



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

vom 6. Februar 2013 (650 13 59)

---

**Abgaberecht – Wasser und Abwasser**

**Gleichbehandlung von Ersatzbauten und Um- bzw. Erweiterungsbauten in abgaberechtlicher Hinsicht**

*Ersatzbauten sind bezüglich der Anschlussgebühr wie Umbauten zu behandeln, andernfalls eine unzulässige Ungleichbehandlung vorliegt. (E. 5)*



650 13 59

## **Urteil**

### **vom 6. Februar 2014**

Besetzung                   Abteilungspräsident Dr. Ivo Corvini-Mohn,  
Richter Thomas Waldmeier, Richter Danilo Assolari, Richter  
Peter Issler, Richter Dr. Peter Vetter, Gerichtsschreiberin i.V.  
Olivia Husi

Parteien                   **A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_**, Beschwerdeführende

gegen

**C.\_\_\_\_\_**, Beschwerdegegnerin

Gegenstand               Kanalisationsanschlussgebühr

A.

A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ sind Gesamteigentümer der Parzelle Nr. 146 des Grundbuchs C.\_\_\_\_. Im Jahre 2011 wurden auf der erwähnten Parzelle ein Wohn- und Ökonomiegebäude, ein Futtersilo und ein Wagenschopf abgerissen. Im darauf folgenden Jahr wurden auf derselben Parzelle ein Mehrfamilienhaus und eine Autoeinstellhalle erstellt. Gemäss Schätzung der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung vom 18. April 2013 beläuft sich der Gebäudeversicherungswert des Mehrfamilienhauses und der Autoeinstellhalle auf Fr. 2'610'244.00. Gestützt auf diese Angabe verfügte die Einwohnergemeinde C.\_\_\_\_ am 4. Juni 2013 gegenüber A.\_\_\_\_ eine Kanalisationsanschlussabgabe in der Höhe von Fr. 130'512.20.

B.

Gegen diese Verfügung erhob das Ehepaar A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ am 10. Juni 2013 Beschwerde beim Steuer- und Enteignungsgericht, Abteilung Enteignungsgericht (nachfolgend Enteignungsgericht). Die Beschwerdeführenden beantragen eine Reduktion der erhobenen Abgabe, da bei der Berechnungsgrundlage die Gebäudeversicherungswerte der abgerissenen Gebäude in Abzug zu bringen seien.

C.

In ihrer Stellungnahme vom 27. Juni 2013 beantragt die Beschwerdegegnerin die Abweisung der Beschwerde, unter o/e Kostenfolge. Zur Begründung führt sie im Wesentlichen aus, dass das kommunale Reglement lediglich einen Abzug von bereits bezahlten Kanalisationsanschlussabgaben vorsehe und davon auszugehen sei, dass vorher niemand entsprechende Abgaben bezahlt habe.

D.

Anlässlich der am 15. August 2013 vor dem Präsidenten des Enteignungsgerichts durchgeführten Vorverhandlung führen die Beschwerdeführenden präzisierend an, sie hätten die Kanalisationsanschlussabgabe bezahlt und fordern die Rückerstattung des zu viel bezahlten Betrags. Des Weiteren erklären sich die Parteien bereit, die Möglichkeit einer aussergerichtlichen Einigung zu prüfen. Das Verfahren wurde in der Folge mit Präsidialverfügung vom 20. August 2013 sistiert.

E.

Mit Schreiben vom 14. Oktober 2013 stellte die Beschwerdegegnerin den Beschwerdeführenden Unterlagen zu, die vermuten lassen, dass frühere Grundeigentümer Kanalisationsanschlussabgaben bezahlt haben. Es handle sich um Beträge von Fr. 3'707.00 und Fr. 9'698.00 vom 25. März 1967 bzw. 14. Juni 1976. Aus diesem Grund hat die Beschwerdegegnerin die angefochtene Kanalisationsanschlussabgabe mit rektifizierter Verfügung vom 15. Oktober 2014 um Fr. 13'405.00 reduziert.

F.

Das Ehepaar A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ erhob mit Schreiben vom 22. Oktober 2013 erneut Beschwerde gegen die rektifizierte Verfügung vom 15. Oktober 2014 und macht geltend, die Abgabe sei um einen weiteren Betrag zu reduzieren. Sie begründen ihr Begehren wiederum damit, dass nicht die effektiv bezahlten Abgaben sondern die Gebäudeversicherungswerte der abgerissenen Gebäude bei der Berechnungsgrundlage in Abzug zu bringen seien.

