



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

vom 28. Juli 2022 (650 22 17)

Abgaberecht – Wasser und Abwasser

Zulässigkeit der Erhebung von zusätzlichen Anschlussgebühren aufgrund nachträglicher Erhöhung der Bemessungsgrundlage bejaht.

Bauliche Massnahmen, welche dazu führen, dass sich die Bemessungsgrundlage von Anschlussgebühren erhöht, erlauben es einem Gemeinwesen, soweit es sich auf eine hinreichende gesetzliche Grundlage stützen kann, zusätzliche Anschlussgebühren auf der Basis der erwähnten Erhöhung zu erheben. (E. 2.2 und 2.3)

A.

Der Beschwerdeführer ist Miteigentümer der Parzelle Nr. 1484 des Grundbuchs der Gemeinde B._____ und des sich darauf befindenden Einfamilienhauses. Im Jahre 2019 nahm er bauliche Massnahmen im Innen- und Aussenbereich der Liegenschaft vor und erneuerte unter anderem die Küche sowie die sanitären Einrichtungen. Die Basellandschaftliche Gebäudeversicherung (BGV) stellte bei einer Neuschätzung der Liegenschaft am 24. Juli 2020 einen aus diesen Investitionen resultierenden Mehrwert in der Höhe von CHF 102'000.00 fest. Infolgedessen machte die Beschwerdegegnerin gegenüber dem Beschwerdeführer mit Verfügung vom 27. Januar 2022 Anschlussgebühren für Um- und Erweiterungsbauten in der Höhe von CHF 677.55 (exkl. MWST) für Wasser und CHF 1'358.05 (exkl. MWST) für Abwasser geltend.

B.

Mit Eingabe vom 4. Februar 2022 (Beschwerdeerhebung) sowie Eingabe vom 15. Februar 2022 (Nachreichung der Rechnung) erhob der Beschwerdeführer beim Steuer- und Enteignungsgericht, Abteilung Enteignungsgericht (Enteignungsgericht [EntGer]) Beschwerde gegen die Gebührenverfügung vom 27. Januar 2022. Er beantragte sinngemäss, die Verfügung sei aufzuheben. Zur Begründung führte er aus, dass es sich bei den baulichen Massnahmen um Instandhaltungen handle und er die Liegenschaft nicht erweitert habe. Mit Stellungnahme vom 18. Mai 2022 (fortan: Beschwerdeantwort) beantragte die Beschwerdegegnerin die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde. Am 9. Juni 2022 schloss das Enteignungsgericht den Schriftenwechsel und überwies den Fall zur Beurteilung an den Präsidenten. Mit Schreiben vom 16. Juni 2022 zeigte das Enteignungsgericht den Parteien den Verhandlungstermin für die Hauptverhandlung an.

C.

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

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 vom 16. Dezember 1993 (VPO, SGS 271). Das Enteignungsgericht hat deshalb von Amtes wegen die Eintrittsvoraussetzungen 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

Vorliegend sind nachträgliche Wasser- und Abwasseranschlussgebühren der Gemeinde B.____ angefochten (vgl. zur Qualifikation der Abgaben E. 2.1).

Das Enteignungsgericht ist für die Beurteilung von Beschwerden gegen Verfügungen betreffend Erschliessungsabgaben zuständig (§ 96a Abs. 1 lit. a i.V.m. § 90 Abs. 2 EntG). B.____ liegt im Kanton Basel-Landschaft (§ 35 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über die Organisation und die Verwaltung der Gemeinden vom 28. Mai 1979 [Gemeindegesezt, SGS 180]). Das Enteignungsgericht ist demnach örtlich und sachlich für die vorliegende Streitigkeit zuständig.

Gemäss § 98a Abs. 1 EntG behandelt der Präsident Streitigkeiten, deren Streitwert CHF 15'000.00 nicht übersteigt. Der Beschwerdeführer beantragt die Aufhebung der Verfügung betreffend Wasser- und Abwasseranschlussgebühren vom 27. Januar 2022. Die Wasseranschlussgebühren betragen CHF 677.55 (exkl. MWST), die Kanalisationsanschlussgebühren CHF 1'358.05 (exkl. MWST). Insgesamt wurden dem Beschwerdeführer somit Wasser- und Abwasseranschlussgebühren in der Höhe von CHF 2'035.60 (exkl. MWST) in Rechnung gestellt. Der Streitwert im vorliegenden Fall liegt somit unter der

Grenze von CHF 15'000.00. Entsprechend ist der Präsident für die Beurteilung der Beschwerde funktionell zuständig.

