

BL_GERICHTE 650 2018 41 vom 25. März 2021

BL Gerichte, 2021-03-25, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bl_gerichte_650_2018_41

FR: BL_GERICHTE 650 2018 41 du 25 mars 2021

IT: BL_GERICHTE 650 2018 41 del 25 marzo 2021

Regeste

Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühr

Erwägungen

E. 3

der Gemeinde B. vom 27. September 2018 aufzuheben und es sei die Angelegenheit zur Neubeurteilung mit der Auflage zur Berücksichtigung von Kostendeckungs-, Äquivalenz- und Verhältnismässigkeitsprinzips sowie Willkürgebots und Gleichbehandlungsgrundsatzes an die Vorinstanz zurückzuweisen.

E. 3.1

Verfahrenskosten Für ein Verfahren vor dem Enteignungsgericht werden Kosten erhoben (§ 96a Abs. 3 EntG i.V.m. § 20 Abs. 1 VPO). Sie umfassen die Gerichtsgebühren sowie die Beweiskosten und werden in der Regel der unterliegenden Partei auferlegt (§ 20 Abs. 3 VPO). Für einen Endentscheid der Fünferkammer des Enteignungsgerichts beträgt der ordentliche Gebührenrahmen CHF 500.00 bis CHF 5'000.00 (§ 17 Abs. 1 lit. c der Verordnung über die Gebühren der Gerichte [Gebührentarif, GebT] vom 15. November 2010 [SGS 170.31]). Innerhalb dieses Gebührenrahmens setzt das Gericht die Gebühr nach dem Streitwert und der Bedeutung der konkreten Streitsache sowie unter Berücksichtigung der Schwierigkeit und des Arbeits- bzw. Zeitaufwands fest (§ 3 Abs. 1 GebT). In Verfahren mit umfangreichem Aktenmaterial, komplizierten rechtlichen und/oder tatsächlichen Verhältnissen und/oder besonders hohem Streitwert können die Gebühren bis auf das Doppelte des ordentlichen Maximalansatzes erhöht werden (§ 3 Abs. 2 GebT). In der vorliegenden Streitigkeit waren unter anderem Buchhaltungsunterlagen der spezialfinanzierten «Wasser- und Kanalisationskassen» der Einwohnergemeinde B. für einen Zeitraum von je 20 Jahren auf verschiedene Punkte im Zusammenhang mit dem Kostendeckungsprinzip hin zu würdigen. Entsprechend umfangreich war das Aktenmaterial und der Arbeits- und Zeitaufwand des Gerichts. Hinzu kommt die Durchführung einer Vorverhandlung sowie eines Augenscheins. Insgesamt erweisen sich deshalb Verfahrenskosten in der Höhe von CHF 8'000.00 als angemessen. Da der Beschwerdeführer mit seinen Rügen nicht durchgedrungen und seine Beschwerde deshalb abzuweisen ist, hat er als unterliegende Partei die Verfahrenskosten in voller Höhe zu tragen.

E. 3.2

Parteientschädigung Gemäss § 96a Abs. 3 EntG i.V.m. § 21 Abs. 1 VPO kann der ganz oder teilweise obsiegenden Partei für den Beizug einer Anwältin oder eines Anwalts eine angemessene Parteientschädigung zulasten der Gegenpartei zugesprochen werden. Gemeinden und andere Träger öffentlicher Aufgaben haben Anspruch auf eine Parteientschädigung, sofern der Beizug einer anwaltlichen Vertretung gerechtfertigt war (§

21 Abs. 2 VPO). Vorliegend hat die anwaltlich vertretene Beschwerdegegnerin die Zusprechung einer Parteientschädigung beantragt, sodass sich nunmehr die Frage stellt, ob der Beizug eines Anwalts durch die Beschwerdegegnerin «gerechtfertigt» i.S.v. § 21 Abs. 2 VPO war. Nach konstanter Rechtsprechung des Kantonsgerichts ist der Beizug eines Anwalts oder einer Anwältin dann gerechtfertigt, wenn für eine angemessene Prozessvertretung rechtliches Spezialwissen erforderlich ist, welches über die bei der Rechtsanwendungstätigkeit erforderlichen Kenntnisse des jeweils infrage stehenden Hoheitsträgers hinausgeht (statt vieler KGE vom 19. Juni 2013 [810 12 352] E. 8.2 ; VGE vom 21. April 1999, in: BLVGE 1998/1999 [Nr. 15.3]; vgl. auch: Bayerdörfer Manfred , Verwaltungsprozessrecht, in: Biaggini Giovanni/Achermann Alex/Mathis Stephan/Ott Lukas [Hrsg.], Staats- und Verwaltungsrecht des Kantons Basel-Landschaft, Liestal 2005, S. 95). Die Veranlagung von Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühren gehört zum originären Tätigkeitsbereich eines Gemeinwesens: Es ist deshalb davon auszugehen, dass die Beschwerdegegnerin über hinreichende Rechtskenntnisse im fraglichen Bereich verfügt. Gerade in einem Verwaltungsprozess wie dem vorliegenden, in welchem der Untersuchungsgrundsatz gilt und das Gericht das Recht von Amtes wegen anwendet (vgl. §§ 12 und 16 Abs. 2 VPO), ist im Falle von Hoheitsträgern nicht leichtfertig von der Notwendigkeit einer anwaltlichen Vertretung auszugehen. Nach dem Ausgeführten sind die Voraussetzungen für die Zusprechung einer Parteientschädigung zu Gunsten der Beschwerdegegnerin nicht erfüllt. Die ausserordentlichen Kosten sind demnach wettzuschlagen. **D e m g e m ä s s w i r d e r k a n n t :**