G.

Mit Präsidialverfügung vom 24. Oktober 2013 wurde die Sistierung des Verfahrens aufgehoben. Des Weiteren wurden die Beschwerdeführenden aufgefordert, dem Gericht mitzuteilen, in welchem Umfang eine Reduktion der strittigen Kanalisationsanschlussabgabe beantragt wird.

H.

Mit Eingabe vom 25. Oktober 2013 teilen die Beschwerdeführenden mit, dass die Kanalisationsanschlussabgabe um einen weiteren Betrag von Fr. 17'545.00 zu reduzieren sei.

I.

Die Beschwerdegegnerin beantragt mit Schreiben vom 26. November 2013 erneut die Abweisung der Beschwerde, unter o/e Kostenfolge. Eine Reduktion der Anschlussabgabe sei nur im Umfang von bereits bezahlten Abgaben möglich.

J.

Die Beschwerdegegnerin, das Bauinspektorat und die Basellandschaftliche Gebäudeversicherung reichten am 11. Dezember 2013, 22. Januar 2014 und 27. Januar 2014 ergänzende Unterlagen beim Gericht ein.

K.

Anlässlich der heutigen Hauptverhandlung halten 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

### **i n E r w ä g u n g :**

1.

1.1 Vorliegend ist die von der Einwohnergemeinde C.\_\_\_\_ erhobene Kanalisationsanschlussabgabe umstritten. § 90 Abs. 2 des Gesetzes über die Enteignung vom 19. Juni 1950 (EntG, SGS 410) hält fest, dass Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, deren Grundstück ein öffentliches Erschliessungswerk benutzt, unter anderem zur Leistung von einmaligen Anschlussabgaben herangezogen werden können. Das Enteignungsgericht ist gemäss § 96a Abs. 1 lit. a EntG zuständig für Beschwerden gegen solche Abgabenverfügungen. Die Zuständigkeit des Enteignungsgerichts ist demnach im vorliegenden Fall gegeben.

1.2 Gemäss § 98a Abs. 2 EntG beurteilt die Kammer des Enteignungsgerichts Streitigkeiten, deren Streitwert Fr. 8'000.00 übersteigen. Die Beschwerdeführenden beantragen die Reduktion der erhobenen Anschlussabgabe um Fr. 17'545.00. Da dieser Betrag über der Streitwertgrenze von Fr. 8'000.00 liegt, fällt die Streitigkeit in die Zuständigkeit der Kammer.

2.

Die Beschwerde wurde frist- und formgerecht eingereicht. Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, kann auf die Beschwerde eingetreten werden.

3.

3.1 Öffentliche Abgaben bedürfen einer Grundlage in einem formellen Gesetz, welches zumindest den Kreis der Abgabepflichtigen sowie den Gegenstand und die Bemessungsgrundlagen der Abgabe selbst festlegt (vgl. § 90 Abs. 3 EntG; BGE 123 I 248 E. 2; [Urteil des Enteignungsgerichts vom 5. September 2013 \[650 13 39\]](#) E. 3; MAX IMBODEN/ RENÉ RHINOW, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung, Band 2, Basel/Stuttgart 1976, Nr. 113, B/II). Ein Erlass muss zudem in geeigneter Weise publiziert werden (vgl. § 46b Abs. 1 des Gesetzes über die Organisation und die Verwaltung der Gemeinde vom 28. Mai 1970 [Gemeindegesezt, SGS 180]).

