassen und zum andern liegt der Wärmedurchgangskoeffizient der Verglasung deutlich unter dem Grenzwert von $1.3 \text{ W/m}^2\text{K}$, sodass zu vermuten ist, dass auch das gesamte Bauteil diesen Grenzwert einhalten kann. Die gesetzlichen Anforderungen werden damit bezüglich der Aussenwanddämmung um 17.4% und hinsichtlich der Deckendämmung um 36% übertroffen. Klar ist damit, dass den Beschwerdeführenden ein Abzug für energiesparende Massnahmen für diese beiden energiesparenden Massnahmen zusteht. Aufgrund des bisher Ausgeführten ist aber auch klar, dass nicht die Gesamtkosten für diese baulichen Massnahmen oder der gesamte auf dieselben entfallende Mehrwert vom gesamten Mehrwert abzuziehen ist. Vielmehr ist vom Gesamtmehrwert nur jener Teil auszuklammern, der auf den Anteil der baulichen Massnahmen entfällt, der die gesetzlichen Minimalvorschriften übertrifft und folglich auch hätte weggelassen werden

können, ohne dass dabei die Minimalanforderungen der Verordnung über die rationelle Energienutzung nicht eingehalten worden wären.

Nach dem Ausgeführten steht fest, dass dem Beschwerdeführer mindestens ein um Fr. 2'548.00 höherer Abzug vom Mehrwert hätte gewährt werden müssen. Ob der bezahlte Förderbeitrag allerdings (hinreichend) genau demjenigen Mehrwert entspricht, der auf den Anteil der baulichen Massnahmen entfällt, der die gesetzlichen Minimalvorschriften übertrifft und deshalb abzugsberechtigt ist, bleibt damit noch unbeantwortet. Wie bereits erwähnt, ist insbesondere fraglich, ob die von der Beschwerdegegnerin gewährten Abzüge für die energiesparenden Massnahmen im Lichte der unter der vorstehenden Ziffer beschriebenen Rechtslage als angemessen zu qualifizieren sind. Damit ein Abzug als angemessen qualifiziert werden kann, muss sich dieser am Ausmass, in welchem eine bestimmte energiesparende Massnahme das gesetzliche Minimum übertrifft, orientieren. Das System, nach welchem das jeweilige Gemeinwesen Abzüge für energiesparende Massnahmen bei der Erhebung von Erschliessungsabgaben berechnet, muss mit anderen Worten eine Differenzierung zwischen Massnahmen vorsehen, welche die gesetzlich geforderten Grenzwerte nur knapp übertreffen, und solchen, welche diese deutlich oder gar sehr deutlich übertreffen. Vorliegend hat die Beschwerdegegnerin die Abzüge entsprechend dem Leitfaden der öffentlichen Baselbieter Energieberatung berechnet. Für die infrage stehende Aussenwanddämmung auf einer «Kompaktfassade» und die Deckendämmung (Holzbalkendecke) unterscheidet der Leitfaden je nach Übertreffen der Minimalvorschriften vier Kategorien, wobei diejenige Kategorie, welche die Anforderungen am deutlichsten übertrifft, vom höchsten Abzugssatz profitiert (vgl. Ziffer 1.3.4, S. 6 ff. Leitfaden). Aufgrund der eingereichten Unterlagen sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, wonach für die Dämmung der Wandfläche von 313 m² beziehungsweise die Dämmung einer Deckenfläche von 85 m² ein höherer Abzug hätte gewährt werden müssen. Die gewählte Kategorisierung stellt im Zusammenhang mit dem Erschliessungsabgaberecht eine hinreichend differenzierte und damit angemessene Umsetzung der gesetzlichen Vorschriften im Energiebereich dar. Folglich sind die gemäss Beilage 2 zur Eingabe der Beschwerdegegnerin vom 29. April 2014 für die Aussenwanddämmung und die Deckendämmung berechneten und mit der angefochtenen Verfügung gewährten Abzüge in der Höhe von Fr. 2'817.00 respektive Fr. 9'775.00 korrekt ermittelt worden. Hingegen fällt auf, dass der Leitfaden für Fenster, welche die jeweils anwendbare gesetzliche Minimalanforderung