E. 6

Das Notwasserkonzept ist von der Beschwerdegegnerin zur Erfüllung der ihr aus der VTN erwachsenen Vorsorgeobligationen und -pflichten erstellt worden. der Bevölkerung mit Wasser eingesetzt wird bzw. werden kann. Dass die infrage stehende Quellwasserleitung unter normalen Umständen zur Speisung des Schlossweihers und nicht zum Zwecke der Versorgung der Bevölkerung mit Wasser genutzt wird, erscheint ferner auch im Lichte der höchstrichterlichen Rechtsprechung, wonach Anschlussgebühren unabhängig davon, ob eine abgabebetroffene Liegenschaft die jeweilige Erschliessungsanlage tatsächlich nutzt, geschuldet sind (vgl. BGE 106 Ia 241 E. 3b 242), nicht als ausschlaggebendes Kriterium für oder gegen eine Berücksichtigung bei der Ermittlung des Wiederbeschaffungswerts der Wasserversorgungsanlage, solange feststeht, dass die fragliche Quellwasserleitung in einer Notlage zu Wasserversorgungszwecken benutzt werden könnte, was vorliegend der Fall ist. Nach dem Ausgeführten ist die Quellwasserbeziehungsweise Notwasserleitung in der mit Schreiben der D. AG vom 28. November 2018 ausgewiesenen Länge von 6'310 m in die Berechnung des Wiederbeschaffungswerts des Wasserleitungsnetzes miteinzubeziehen. Die Gesamtlänge des Wasserleitungsnetzes der Gemeinde B. ergibt sich aus der Addition der Längen der Haupt-, Hausanschluss- und Quell- bzw. Notwasserleitungen und beläuft sich auf insgesamt 62'148 m. Länge des Wasserleitungsnetzes Hauptleitungen 27'890 m Hausanschlussleitungen 27'948 m Quell- bzw. Notwasserleitung 6'310 m Gesamtlänge 62'148 m Nachdem die massgebende Gesamtlänge des Wasserversorgungsnetzes feststeht, bleibt zu klären, von welchem Durchschnittspreis pro Laufmeter auszugehen ist. Gemäss dem Beschwerdeführer ist der Ermittlung des Wiederbeschaffungswerts ein Laufmeterpreis von CHF 700.00 für Hauptleitungen zugrunde zu legen. Für den nunmehr eingetretenen Fall, dass das Gericht die Hausanschlussleitungen in seine Betrachtung miteinbezieht, beantragt er eventualiter, dass für die Hausanschlüsse gestützt auf das Schreiben der D. AG vom 1. November 2018 (Beilage A-W11 zur Stellungnahme der Beschwerdegegnerin vom

14. Dezember 2018) mit Kosten von CHF 300.00 pro Laufmeter zu rechnen sei (vgl. Triplik des Beschwerdeführers vom 20. Mai 2019). Die Beschwerdegegnerin stimmt mit dem Beschwerdeführer insoweit überein, als sie anerkennt, dass für Hauptwasserleitungen auf der einen und Hausanschlussleitungen auf der anderen Seite von unterschiedlich hohen Laufmeterpreisen auszugehen ist. Konkret beantragt die Beschwerdegegnerin, für die Hauptleitungen sei mit CHF 887.54 (inklusive der Quell- bzw. Notwasserleitung) und für Hausanschlussleitungen mit CHF 380.37 pro Laufmeter zu rechnen. Die durchschnittlichen Laufmeterkosten können, abhängig von der lokalen Ausprägung kostendeterminierender Faktoren, von Gemeinde zu Gemeinde variieren (dazu Kürsteiner, a.a.O., Fn. 1'366 u.a. mit Hinweis auf Siedlungsdichte, Topographie etc.). Gleichen sich dagegen zwei Gemeinwesen mit Blick auf die für den Leitungsbau massgebenden kostenrelevanten Standortfaktoren, so rechtfertigt es sich bei der Prüfung der Einhaltung des Kostendeckungsprinzips im Interesse von Rechtssicherheit und Praktikabilität sowie der Vorhersehbarkeit für Rechtssuchende, von einem einheitlichen Laufmeterpreis auszugehen, der jeweils dem Kostenstand im Nullpunkt des 40-jährigen Prüfungshorizonts mittels Indexierung anzupassen ist. Das Kantonsgericht Basel-Landschaft hat zuletzt für die Einwohnergemeinde E. (mittels Obergutachten) den Laufmeterpreis für Wasserhauptleitungen ermitteln lassen und dabei festgehalten, dass ein Laufmeter Wasserleitung in der genannten Gemeinde im März 2016 durchschnittlich CHF 887.54 kostete (KGE VV vom 7. Dezember 2016 [810 14 246] E. 6.2.2.3 f.). B. weist in Bezug auf die für den Leitungsbau kostendeterminierenden Standortfaktoren keine bzw. keine derart erheblichen Unterschiede zur Gemeinde E. auf, als dass Anhaltspunkte dafür bestehen würden, dass im Falle der Beschwerdegegnerin von einem abweichenden Laufmeterpreis auszugehen wäre. Mit anderen Worten handelt es sich mit Blick auf die hier entscheidrelevante Frage der Laufmeterkosten für Hauptwasserleitungen bei E. einerseits und B. andererseits um zwei vergleichbare Gemeinden. Entsprechend ist von einem Laufmeterpreis von CHF 887.54 im März 2016 auszugehen und dieser an den Kostenstand im vorliegend massgebenden Zeitpunkt am 1. Januar 2018 anzupassen. Der Schweizerische Baupreisindex des Bundesamtes für Statistik wies für Tiefbauarbeiten im Bereich Nordwestschweiz per April 2016 einen Stand von 99.9 Punkten und per Oktober 2017 einen Stand von 98.9 Punkten auf: Gestützt auf diese Indexstände ist vorliegend von einem indexbereinigten Laufmeterpreis von CHF 878.66 für Hauptleitungen (inkl. Quell- und Notwasserleitung) auszugehen.