3.2 Das Abwasserreglement der Einwohnergemeinde C.\_\_\_\_\_ vom 4. Juni 1982 (AR) regelt den Gegenstand der Abgabe und den Kreis der Abgabepflichtigen (vgl. § 20 ff. AR). In Bezug auf die Bemessungsgrundlage bestimmt § 32 Abs. 1 AR, dass die Einwohnergemeindeversammlung eine Tarifordnung beschliesst, in welcher die Ansätze für die Berechnung der einmaligen Beiträge und der jährlichen Gebühren festgelegt werden. Die Einwohnergemeindeversammlung hat am 4. Juni 1982 die Bemessungsgrundlage der Abwasserabgabe von 5 % beschlossen. Es ist nicht nachweisbar, ob dieser Beschluss publiziert wurde. Das Publikationserfordernis gilt jedenfalls erst seit 2004 (vgl. N 77 zu § 46b Abs. 1 des Gemeindegesezt). Vom Landrat wurde nicht präzisiert, wie die Publikation eines Erlasses zu erfolgen hat (vgl. Protokoll der Landratssitzung vom 19. Juni 2003, Traktandum 5). Eine allfällig fehlende Publikation der Bemessungsgrundlage stellt vorliegend indes kein schwerwiegender Mangel dar. Da der Gegenstand der Abgabe und der Kreis der Abgabepflichtigen im kommunalen Reglement geregelt sind und die Bemessungsgrundlage von der Einwohnergemeindeversammlung beschlossen wurde, liegt eine genügende gesetzliche Grundlage für die strittige Abgabe vor.

4.

Die angefochtene Verfügung und das Abwasserreglement bezeichnen die Abgabe als Beitrag. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung kommt es bei der Qualifikation der Abgaben jedoch nicht auf die Benennung an, massgebend ist vielmehr die konkrete Ausgestaltung (vgl. BGE 106 Ia 241 E. 3b; [Urteil des Enteignungsgerichts vom 5. September 2013 \[650 13 39\]](#) E. 4, [vom 11. April 2013 \[650 12 86\]](#) E. 4.1). Im Gegensatz zu einem Anschlussbeitrag, der schon bei der blossen Möglichkeit eines Anschlusses geschuldet ist, liegt eine Anschlussgebühr dann vor, wenn ein Entgelt für den tatsächlichen Anschluss an das öffentliche Netz, den eigentlichen "Einkauf" in dieses, erhoben wird (vgl. BGE 2P.78/2003 vom 1. September 2003 E. 3.6; [Urteil des Enteignungsgerichts vom 5. September 2013 \[650 13 39\]](#) E. 4). Vorliegend bestimmt § 22 Abs. 3 AR, dass die Berechnung der Abgabe aufgrund des Brandversicherungswertes des Gebäudes erfolgt. Die Abgabe wurde tatsächlich erst nach Erstellung der abgabepflichtigen Gebäude und somit nach tatsächlichem Anschluss an das öffentliche Netz erhoben. Die vorliegend strittige Abgabe erfüllt, wie dargelegt, die Merkmale einer Anschlussgebühr.

5.

5.1 Die Beschwerdeführenden bestreiten die Gebührenpflicht für den Kanalisationsanschluss des Mehrfamilienhauses mit Autoeinstellhalle nicht. Umstritten ist deren Höhe. Die Beschwerdeführenden machen geltend, dass bei der Berechnung der Gebühr vom aktuellen Gebäudeversicherungswert die Gebäudeversicherungswerte der abgerissenen Gebäude – namentlich dem Wohn- und Ökonomiegebäude, dem Wagenschopf und dem Futtersilo – abgezogen werden müssen. Dem hält die Beschwerdegegnerin entgegen, dass das kommunale Gesetz den Fall des Gebäudeabbruchs in § 24 Abs. 4 AR abschliessend regle und keine Anrechnung der früheren Gebäudeversicherungswerte von abgerissenen Gebäuden vorsehe. § 24 Abs. 4 AR besagt, dass im Falle der Zerstörung einer Liegenschaft durch Feuer oder bei vollständigem Abbruch und neuem Aufbau einer Liegenschaft die Beiträge und Gebühren für das neue Gebäude nach diesem Reglement berechnet werden, wobei von den Beiträgen früher geleistete Kanalisationsabgaben in Abzug zu bringen sind.