1.2 Fristwahrung und Form

Es kann innert 10 Tagen ab Erhalt der Verfügung Beschwerde beim Enteignungsgericht erhoben werden (§ 96a Abs. 1 lit. a EntG). Die angefochtene Verfügung datiert vom 27. Januar 2022 und ist beim Beschwerdeführer frühestens am 28. Januar 2022 eingegangen. Der Beschwerdeführer hat seine Beschwerde vom 4. Februar 2022 am 7. Februar 2022 der schweizerischen Post zur Übermittlung an das Enteignungsgericht übergeben (vgl. Poststempel). Da zwischen dem 29. Januar 2022 (frühestmöglicher Fristbeginn) und der fristwahrenden Handlung (Postaufgabe) nicht mehr als 10 Tage liegen, ist die 10-tägige Beschwerdefrist unabhängig vom effektiven Fristbeginn gewahrt.

Die Beschwerde ist schriftlich einzureichen. Sie muss ein klar umschriebenes Rechtsbegehren sowie die Unterschrift der Parteien oder der sie vertretenden Partei enthalten. Wird eine Verfügung angefochten, so ist zudem eine Kopie derselben beizulegen (§ 5 Abs. 1 VPO). Unklare oder unvollständige Beschwerdeschriften werden von der präsidierenden Person zurückgewiesen. Den Parteien wird eine kurze Nachfrist gesetzt verbunden mit der Androhung nach unbenütztem Fristablauf aufgrund der Akten zu entscheiden bzw. nicht auf die Eingabe einzutreten (§ 5 Abs. 3 VPO).

Der Beschwerdeführer hat vorliegend zusammen mit der Beschwerde vom 4. Februar 2022 ein mit «Beitragsverfügung vom... (siehe Rechnungsdatum) für Um- + Erweiterungsbauten des Gemeinderates für Kanalisations- und Wasseranschlussbeiträge...» bezeichnetes Dokument eingereicht. Dieses Dokument trägt selbst kein Datum, sondern verweist diesbezüglich auf die Rechnung. Um die in § 5 Abs. 1 VPO aufgestellte Vorschrift, der Beschwerde die angefochtene Verfügung beizulegen, zu erfüllen, reicht die Beilage des erwähnten Dokuments nicht aus. Vielmehr ist auch die einen Bestandteil der angefochtenen Verfügung bildende Rechnung einzureichen. Mit Präsidialverfügung vom 10. Februar 2022 wurde dem Beschwerdeführer dementsprechend unter Androhung des Nichteintretens auf die Beschwerde eine 10-tägige Nachfrist zur Einreichung der fehlenden Dokumente gesetzt. Diese Verfügung ist dem Beschwerdeführer gemäss Sendungsverfolgung der Schweizer Post am 11. Februar 2022 zugegangen. Die Eingabe des Beschwerdeführers

vom 15. Februar 2022 erfolgte innert der 10-tägigen Nachfrist. Der Beschwerdeführer hat demzufolge form- und fristgerecht Beschwerde beim Enteignungsgericht erhoben.

1.3 Übrige Eintretensvoraussetzungen

Als Adressat der angefochtenen Verfügung ist der Beschwerdeführer direkt in seinen Rechten und Pflichten betroffen, sodass er ein schutzwürdiges Interesse an der Änderung der streitgegenständlichen Verfügung hat (§ 47 Abs. 1 lit. a VPO). Da auch alle weiteren Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten (§ 16 Abs. 2 VPO).

2. Materielles

Streitgegenstand und im Folgenden zu prüfen ist die Frage, ob die vom Beschwerdeführer geleisteten Investitionen in seine Liegenschaft erschliessungsabgabepflichtig sind.

2.1 Qualifikation der Abgaben

Vorliegend wurden Abgaben für den Wasser- und Kanalisationsanschluss erhoben. Bei den streitgegenständlichen Abgaben handelt es sich unbestrittenermassen um Erschliessungsabgaben. Fraglich ist, ob es sich um Gebühren oder Beiträge handelt.