E. 7

Der Index wird halbjährlich per April und Oktober erhoben. Für Hausanschlussleitungen fehlt mit Blick auf die Frage des Laufmeterpreises ein vergleichbares Präjudiz bzw. eine Rechtsprechungspraxis. Die Beschwerdegegnerin errechnet den von ihr beantragten Laufmeterpreis in Höhe von CHF 380.37, indem sie den im erwähnten Schreiben der D. AG angegebenen Preis von CHF 300.00 im gleichen Verhältnis erhöht, wie sie es für die Hauptwasserleitungen getan hat. Die Zulässigkeit eines solch analogen Nachvollzugs der Preisentwicklung von Hauptwasserleitungen für Hausanschlussleitungen würde voraussetzen, dass die mit diesem Vorgehen implizierte Prämisse der Beschwerdegegnerin, der Laufmeterpreis von Hausanschlussleitungen habe sich identisch wie der Laufmeterpreis von Hauptwasserleitungen entwickelt, zutrifft. Zwar handelt es sich in beiden Fällen um Tiefbauarbeiten, im Falle von Hauptwasserleitungen werden jedoch meist vergleichsweise lange Leitungsnetzstücke in einem Zug ersetzt, wogegen es sich bei Hausanschlussleitungen tendenziell um deutlich kürzere Leitungsstücke handelt. In Anbetracht dieses Unterschieds leuchtet es nicht ein, dass sich die Laufmeterpreise von Hausanschluss- und

Hauptwasserleitungen (auch logisch zwingenden Gründen) gleichmässig entwickeln sollen. Die von der Beschwerdegegnerin vorausgesetzte Prämisse erweist sich demnach als entkräftet bzw. nicht nachgewiesen, sodass entgegen dem Antrag der Beschwerdegegnerin gestützt darauf nicht von einem gegenüber der Angabe der D. AG erhöhten Laufmeterpreis auszugehen ist. Für die Hausanschlüsse ist deshalb mit dem Beschwerdeführer und gestützt auf das Schreiben der D. AG vom 1. November 2018 (dort Fn. 4) ein Laufmeterpreis von CHF 300.00 einzusetzen. Nach dem Ausgeführten resultiert ein Wiederbeschaffungswert für das Wasserversorgungsnetz der Beschwerdegegnerin von insgesamt CHF 38'434'572.00. Bezogen auf den Beurteilungszeitraum von 40 Jahren sind ausgabenseitig und auf der Basis einer technischen Lebensdauer von Wasserleitungen von 80 Jahren folglich CHF 19'217'286.00 als Wiederbeschaffungskosten zu berücksichtigen.

Wiederbeschaffungswert (WBW) des Wasserleitungsnetzes Netzbestandteil Länge Laufmeterpreis WBW Hauptleitungen 27'890 m CHF 878.66 CHF 24'505'827.40 Hausanschlussleitungen 27'948 m CHF 300.00 CHF 8'384'400.00 Quell- bzw. Notwasserleitung 6'310 m CHF 878.66 CHF 5'544'344.60 Gesamtlänge 62'148 m - CHF 38'434'572.00

2.5.3.1.1.2 ■ Nebenanlagen Als Nebenanlagen im Sinne des unter E. 2.5.3.1.1 dazu Ausgeführten sind vorliegend die zum Wasserwerk Reinach (WWR) gehörenden Anlagen zu berücksichtigen. Darüber sind sich die Parteien einig. Ebenso gehen beide Parteien von einem Wiederbeschaffungswert von CHF 73'000'000.00 für sämtliche Anlagen des Wasserwerks Reinach und einem der Beschwerdegegnerin zurechenbaren Anteil von 12% dieses Wertes aus (Replik, S. 7; Duplik, S. 13). Für den Wiederbeschaffungswert des WWR und des der Beschwerdegegnerin zuzurechnenden Anteils daran stellen beide Parteien auf den als Beilage W17 zur Stellungnahme der Beschwerdegegnerin vom 14. Dezember 2018 eingereichten Geschäftsbericht 2017 des WWR ab (vgl. Geschäftsbericht 2017, S. 9). Uneins sind sich die Parteien einzig über die massgebende Lebensdauer der Anlage als Funktions Ganzes und damit im Ergebnis über den jährlich für die Wiederbeschaffung zu berücksichtigenden Betrag. Der Beschwerdeführer verweist diesbezüglich auf die Gerichtspraxis, welche nach ihm von einer 80-jährigen Lebensdauer auch für Nebenanlagen ausgehe. Die Beschwerdegegnerin hält unter Verweis auf den erwähnten Geschäftsbericht, nach welchem das WWR jährlich 1.5% des Wiederbeschaffungswerts aller Anlagen in den Werterhalt investiere, sowie ein Urteil des Kantonsgerichts vom 7. Dezember 2016 (810 14 246) eine Lebensdauer von 67 Jahren für massgebend. Insoweit die Beschwerdegegnerin mit dem eben erwähnten kantonsgerichtlichen Urteil argumentiert, verkennt sie, dass das Gericht darin die Frage nach der Lebensdauer von Wassernebenanlagen nicht beantwortet hat: Die im fraglichen Verfahren vor Kantonsgericht beschwerdeführende Gemeinde hat nämlich aus prozesstaktischen Gründen im Wissen darum, dass die effektive Lebensdauer deutlich kürzer ausfällt, lediglich die Berücksichtigung von Wiederbeschaffungskosten auf der Basis einer 116-jährigen Lebensdauer beantragt ($\text{CHF } 7'000'000.00 / \text{CHF } 60'000.00 = 116.67$ Jahre). Das Gericht hat den sich gestützt auf diese deutlich zu lange Lebensdauer ergebenden jährlichen Rückstellungsbetrag deshalb seinem Urteil zugrunde legen können, ohne sich auf eine technisch-prognostisch effektiv zutreffende Lebensdauer festlegen zu müssen (vgl. KGE VV vom 7. Dezember 2016 [810 14 246] E. 6.5.2). Damit fusst die von der Beschwerdegegnerin beantragte Lebensdauer von 67 Jahren auf der erwähnten Angabe im WWR-Geschäftsbericht 2017, wonach das WWR jährlich 1.5 % des Anlagewerts (Wiederbeschaffungswert) abschreibe ($100\% / 1.5\% = 66.67$ Jahre). Massgebend für die Beantwortung der Frage nach der Einhaltung des Kostendeckungsprinzips ist die