5.2 Es stellt sich die Frage, ob § 24 Abs. 4 AR gegen das Rechtsgleichheitsgebot gemäss Art. 8 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (SR 101) verstösst. Nach der Rechtsprechung sind Ersatzbauten und Um- bzw. Erweiterungsbauten in abgaberechtlicher Hinsicht gleich zu behandeln (vgl. BGE 2P.78/2003 vom 1. September 2003 E. 3.6; Urteil des KGE VV vom 27. Januar 2007 [810 06 209] E. 7.3; [Urteil des Enteignungsgerichts vom 31. März 2008 \[650 07 171\]](#) E. 4, [vom 5. Mai 2006 \[650 05 111\]](#) E. 7.1). Regelungen in kommunalen Reglementen, welche die beiden Sachverhalte Ersatzbau und Um- bzw. Erweiterungsbauten unterschiedlich behandeln, verstossen gegen das Rechtsgleichheitsgebot. Ist bei Um- bzw. Erweiterungsbauten nur der Mehrwert der veränderten Baute gebührenpflichtig, so muss diese Regelung auch für Ersatzbauten gelten (vgl. BGE 2P.78/2003 vom 1. September 2003 E.3.6; Urteil des KGE VV vom 27. Januar 2007 [810 06 209] E. 7.3; [Urteil des Enteignungsgerichts vom 31. März 2008 \[650 07 171\]](#) E. 4, [vom 5. Mai 2006 \[650 05 111\]](#) E. 7.1). Das kommunale Abwasserreglement unterscheidet zwischen Ersatzbauten, bei denen eine Gebühr auf dem gesamten Brandversicherungswert erhoben wird (vgl. § 24 Abs. 4 AR), und Um- bzw. Erweiterungsbauten, bei denen die Gebühr lediglich im Umfang der Veränderung, die mit diesen Um- bzw. Erweiterungsarbeiten verbunden sind, erhoben werden (vgl. § 24 Abs. 1 AR). Das kommunale Abwasserreglement regelt die Gebührenpflicht von Ersatzbauten und Um- bzw. Erweiterungsbauten somit unterschiedlich, zumal die Anrechnung bereits geleisteter Gebühren nicht mit der Beitragserhebung auf dem Mehrwert gleichgesetzt werden kann. Ausserdem ist bei Um- bzw. Erweiterungsbauten immer nur der Mehrwert gebührenpflichtig, unabhängig davon, ob bereits einmal Gebühren geleistet wurden oder nicht. Gestützt auf die obengenannte Rechtsprechung stellt die Regelung von § 24 Abs. 4 AR einen Verstoß gegen das Rechtsgleichheitsgebot dar. Die Kanalisationsanschlussgebühr kann daher nicht gestützt auf § 24 Abs. 4 AR, sondern muss analog der Regelung für Um- und Erweiterungsbauten (vgl. § 24 Abs. 1 AR) berechnet werden. Da für Um- bzw. Erweiterungsbauten der Gebäudeversicherungsmehrwert die Bemessungsgrundlage bildet, ergibt sich die vorliegend zu erhebende Gebühr aus der Differenz der Gebäudeversicherungswerte von Alt- und Neubau.

6.

6.1 Es stellt sich weiter die Frage, welche Gebäudeversicherungswerte der abgerissenen Gebäude bei der Berechnung der strittigen Kanalisationsanschlussgebühr zu berücksichtigen sind. Das Wohn- und Ökonomiegebäude wies einen Gebäudeversicherungswert von Fr. 564'000.00 auf; das Futtersilo wies einen Gebäudeversicherungswert von Fr. 19'000.00 auf; der Wagenschopf wies einen Gebäudeversicherungswert von Fr. 36'000.00 auf. Gemäss den Einschätzungsprotokollen der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung vom 8. August 1995 verfügten sowohl der Wagenschopf als auch das Futtersilo über keinen eigenen Wasseranschluss, weshalb fraglich ist, ob die entsprechenden Gebäudeversicherungswerte bei der Berechnung der Abgabe abzugsfähig sind.