Das Gemeinwesen kann Kausalabgaben erheben. Kausalabgaben sind öffentliche Abgaben, die als Entgelt für eine bestimmte, der einzelnen pflichtigen Person individuell zurechenbare staatliche Leistung oder als Ausgleich für einen ihr zukommenden besonderen Vorteil zu bezahlen sind (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, Zürich/St. Gallen 2020, Rz. 2758). Kausalabgaben lassen sich in erster Linie in Gebühren und Beiträge unterteilen. Die Unterscheidung von Gebühren und Beiträgen ist in der Praxis oft strittig. Für die Beantwortung der Frage nach der rechtlichen Natur einer öffentlich-rechtlichen Abgabe ist nach konstanter höchstrichterlichen Rechtsprechung nicht die im konkreten Abgabeerlass oder in der Verfügung gewählte Bezeichnung, sondern die tatsächliche Ausgestaltung der fraglichen Abgabe massgebend (vgl. statt vieler Bundesgerichtsentscheid [BGE] 106 Ia 241 E. 3b 242 f.).

Vorteilsbeiträge sind öffentlich-rechtliche Abgaben, welche eine beitragspflichtige Person für den ihr aus der öffentlichen Einrichtung erwachsenden wirtschaftlichen Sondervorteil zu

entrichten hat (§ 90 Abs. 1 EntG). Vorteilsbeiträge oder auch Vorzugslasten sind somit Abgaben, die als Ausgleich jenen Personen auferlegt werden, denen aus einer öffentlichen Einrichtung ein wirtschaftlicher Sondervorteil erwächst. Der zu entgeltende Sondervorteil wird dabei abstrakt, d.h. nach der möglichen Nutzung des Grundstückes, bestimmt (vgl. Urteil des Bundesgerichts [BGer] 2P.78/2003 vom 1. September 2003 E. 3.6). Da der Vorteilsbeitrag an den durch die Anlage resultierenden Mehrwert (Sondervorteil) anknüpft, kann er bereits im Zeitpunkt der Fertigstellung der öffentlichen Infrastrukturanlage fällig werden. Die Anschlussgebühr ist dagegen eine einmalige Gegenleistung der Grundeigentümer dafür, dass sie das Recht erhalten, die Wasserversorgung für den Wasserbezug sowie die Abwasserversorgung für die Ableitung des Abwassers zu benutzen (KÜRSTEINER THOMAS, Erschliessungsabgaberecht, Eine Analyse am Beispiel des Kantons Basel-Landschaft, Diss. Basel 2019, Liestal 2020, Rz. 58). Sie stellt das Entgelt für den tatsächlichen Anschluss einer bestimmten Baute an das öffentliche Versorgungsnetz dar und wird konkret, regelmässig nach Art und Grösse der errichteten Baute, bestimmt (vgl. BGE 106 Ia 241 E. 3b 242 f.; Urteil des BGer 2P.78/2003 vom 1. September 2003 E. 3.6). Im Unterschied zum Beitrag wird eine Anschlussgebühr grundsätzlich erst fällig, wenn der Anschluss an das Erschliessungswerk erfolgt und dessen Benutzung möglich ist. Der Nachweis der tatsächlichen Nutzung ist nicht erforderlich (BGE 106 Ia 241 E. 3b).

Anschlussgebühren können zudem nicht nur bei erstmaligem Anschluss der Liegenschaft erhoben werden. Das Gemeinwesen kann ebenfalls ergänzende bzw. nachträgliche Anschlussgebühren erheben. Während wiederkehrende Wasser- und Abwassergebühren dazu dienen, die Betriebs- und Unterhaltskosten zu decken, werden ergänzende Wasser- und Abwassergebühren namentlich bei nachträglicher Erhöhung der Bemessungsgrundlage erhoben (vgl. zu den nachträglichen Anschlussgebühren E. 2.2).

Gemäss § 31 Abs. 1 des Wasser-Reglements der Gemeinde B.____ (WR) sowie § 32 Abs. 2 i.V.m. § 32 Abs. 1 des Reglements über die Abwasseranlagen der Gemeinde B.____ (AR) werden die vorliegenden Abgaben für durch Um- oder Erweiterungsbauten geschaffene Mehrwerte an bestehenden Gebäuden erhoben. Die hier strittigen Gebühren sind als ergänzende Anschlussgebühr zu qualifizieren, da sie ursächlich als abgabebegründendes Tatbestandselement an den tatsächlichen Anschluss einer Liegenschaft an das Wasser-

versorgungs- bzw. Kanalisationswerk der Gemeinde anknüpfen und nicht periodisch erhoben werden. Die Gemeinde erhebt ergänzende Anschlussgebühren, da der Gebäudeversicherungswert seit dem ursprünglichen Anschluss gestiegen ist. Die Bezeichnung der Abgaben als Beiträge in den Reglementen sowie in der Verfügung ist somit fehlerhaft.