tatsächliche, technische Lebensdauer der Erschliessungsanlage bzw. deren Anlageteile. Fraglich ist also, ob die vom WWR betriebenen Nebenanlagen effektiv eine Lebensdauer von 67 Jahren aufweisen. Mit Blick auf die Beweislastverteilung verhält es sich in Bezug auf die Frage der Lebensdauer folgendermassen: Die subjektive Beweislast (d.h. die Beweisführungslast) trifft vorliegend das Gericht (vgl. dazu statt vieler Urteil des EntGer vom 15. August 2019 [650 18 39] E. 2.2.1 m.w.H.). Bleibt eine Tatsache unbewiesen, hat die nach der Regelung von Art. 8 des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs vom 10. Dezember 1907 (ZGB, SR 210) zu bezeichnende Partei die objektive Beweislast, d.h. die Folgen der Beweislosigkeit, zu tragen. Soweit die Beschwerdegegnerin behauptet, die Lebensdauer betrage weniger als 80 Jahre, ist sie diesbezüglich objektiv beweis-belastet, weil mit abnehmender Lebensdauer höhere jährliche Wiederbeschaffungskosten resultieren und sich solche in der Form höherer Ausgaben zu Gunsten des Standpunkts der Beschwerdegegnerin auswirken. Für die Beweismittelwürdigung, die das Enteignungsgericht frei vornimmt (§ 12 Abs. 1 Satz 2 VPO), fällt vorliegend ins Gewicht, dass eine betriebswirtschaftlich handelnde Unternehmung Abschreibungssätze für Betriebsanlagen nicht allein nach Massgabe deren effektiven, technischen Lebensdauer festsetzt, sondern in die Wahl eines Abschreibungssatzes auch weitere wirtschaftliche Faktoren miteinbezieht. Abschreibungssätze genau in derjenigen Höhe festzusetzen, die aufgrund der technischen Lebensdauer resultieren würde, wäre betriebswirtschaftlich unvorsichtig bzw. zu optimistisch, da Investitionen für Ersatzanlagen diesfalls nur dann mit den zu diesem Zweck zurückgestellten Mitteln gedeckt werden könnten, wenn alle Anlagen (im Durchschnitt) die erwartete Lebensdauer auch tatsächlich erreichen würden. Gerade im Bereich versorgungskritischer Infrastrukturanlagen rechtfertigt es sich nicht nur aus wirtschaftlichen Gründen, sondern besonders auch zur Gewährleistung einer hohen Versorgungssicherheit, eine gewisse Vorsicht walten zu lassen, und den Abschreibungssatz deshalb im Zweifelsfall eher etwas höher anzusetzen, als das Risiko einzugehen, rückwirkend feststellen zu müssen, dass die Anlagen zu einem zu tiefen Satz abgeschrieben worden sind (vgl. zur Sicherung des Werterhalts Kürsteiner , a.a.O, Rz. 746 f. m.w.H). Das Gericht bezweifelt deshalb, dass die aufgrund des 1.5-prozentigen Abschreibungssatzes resultierende wirtschaftliche Lebensdauer von 67 Jahren mit der technisch zutreffenden übereinstimmt. Es geht vielmehr davon aus, dass es sich dabei um eine kürzere Dauer als die technische Lebensdauer handelt. Da die Beschwerdegegnerin die Folgen der Beweislosigkeit zu tragen hat, der Beschwerdeführer eine Lebensdauer der Wasserversorgungsnebenanlagen des WWR von 80 Jahren anerkennt und dieser Wert der vom Enteignungsgericht in Sachverhaltskonstellationen wie der vorliegenden praxisgemäss auch für Nebenanlagen angenommen Lebensdauer entspricht (Urteil des EntGer vom 15. Juni 2017 [650 14 117] E. 2.2.3.1.2 i.V.m. E. 2.2.2.1.2), ist für die Berechnung des jährlichen Wiederbeschaffungswerts von einer 80-jährigen, technischen Lebensdauer auszugehen. Ausgehend vom Wiederbeschaffungswert der Wasserversorgungsnebenanlagen von CHF 73'000'000.00, einem auf die Beschwerdegegnerin entfallenden Anteil von 12 %, und einer Lebensdauer von 80 Jahren resultiert für den Betrachtungszeitraum von 40 Jahren ein ausgabenseitig zu berücksichtigender Wiederbeschaffungswert von CHF 4'380'000.00.8

2.5.3.1.1.3 Total Wiederbeschaffungskosten Wie die nachstehende Tabelle zeigt, betragen die totalen Wiederbeschaffungskosten für den 40-jährigen Beurteilungszeitraum CHF 23'597'404.56. Wiederbeschaffungskosten Wasserversorgungsanlagen Wasserleitungsnetz (E. 2.5.3.1.1.1) CHF 19'217'286.00 Nebenanlagen (E. 2.5.3.1.1.2) CHF 4'380'000.00 Total CHF 23'597'404.56

2.5.3.1.2 ■GWP-Kosten und Bauteuerung Die Beschwerdegegnerin

beantragt in ihrer Duplik vom 17. April 2019 unter Bezugnahme auf «Angaben der Ingenieure», ausgabenseitig CHF 440'000.00 zuzüglich CHF 88'000.00 für die Bauteuerung zu berücksichtigen. Der Beschwerdeführer bestritt die beantragten Kosten pauschal, ohne Beweismittel zu bezeichnen, welchen belegen würden, dass während des zukunftsbezogenen Betrachtungszeitraums keine sich aus dem generellen Wasserversorgungsprojekt (GWP) ergebenden Investitionskosten anfallen.