übertreffen, unabhängig vom Mass des Übertreffens einen gleich hohen Abzug im Betrage von Fr. 100.00/m² vorsieht (vgl. Ziffer 1.3.4, S. 8 f. Leitfaden). Wie schon unter der vorstehenden Ziffer erwähnt worden ist, stellt diese Systematik zur Berechnung des auf Fenster entfallenden Mehrwertabzugs im Bereich des Erschliessungsabgaberechts keine genügend differenzierte Umsetzung der gesetzlichen Vorschriften im Energiebereich dar. Da für die von den Beschwerdeführenden eingebauten dreifach-wärmeschutz-verglasten Fenster der für das gesamte Bauteil (d.h. Fenster inklusive Rahmen) relevante Wärmedurchgangskoeffizient aus den eingereichten Unterlagen nicht hervorgeht, sondern nur derjenige für die Verglasung allein, ist nicht auszuschliessen, dass die effektiv eingebauten Fenster die Minimalanforderungen deutlich oder sogar sehr deutlich übertreffen. Diesfalls wäre ein Fr. 100.00/m² übersteigender Abzug in Betracht zu ziehen. Die angefochtene Verfügung ist deshalb aufzuheben und die Angelegenheit zur Neuurteilung im Sinne der Erwägungen an die Beschwerdegegnerin zurückzuweisen.

Der Beschwerdegegnerin – insoweit sie selber nicht über die notwendigen Fachkenntnisse aus dem Energiebereich verfügt – wird empfohlen, zur Beurteilung des vorliegend strittigen Sachverhalts eine Fachperson beizuziehen.

2.7 Verfahren zur Geltendmachung eines Abzugs

Gemeinden dürfen grundsätzlich auf die Angaben in der Mitteilung der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung vertrauen. Vorliegend hat letztere in ihrer Mitteilung an die Beschwerdegegnerin vom 23. April 2012 festgehalten, dass der ausgewiesene Mehrwert unter anderem auf «energietechnische Massnahmen (Aussendämmung etc.) zurückzuführen sei. Aufgrund dieser Angabe konnte die Beschwerdegegnerin ohne weiteres feststellen, dass sie möglicherweise nicht über den gesamten Mehrwert Abgaben erheben darf. Sie war deshalb verpflichtet, vor der Berechnung der Abgaben, die Belege der energiesparenden Massnahmen einzufordern und zu prüfen, ob und wenn ja, in welchem Umfang diese die gesetzlichen Anforderungen der Verordnung über die rationelle Energienutzung übertreffen. Fraglich ist, ob die Beschwerdegegnerin dieser Pflicht mit dem Schreiben vom 13. Dezember 2013 rechtsgenügend nachgekommen ist.

Nachdem das erwähnte Schreiben einleitend darüber aufklärt, dass energiesparende Massnahmen, die über das gesetzlich Geforderte hinaus gehen, abzugsberechtigt sind, folgt eine Aufforderung an die Pflichtigen, den abzugsberechtigten Mehrwert mit dem Programm «emba» selbst zu berechnen und mittels Gesuch innert 60 Tagen bei der Gemeinde geltend zu machen. Damit verlangt die Beschwerdegegnerin, dass gebührenpflichtige Private nicht nur deklarieren, welche baulichen Massnahmen sie vorgenommen haben und welche Baustoffe sie dabei verwendet haben, sondern dass sie auch selber – unter Zuhilfenahme des erwähnten Programms – ausrechnen, zu welchem Abzug die getätigten Massnahmen sie berechtigen. Damit wälzt die Beschwerdegegnerin eine Pflicht, die sie selber erfüllen müsste, zu Unrecht und ohne reglementarische Grundlage auf Private ab. Das Fehlen einer reglementarischen Grundlage für die Überwälzung der besagten Pflicht auf einen Privaten verstösst gegen den Grundsatz, wonach jedes staatliche Handeln auf einer entsprechenden formell-gesetzlichen oder zumindest rechtssatzmässigen Grundlage beruhen muss (Legalitätsprinzip). Vorliegend wäre eine entsprechende reglementarische Bestimmung jedoch wohl schon im Lichte der Rechtsprechung und des höherrangigen kantonalen Rechts unzulässig und deshalb nicht anwendbar. Das von der Einwohnergemeinde B._____ gewählte Vorgehen verstösst demnach gegen das Legalitätsprinzip und ist für die Zukunft zu korrigieren.