6.2 Die Rechtsprechung hat festgelegt, dass bei der Berechnung von Anschlussgebühren eine Überbauung als Gesamtheit zu behandeln ist und dabei Gebäudeversicherungswerte von nicht angeschlossenen Nebengebäuden bei der Berechnung miteinbezogen werden, sofern ein funktioneller Zusammenhang zwischen den Haupt- und Nebengebäuden vorliegt (vgl. BGE 2P.235/2006 vom 24. April 2007 E. 4.2; [Urteil des Enteignungsgerichts vom 11. April 2013 \[650 12 86\]](#) E. 8.4). Dies mit der Begründung, dass für die gesamte Überbauung, einschliesslich der nicht angeschlossenen Nebengebäude, aus dem Anschluss ein Vorteil erwächst. In Anlehnung an die zitierte Rechtsprechung hat dieser Grundsatz auch bei der Berechnung einer Anschlussgebühr für Ersatzbauten zu gelten. Gebäudeversicherungswerte von abgerissenen Gebäuden, welche unter sich in einem funktionellen Zusammenhang standen, sind vom Gebäudeversicherungswert einer Ersatzbaute abzugsfähig. Vorliegend wurden der Wagenschopf und das Futtersilo für den Betrieb eines Bauernhofes genutzt, weshalb ein funktioneller Zusammenhang dieser Gebäude zum Wohn- und Ökonomiegebäude bejaht werden kann. Folglich ist die Summe der Gebäudeversicherungswerte aller abgerissenen Gebäude, insgesamt Fr. 619'000.00, vom Gebäudeversicherungswert des Mehrfamilienhauses mit Autoeinstellhalle (Fr. 2'610'244.00) abzugsfähig. Basierend auf diesem Differenzbetrag von Fr. 1'991'244.00 und einem Tarif von 5 % resultiert eine Kanalisationsanschlussgebühr von Fr. 99'562.20. Die Beschwerdeführenden haben die am 4. Juni 2013 verfügte Kanalisationsanschlussgebühr bereits bezahlt, weshalb ihnen die Rückerstattung der geltend gemachten Fr. 17'545.00 von der Beschwerdegegnerin zusteht. Die Beschwerde ist somit gutzuheissen.

6.3 Gemäss § 24 Abs. 1 AR wäre überdies ein Freibetrag zu gewähren. Das Enteignungsgericht ist gemäss § 96a Abs. 3 EntG i.V.m. § 18 Abs. 1 des Gesetzes über die Verfassungs- und Verwaltungsprozessordnung vom 16. Dezember 1993 [VPO, SGS 271] an die von den Parteien gestellten Begehren gebunden. Vorliegend beantragen die Beschwerdeführenden eine Reduktion der strittigen Kanalisationsanschlussgebühr von Fr. 17'545.00. Diese Reduktion wird bereits durch die analoge Anwendung von § 24 Abs. 1 AR als Bemessungsgrundlage der strittigen Abgabe bewirkt.

7.

7.1 Nach § 20 Abs. 3 VPO sind die ordentlichen Kosten in der Regel der unterliegenden Partei aufzuerlegen. Der Einwohnergemeinde C.\_\_\_\_\_ als Beschwerdegegnerin können gestützt auf § 20 Abs. 4 i.V.m. § 20 Abs. 3 VPO keine Kosten auferlegt werden. Der unterliegenden Beschwerdegegnerin können folglich keine Verfahrenskosten auferlegt werden.

7.2 Weiter sieht § 21 Abs. 1 VPO vor, dass der ganz oder teilweise obsiegenden Partei für den Beizug eines Anwalts bzw. einer Anwältin eine angemessene Parteientschädigung zulasten der Gegenpartei zugesprochen werden kann. Da die Parteien nicht anwaltlich vertreten sind, besteht von vornherein kein Anspruch auf eine Parteientschädigung. Die ausserordentlichen Kosten sind somit wettzuschlagen.

**Demgemäss wird erkannt:**

1.

Die Beschwerde wird gutgeheissen. Die angefochtene Verfügung betreffend Kanalisationsanschlussgebühr vom 15. Oktober 2013 wird aufgehoben und die Kanalisationsanschlussgebühr wird auf Fr. 99'562.20 festgesetzt.

2.

Die Beschwerdegegnerin hat den Beschwerdeführenden Fr. 17'545.00 zurückzuerstatten.

3.

Es werden keine Verfahrenskosten erhoben.

4.

Die ausserordentlichen Kosten werden wettgeschlagen.

5.

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

Liestal, 6. Mai 2014

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

Abteilungspräsident:

Gerichtsschreiberin i.V.:

Dr. Ivo Corvini-Mohn

Olivia Husi, MLaw

**Rechtsmittelbelehrung**

Gegen Entscheide des Steuer- und Enteignungsgerichts können die Betroffenen sowie bei kommunalen Erschliessungswerken die Gemeinden gestützt auf § 96a Abs. 4 EntG in Verbindung mit §§ 43 Abs. 2 und 48 VPO innert 10 Tagen, vom Empfang des Entscheids an gerechnet, beim Kantonsgericht (Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht), Bahnhofplatz 16, 4410 Liestal, schriftlich Beschwerde erheben. 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.