E. 8

CHF 4'380'000.00 = $(\text{CHF } 73'000'000 \times 12 \% / 80 \text{ Jahre}) \times 40 \text{ Jahre}$. Gemäss konstanter Praxis der Baselbieter Gerichte sind die sich aus dem GWP ergebenden Investitionskosten für die zukünftig zu erstellenden Neuanlagen ausgabenseitig zu berücksichtigen (vgl. Urteil des EntGer vom 15. Juni 2017 [650 14 117] E. 2.2.1.3.1 und E. 2.2.3.1.3 sowie KGE VV vom 27. Mai 2009 [810 06 120] E. 9.1). In ihrem Schreiben vom 1. November 2018 (Beilage A-W11 zur Stellungnahme der Beschwerdegegnerin) führt die D. AG zwei noch bis Ende 2022 auf der Basis des GWP 2009 zu realisierende Neubauten im Betrag von CHF 180'000.00 (für 180 m Leitungsneubau) und CHF 185'000.00 (für 185 m Leitungsneubau) an. Der Planungshorizont des aktuell gültigen GWP 2009 endet mit dem Ablauf des Jahres 2022. Somit ist im zukunftsbezogenen Betrachtungszeitraum ein neues GWP für die Planungsperiode ab 2023 auszuarbeiten. Dafür beantragt die Beschwerdegegnerin die Berücksichtigung von CHF 75'000.00. Nach der eingangs erwähnten Rechtsprechung handelt es sich bei diesen Planungs- bzw. Projektierungskosten um notwendigen und damit zu berücksichtigenden Aufwand. Die Planungs- sowie Neubaukosten sind ihrer Grösse nach glaubhaft und anhand der Aktenlage nachvollziehbar belegt. Die massgebenden GWP-Kosten belaufen sich somit insgesamt auf CHF 440'000.00. Nach der Rechtsprechung ist schliesslich eine Bauteuerung von jährlich 2 % zu berücksichtigen und davon auszugehen, dass über den gesamten zukunftsbezogenen Betrachtungszeitraum jährlich gleichhohe Kosten für die Realisation des GWP investiert werden (vgl. KGE VV vom 27. Mai 2009 [810 06 120] E. 9.2). Die Bauteuerung für 20 Jahre beträgt demgemäss CHF 88'000.00. 2.5.3.2 ■Einnahmentotal 2.5.3.2.1 ■Eigenkapital inklusive Zinseinnahmen Die Beschwerdegegnerin geht in ihrer Duplik vom 17. April 2019 sowie anlässlich der heutigen Hauptverhandlung von einem Eigenkapitalstand am 1. Januar 2018 von CHF 5'485'000.00 sowie einem solchen am 1. Januar 1998 von CHF 1'090'000.00 aus und beantragt die Berücksichtigung der Differenz zwischen diesen beiden Beträgen als für den vergangenheitsbezogenen Betrachtungszeitraum massgebendes Eigenkapital. Im 9 Zukünftig meint den 20-jährigen, zukunftsbezogenen Betrachtungszeitraum (s. E. 2.5.2.3).

E. 10

CHF 88'000.00 = $([2\% \times \text{CHF } 440'000.00] \times 20 \text{ Jahre})/2$. Verlaufe des Schriftenwechsels bezifferte der Beschwerdeführer das massgebende Eigenkapital unter jeweils ändernder Begründung bzw. Berechnung in unterschiedlicher Höhe. Im Folgenden wird auf das letzte Vorbringen des Beschwerdeführers näher eingegangen, wonach das zu berücksichtigende Eigenkapital in jedem Fall CHF 4'909'000.00 betrage (Triplik des Beschwerdeführers vom 20. Mai 2019, S. 10, Rz. 27). Diesen Betrag errechnet der Beschwerdeführer, indem er vom Stand des Eigenkapitals am 1. Januar 2018 bei CHF 5'485'000.00 das am 1. Januar 1998 vorhandene Eigenkapital in der Höhe von CHF 576'000.00 subtrahiert. Die Parteien sind sich nach dem Ausgeführten über den Stand des Eigenkapitals im Nullzeitpunkt des 40-jährigen Betrachtungszeitraums einig. Strittig ist der davon in Abzug zu bringende Stand des Eigenkapitals am Anfang der vergangenheitsbezogenen, 20-jährigen