2.2 Gesetzliche Grundlage

Gemäss § 36 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 (RBG, SGS 400) sowie § 90 Abs. 2 EntG kommt den Gemeinden die Kompetenz zu, Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, deren Grundstück ein öffentliches Erschliessungswerk benutzt, zur Leistung von einmaligen Anschlussgebühren heranzuziehen.

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; vgl. zudem BGE 123 I 248 E. 2 249).

Die einmaligen Anschlussgebühren für Wasser werden in § 29 und § 31 WR und für Abwasser in § 32 AR geregelt. Bei beiden Reglementen handelt es sich um von der Einwohnergemeinde erlassene formell-gesetzliche Grundlagen. Als Bemessungsgrundlage dient der Gebäudeversicherungswert bzw. der Brandversicherungswert (§ 29 Abs. 3 WR, § 33 Abs. 1 AR). Die Berechnung der Abgabenhöhe richtet sich für die Wasseranschlussgebühren nach dem im Anhang zum Reglement vorgesehenen Prozentsatz von 1.5% (Anhang WR) und für die Abwasseranschlussgebühren nach dem im Reglement vorgesehenen Prozentsatz von 2.0% (§ 33 AR). Abgabepflichtig sind die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer (§ 28 Abs. 2 WR, § 32 AR).

Gemäss Bundesgericht ist eine nachträgliche Erhebung von Anschlussgebühren aufgrund einer Erhöhung der Bemessungsgrundlage nur möglich, wenn eine solche in der einschlägigen formell-gesetzlichen Grundlage vorgesehen ist (Urteil des BGer 2P.53/2007 vom 22. Juni 2007 E. 2.2; KÜRSTEINER, a.a.O., Rz. 124 ff. m.w.H.). Die Möglichkeit einer Anschlussgebühr bei Ausbau und/oder Erweiterung bestehender Liegenschaften findet vorliegend ihre Grundlage in § 31 Abs. 1 WR und § 32 Abs. 2 i.V.m. Abs. 1 AR. Die Reglemente für Wasser und Abwasser der Beschwerdegegnerin erfüllen somit die Anforderungen des Legalitätsprinzips an die Erhebung ergänzender Anschlussgebühren.

Mit Blick auf den Umstand, dass die vorliegend strittigen Anschlussgebühren den einschlägigen Bestimmungen zufolge nach dem Brandversicherungswert zu bemessen sind, ist darauf hinzuweisen, dass das Bundesgericht wiederholt festgehalten hat, dass bei einmaligen Gebühren für den Anschluss an die Wasserversorgung oder die Kanalisation grundsätzlich auf den Gebäude- bzw. Brandversicherungswert abgestellt werden darf (statt vieler BGE 109 Ia 325 E. 6a 330, 106 Ia 241 E. 4d 247 f.).

2.3 Gebührenpflichtiger Mehrwert

Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung dürfen bei Anschlussgebühren, die nach dem Gebäudeversicherungswert bzw. nach dem Brandversicherungswert bemessen werden, nachträgliche Veränderungen dieses Werts nicht unberücksichtigt bleiben (vgl. Urteil des BGer 2P.53/2007 vom 22. Juni 2007 E. 2.5). Die Erhebung ergänzender Anschlussgebühren wird in diesen Fällen vom Bundesgericht selbst dann zugelassen, wenn die nachträglichen baulichen Veränderungen zu keiner Mehrbelastung der öffentlichen Infrastruktur führen (vgl. Urteil des BGer 2C_656/2008 vom 29. Mai 2009 E. 3.3).

Abgabepflichtige, welche zu Beginn mehr investieren und deshalb von Anfang an einen höheren Gebäudeversicherungswert bzw. einen höheren Brandversicherungswert haben, müssen gleichbehandelt werden wie Abgabepflichtige, welche erst nach einer gewissen Zeit zusätzliche Investitionen tätigen und deren Versicherungswert sich nachträglich erhöht (KÜHRSTEINER, a.a.O., Rz. 281). Ansonsten besteht eine Ungleichbehandlung und die Grundeigentümer könnten die Gebühren teilweise umgehen, indem sie bei erstmaligem Bau nur die grundlegendsten baulichen Massnahmen vornehmen und später die Liegenschaft luxuriöser ausstatten. Eine ergänzende Anschlussgebühr ist deshalb im Sinne der Rechtsgleichheit immer dann geboten, wenn sich die für die erstmalige Veranlagung massgebende Bemessungsgrundlage nachträglich erhöht. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass aufgrund des Legalitätsprinzips eine ergänzende Anschlussgebühr nur im vom kommunalen Recht vorgesehenen Umfang erhoben werden darf.

Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers ist nicht nur das Vergrössern einer Liegenschaft gebührenpflichtig, sondern jede Um- und Erweiterungsbaute, die einen Mehrwert

generiert (§ 32 Abs. 2 AR, § 31 Abs. 1 WR). Mit anderen Worten ist jede bauliche Massnahme, die einen erhöhten Brandversicherungswert zur Folge hat, gebührenpflichtig. Es wird vermutungsweise angenommen, dass die Belastung der Erschliessungswerke grösser ist, je höher der Wert der Liegenschaft ist bzw. je luxuriöser diese ausgebaut ist. Der Brandversicherungswert erfasst das Gebäude selbst sowie alles, was fest mit diesem verbunden ist. Abgedeckt werden somit etwa Türen, Treppen oder sanitäre Einrichtungen. Ebenfalls in den Wirkungsbereich der Gebäudeversicherung fällt bspw. auch die Küche als zweckprägende Einrichtung, da diese ohne Einbauküche nicht als solche nutzbar wäre.

Gemäss der Schätzung der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung vom 24. Juli 2020 ist der Brandversicherungswert aufgrund von Anbauten, Wohnraumerweiterungen und wertvermehrenden Ausbauten der sich im Eigentum des Beschwerdeführers befindende Liegenschaft um CHF 102'000.00 gestiegen. Der Beschwerdeführer hat bestehende Wände und Räume saniert und erneuert sowie weitere bauliche Massnahmen an seiner Liegenschaft vorgenommen. Im Innenbereich hat der Beschwerdeführer insbesondere die Küche und die sanitären Einrichtungen erneuert. Weiter hat er auch im Aussenbereich verschiedene Arbeiten gemacht und gemäss mehreren Baugesuchen im Jahr 2019 eine Sitzplatzüberdachung, Vordächer, zwei Fenstertüren, einen Velounterstand sowie die Vergrösserung des Gartenschopfs durch einen Architekten planen lassen. Hierbei handelt es sich um wertsteigernde Um- und Ausbauten der bestehenden Liegenschaft. Dementsprechend ist der entstandene Mehrwert gebührenpflichtig. Nach dem Ausgeführten erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist deshalb abzuweisen.

3. Kosten

3.1 Verfahrenskosten

Die Verfahrenskosten umfassen die Gerichtsgebühren sowie die Beweiskosten. Nach § 20 Abs. 3 VPO sind die ordentlichen Verfahrenskosten in angemessenem Ausmass der unterliegenden Partei aufzuerlegen. Praxisgemäss sind die Verfahrenskosten dementsprechend nach Massgabe des Unterliegens bzw. des Obsiegens von den Parteien zu tragen.

Gemäss § 17 Abs. 1 lit. a der Verordnung über die Gebühren der Gerichte (Gebührentarif, GebT) vom 15. November 2010 (SGS 170.31) erhebt das Enteignungsgericht für einen Endentscheid der präsidierenden Person Verfahrenskosten in der Höhe von CHF 100.00 bis CHF 1'000.00. Vorliegend ist eine Hauptverhandlung durchgeführt worden. Aufgrund des tiefen Streitwerts und des geringen Zeitaufwands sind die Verfahrenskosten auf CHF 300.00 festzusetzen und dem Beschwerdeführer als unterliegende Partei aufzuerlegen.

3.2 Parteientschädigung

Gemäss § 21 Abs. 1 VPO kann der ganz oder teilweise obsiegenden Partei für den Beizug eines Anwalts bzw. einer Anwältin eine angemessene Parteientschädigung zulasten der Gegenpartei zugesprochen werden. Vorliegend war weder der Beschwerdeführer noch die Beschwerdegegnerin anwaltlich vertreten, weshalb die Zusprechung einer Parteientschädigung von vornherein ausser Betracht fällt. Die ausserordentlichen Kosten sind demnach wettzuschlagen.

Demgemäss wird erkannt:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Verfahrenskosten in der Höhe von CHF 300.00 werden dem Beschwerdeführer auferlegt.

3.

Die ausserordentlichen Kosten werden wettgeschlagen.

Liestal, 13. September 2022

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

Abteilungspräsident:

Gerichtsschreiberin i.V.:

Dr. Ivo Corvini-Mohn

MLaw Catherine Eng