Um einen Abzug zufolge energiesparender Mehrinvestitionen geltend zu machen, muss es genügen, dass ein Abgabepflichtiger dem Gemeinwesen auf dessen Hinweis hin Belege zu den getätigten energiesparenden Massnahmen einreicht. Diesbezüglich besteht eine Mitwirkungsobliegenheit des Privaten. Wer dieser Obliegenheit – obwohl es ihm zumutbar wäre, zur Sachverhaltsermittlung beizutragen – nicht nachkommt, riskiert insbesondere, dass die Behörde auf sein Begehren nicht eintritt (vgl. § 16 Abs. 2 des Verwaltungsverfahrensgesetzes Basel-Landschaft vom 13. Juni 1982 [VwVG, SGS 175]). In der Folge ist es das Gemeinwesen, welches dazu verpflichtet ist, die eingereichten Belege zu sichten und darauf das geltende Recht anzuwenden. Zur Rechtsanwendung gehört vorliegend namentlich die Bezifferung des Abzugs zufolge energiesparender Massnahmen sowie die begründete Mitteilung desselben an den Privaten. Wichtig ist, dass der Pflichtige anhand der Begründung nachvollziehen kann, für welche baulichen Massnahmen er einen Abzug in einer gewissen Höhe erhalten hat.

3. Kosten- und Entschädigungsfolgen

3.1 Verfahrenskosten

Nach § 20 Abs. 3 VPO sind die ordentlichen Kosten in der Regel der unterliegenden Partei aufzuerlegen. Vorliegend sind die Beschwerdeführenden mit ihrer Beschwerde zur Hauptsache durchgedrungen, weshalb die Beschwerdegegnerin als unterliegend und die Beschwerdeführenden als obsiegend gelten. Die Verfahrenskosten betragen vorliegend Fr. 300.00 (vgl. § 17 lit. a der Verordnung über die Gebühren der Gerichte [Gebührentarif, GebT] vom 15. November 2010). Der Einwohnergemeinde B.____ als Beschwerdegegnerin können allerdings gestützt auf § 20 Abs. 3 i.V.m. § 20 Abs. 4 VPO keine Verfahrenskosten auferlegt werden, weshalb diese zu Lasten des Staates gehen.

3.2 Parteientschädigung

§ 21 Abs. 1 VPO sieht vor, dass der ganz oder teilweise obsiegenden Partei für den Beizug eines Anwalts eine angemessene Parteientschädigung zu Lasten der Gegenpartei zugesprochen werden kann. Da die Beschwerdeführenden vorliegend weder anwaltlich vertreten sind noch eine Parteientschädigung beantragt haben, sind die ausserordentlichen Kosten wettzuschlagen.

Demgemäss wird erkannt:

1.

Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen und die Angelegenheit wird zur Neubeurteilung im Sinne der Erwägungen an die Beschwerdegegnerin zurückgewiesen.

2.

Die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 300.00 gehen zu Lasten des Staates.

3.

Die ausserordentlichen Kosten werden wettgeschlagen.

Liestal, 17. Dezember 2015

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

Abteilungspräsident:

Dr. Ivo Corvini-Mohn

Gerichtsschreiber:

Thomas Kürsteiner, MLaw