Beurteilungsperiode, welcher nach dem Beschwerdeführer CHF 576'000.00 gemäss der Beschwerdegegnerin dagegen CHF 1'090'000.00 betragen haben soll. Fraglich ist also, ob vom Eigenkapitalstand in der Höhe von CHF 576'000.00 (Beschwerdeführer) oder einem um CHF 514'000.00 höheren Stand (Beschwerdegegnerin) auszugehen ist. Aus dem der Stellungnahme der Beschwerdegegnerin vom 14. Dezember 2018 beigelegten Überblick der Wasserkasse 1998-2017 (Beilage W1) geht hervor, dass die Wasserkasse der Beschwerdegegnerin zu Beginn des vergangenheitsbezogenen Betrachtungszeitraums per Ende 1997 bzw. Anfang 1998 (und noch bis Ende 2007) sowohl ein Eigenkapital (CHF 576'000.00) als auch ein Vermögen (CHF 514'000.00) bilanzierte, das Vermögenskonto im Nullpunkt der vorliegenden Beurteilung, d.h. per Anfang 2018, zufolge zwischenzeitlicher Einführung eines neuen Rechnungslegungsmodells jedoch nicht mehr existierte. Es ist deshalb nichts dagegen einzuwenden, dass die Beschwerdegegnerin für die Bezifferung des massgebenden Eigenkapitalstands per 1. Januar 1998 die Werte des Eigenkapital- und des Vermögenskontos addiert hat. Nach dem Ausgeführten ist einnahmenseitig somit ein Eigenkapital in der Höhe von CHF 4'395'000.00 zu berücksichtigen. Dieses während der vergangenheitsbezogenen Periode angesparte Eigenkapital wäre praxisgemäss für die 20 Jahre des zukunftsbezogenen Betrachtungszeitraums zu einem Zinssatz von 2 % p.a. zu verzinsen (KGE VV vom 27. Mai 2009 [810 06 120] E. 10 ; Urteil des EntGer vom 27. März 2014 [650 06 15] E. 4.4), wobei das während der vergangenen 20 Jahre angesparte Eigenkapital während der künftigen 20 Jahre abzubauen ist. Da die Zukunft naturgemäss ungewiss ist, bleibt unbekannt, wann genau welche Beträge investiert werden. Es ist daher von einem linearen Kapitalabbau auszugehen, sodass sich der Zinsertrag im Ergebnis halbiert (vgl. Urteil des EntGer vom 15. Juni 2017 [650 14 117] E. 2.2.2.2.1 in fine). Der Beschwerdeführer beantragte anlässlich der heutigen Hauptverhandlung unter Verweis darauf, dass aktuell eine Tiefzinsperiode herrsche, den Zinssatz von 2 % auf 1 % p.a. zu senken (vgl. Protokoll der Hauptverhandlung). Es ist deshalb zu prüfen, ob es einer Anpassung der Praxis der Baselbieter Gerichte bedarf, das angesparte Eigenkapital zu einem jährlichen Zinssatz von 2% zu verzinsen. Das Kantonsgericht berücksichtigte in KGE VV vom 27. Mai 2009 [810 06 120] erstmals die Eigenkapitalverzinsung im Rahmen der Prüfung des Kostendeckungsprinzips und brachte dafür einen Zinssatz von 2 % zur Anwendung. Zur Höhe des Zinssatzes hielt es im besagten Urteil selber fest, dass es sich um einen «sicherlich sehr tiefen» Zinssatz handle (vgl. E. 10). Der vierteljährlich vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) publizierte hypothekarische Referenzzinssatz, welchen namentlich die Beschwerdegegnerin und daraufhin auch der Beschwerdeführer als Vergleichsgrösse heranzieht, stand im Mai 2009 bei 3.5% und sank seither in Viertelproentschritten bis er per 3. März 2020 mit 1.25 % einen neuen Tiefststand erreichte. Ungeachtet dessen, dass der Referenzzinssatz rund 1.5 % höher lag, hielt das Kantonsgericht im genannten Urteil vom Mai 2009 eine «sicherlich sehr tiefe» Verzinsung zu 2 % für angemessen. Aktuell liegt der Referenzzinssatz 0.75 Prozentpunkte unter dem praxisgemässen Zinssatz von 2 %. Die Abweichung ist aktuell mit 0.75 Prozentpunkten demnach lediglich halb so gross als sie es im Mai 2009 mit 1.5 Prozentpunkten gewesen ist, als das Kantonsgericht die Eigenkapitalverzinsung erstmals berücksichtigt hatte. Weshalb trotz geringerer Abweichung vom Referenzzinssatz als im Zeitpunkt der Praxisbegründung eine hälftige Zinssatzreduktion vorzunehmen sein soll, begründet der Beschwerdeführer nicht. Ebenso wenig sind dafür sachliche Gründe zu erkennen. Auch die Rechtssicherheit, die Praktikabilität und die Vorhersehbarkeit für Rechtssuchende gebieten es, nicht leichtfertig von einer einmal begründeten Praxis abzuweichen. Es scheint angesichts der

Länge des zukunftsgerichteten Betrachtungszeitraums von 20 Jahren überdies auch nicht ausgeschlossen, dass sich ein zunächst über dem allgemeinen Zinsniveau gelegener Zinssatz über die gesamte Betrachtungsdauer als angemessen und womöglich sogar als zu tief erweist. Zinsentwicklungen über derart lange Zeiträume lassen sich nicht vorwegnehmen, weshalb umso grössere Zurückhaltung im Hinblick auf eine allfällige Zinssatzkorrektur am Platz ist. Nach dem Ausgeführten bleibt es in Bestätigung der bisherigen Praxis dabei, dass für die Eigenkapitalverzinsung mit einem Zinssatz von jährlich 2 % zu rechnen ist. Neben dem in den 20 Jahren der vergangenheitsbezogenen Betrachtungsperiode angesparten Eigenkapital in der Höhe von CHF 4'395'000.00 sind demnach einnahmenseitig CHF 879'000.00¹¹ als Zinsertrag für die 20 Jahre des zukunftsgerichteten Zeitraums zu berücksichtigen. 2.5.3.2.2

■ Anschlussgebühreneinnahmen Weiter sind einnahmenseitig die mutmasslichen Gebühreneinnahmen der 20 Jahre des zukunftsbezogenen Betrachtungszeitraums zu berücksichtigen (KGE VV vom 27. Mai 2009 [810 06 120] E. 11). Hierzu stellt das Enteignungsgericht in konstanter Praxis auf die durchschnittlichen Jahreseinnahmen der letzten vier Jahre ab (vgl. Urteile des EntGer vom 27. März 2014 [650 06 15] E. 4.7 sowie vom 15. Juni 2017 [650 14 117] E.2.2.2.2.2). In seiner Replik vom 18. Februar 2019 geht der Beschwerdeführer durchschnittlich von CHF 353'500.00 Einnahmen aus Wasseranschlussgebühren pro Jahr aus (ebenso in seiner Triplik vom 20. Mai 2019). Der Beschwerdeführer nimmt als Ausgangswert den Durchschnitt aller während der 20 Jahre vom 1. Januar 1998 bis zum 31. Dezember 2017 erzielten Anschlussgebühreneinnahmen. Entsprechend beantragt er für die Dauer von 20 Jahren die einnahmenseitige Berücksichtigung eines Einnahmetotals von CHF 7'070'000.00. Die Beschwerdegegnerin geht dagegen von beinahe halb so hohen Jahreseinnahmen für die 20 Jahre der zukunftsbezogenen Betrachtungsperiode aus. Zuletzt beziffert sie die jährlich zu berücksichtigenden Einnahmen aus Wasseranschlussgebühren in ihrer Quadruplik vom 22. November 2019 mit CHF 187'370.00 und beantragt für den gesamten 20-jährigen Betrachtungszeitraum die Berücksichtigung eines mutmasslichen Einnahmetotals von CHF 3'747'400.00. Zur Ermittlung der jährlichen Durchschnittseinnahmen betrachtet die Beschwerdegegnerin die Jahreseinnahmen aus Wasseranschlussgebühren der letzten sechs Jahre des vergangenheitsbezogenen Betrachtungszeitraums (2012-2017). Anschliessend streicht sie die höchsten (2016: CHF 805'000.00) und die tiefsten Jahreseinnahmen (2017: CHF 147'000.00). Die Anschlussgebühreneinnahmen der verbleibenden vier Jahre mittelt sie und erhält so als Zwischenergebnis $11 \text{ CHF } 879'000.00 = [(2\% \times \text{CHF } 4'395'000.00) \times 20 \text{ Jahre}] / 2$. durchschnittliche Jahreseinnahmen von CHF 312'250.00¹² bzw. CHF 6'245'000 für 20 Jahre. Schliesslich weist die Beschwerdegegnerin darauf hin, dass die Anschlussgebühreneinnahmen mit Inkrafttreten des neuen Wasserreglements der Einwohnergemeinde B. vom 21. März 2018 (WR) per 1. Januar 2018 gesenkt worden seien, weswegen sie die Durchschnittseinnahmen weiter um 40% auf jährlich CHF 187'350.00 reduziere. Für die Dauer der zukunftsbezogenen 20 Jahre beantragt sie letzten Endes die einnahmenseitige Berücksichtigung von CHF 3'747'000.00. Weder die Beschwerdegegnerin noch der Beschwerdeführer stützen sich für ihre von der konstanten Rechtsprechungspraxis abweichenden Berechnungen auf Gründe, welche es rechtfertigen würden, für die Beurteilung des vorliegend streitgegenständlichen Sachverhalts von der Praxis abzuweichen. In Ergänzung zur Feststellung unter E. 2.3, wonach mangels Anwendbarkeit des neuen Rechts auf den vorliegend entscheidrelevanten Sachverhalt keine der Parteien etwas zu ihren Gunsten aus den neuen Reglementen ableiten kann, ist hier kurz auf den

Antrag der Beschwerdegegnerin auf Berücksichtigung der mit dem neuen Recht einhergehenden Gebührensenkung einzugehen. Wie eingangs erwähnt, stellt das Enteignungsgericht zur Ermittlung der mutmasslichen Gebühreneinnahmen der 20 Jahre des zukunftsbezogenen Betrachtungszeitraums in konstanter Praxis auf die durchschnittlichen Jahreseinnahmen der letzten vier Jahre ab. Es ist deshalb bereits methodenbedingt ausgeschlossen, dass sich eine Senkung des Gebührensatzes innerhalb der zukunftsbezogenen Betrachtungsperiode betragsmässig auf das Einnahmentotal ebendieser Periode auswirkt. Angesichts dessen, dass es bei der vorliegenden Rüge, das Kostendeckungsprinzip sei verletzt, stets um die konkret angefochtene Wasseranschlussgebühr als Anfechtungsobjekt geht, ist es in aller Regel auch richtig, absehbare zukünftige Änderungen des Gebührenertrags unberücksichtigt zu lassen, da sich künftige Entwicklungen nicht auf die Recht- oder Unrechtmässigkeit einer bereits festgesetzten Anschlussgebühr auswirken können. Ausgehend von den Gebühreneinnahmen der letzten vier Jahre (2014-2017), resultieren durchschnittliche Jahreseinnahmen von CHF 352'250.00. Das Einnahmentotal für die zukunftsbezogenen 20 Jahre beläuft sich demnach auf CHF 7'045'000.00.¹³ $12 \text{ CHF } 312'250.00 = (\text{CHF } 242'000.00 + \text{CHF } 550'000.00 + \text{CHF } 168'000.00 + \text{CHF } 289'000.00) / 4$.¹³ Die Jahreseinnahmen sind der als Beilage W1 zur Stellungnahme der Beschwerdegegnerin vom 14. Dezember 2018 eingereichten Übersicht über die Wasserkasse entnommen, wobei ein Rundungsfehler für die Einnahmen im Jahr 2016 korrigiert wurde. Letztere beliefen sich gemäss der 2.5.3.2.3 ■ Effektiv wiedereingebrachte Wiederbeschaffungskosten Wie bereits unter E. 2.5.2.5 ausgeführt sind die während der vergangenheitsbezogenen 20 Jahre effektiv wiedereingebrachten Wiederbeschaffungskosten von den Aufwendungen für Neuanlagen im gleichen Zeitraum abzugrenzen und errechnen sich, indem vom Total der Investitionsausgaben die Investitionen in Neuanlagen abgezogen werden. Die Beschwerdegegnerin beantragt unter Bezugnahme auf eine als Beilage W10 zu ihrer Stellungnahme vom 14. Dezember 2018 eingereichte Übersicht der Investitionsausgaben der Jahre 1998 bis 2017, in welcher das Investitionstotal – gegliedert nach Jahren – aufgeschlüsselt in Investitionen für Neuanlagen und solche für Wiederbeschaffungen ausgewiesen wird, die einnahmenseitige Berücksichtigung von CHF 2'964'600.00 als effektiv wiedereingebrachte Wiederbeschaffungskosten. Der Beschwerdeführer weist bezüglich der Übersicht der Investitionsausgaben darauf hin, dass darin Investitionen aufgeführt sind, welche trotz ihrer Bezeichnung als Sanierung oder Ersatz nicht mit ihrem gesamten Investitionsbetrag den Wiederbeschaffungen, sondern mit einem Teilbetrag auch den Neuanlagen zugerechnet worden seien. Der Beschwerdeführer korrigiert die Zuordnung deshalb in der Folge nach Massgabe der jeweiligen Bezeichnung einer Ausgabe in der Investitionsrechnung und beantragt letztlich, es seien einnahmenseitig CHF 3'042'000.00 als effektiv wiedereingebrachte Wiederbeschaffungskosten zu berücksichtigen. Mit Blick auf die Einwendung des Beschwerdeführers, wonach zu Unrecht nicht immer der gesamte Ausgabenbetrag von als «Ersatz oder Sanierung» bezeichneten Investitionsposten den Wiederbeschaffungen zugerechnet worden sei, verweist die Beschwerdegegnerin zu Recht auf die Bemerkungen der verantwortlichen Ingenieure der D. AG auf Seite 5 der Übersicht der Investitionsausgaben der Jahre 1998 bis 2017. Dort erklären die beiden Ingenieure, dass gewisse Investitionsprojekte sowohl einen Wiederbeschaffung als auch einen Neuanlagenanteil aufweisen würden. Da sich die Kostenanteile der Wiederbeschaffung und der Neuanlagen in solchen Fällen nicht allgemeingültig quantifizieren lassen würden, seien sie jeweils von einer je hälftigen Aufteilung ausgegangen. Als Grund für einen

Leitungsersatz nennen die Ingenieure beispielhaft einen Kapazitätsengpass: Es ist nachvollziehbar, dass beim Ersatz einer überlasteten Leitung durch eine leistungsfähige Investitionsrechnung 2016 auf CHF 804'514.00, weshalb sie in der Übersicht statt abhätten aufgerundet werden müssen: CHF 7'045'000.00 = $([CHF\ 168'000.00 + CHF\ 289'000.00 + CHF\ 805'000.00 + CHF\ 147'000.00] / 4\ \text{Jahre}) \times 20\ \text{Jahre}$. gere, neue Leitung sowohl Wiederbeschaffungskosten (Ersatz der bestehenden Leitungskapazität) als auch Neuanlagekosten anfallen (Umfang der Kapazitätserweiterung), obschon es sich baulich um ein einziges Projekt handelt. Der Beschwerdeführer vermag im Weiteren nicht aufzuzeigen, weshalb die Kostenzuordnung der Ingenieure fehlerhaft sein soll, sondern stellt ihr einfach seine eigene gegenüber, bei der er keine Aufteilung zwischen Wiederbeschaffungs- und Neuanlageanteil vornimmt. Die von der Beschwerdegegnerin eingereichten Unterlagen sind vollständig, anhand der Bemerkungen nachvollziehbar und in sich schlüssig, weshalb einnahmenseitig CHF 2'964'600.00 als effektiv wiedereingebrachte Wiederbeschaffungskosten zu berücksichtigen sind.

2.5.3.3 ■Gegenüberstellung Die nachfolgende Tabelle enthält eine Zusammenfassung sämtlicher unter E. 2.5.3.1 (Ausgaben) und E. 2.5.3.2 (Einnahmen) ermittelten Einzelpositionen.

Gesamtkostendeckungsprinzip Wasserversorgung (1998-2037) Ausgaben

Wiederbeschaffungskosten Wasserleitungsnetz	CHF 19'217'286.00
Nebenanlagen	CHF 4'380'000.00
GWP-Kosten (inkl. Bauteuerung)	CHF 528'000.00
Total	CHF 24'125'286.00

Einnahmen

Eigenkapital (inkl. Zinsen)	CHF 5'274'000.00
Anschlussgebühreneinnahmen	CHF 7'045'000.00
Wiedereingebrachte effektive Wiederbeschaffungskosten	CHF 2'964'600.00
Total	CHF 15'283'600.00

Ergebnis Ausgaben Einnahmen

Ausgabenüberschuss	Ausgabenüberschuss (in CHF und Prozent der Einnahmen)	CHF 8'841'686.00	58%
--------------------	---	------------------	-----

Die Gegenüberstellung sämtlicher Ausgaben und Einnahmen ergibt für den 40-jährigen Betrachtungszeitraum einen Ausgabenüberschuss von CHF 8'841'686.00. Mit anderen Worten überschiesse die Ausgaben der Jahre 1998 bis 2037 die Einnahmen desselben Zeitraums um 58% der Einnahmen. Angesichts des deutlichen Ausgabenüberschusses erweist sich die Rüge des Beschwerdeführers, die Wasseranschlussgebühr verletze das Kostendeckungsprinzip, als unbegründet.

2.5.4 Überprüfung der Kanalisationsanschlussgebühr

2.5.4.1 ■Ausgabentotal

2.5.4.1.1 Wiederbeschaffungskosten Die Wiederbeschaffungskosten der Kanalisation sind analog dem unter E. 2.5.3.1.1 zur Ermittlung der Wiederbeschaffungskosten der Wasserversorgung Ausgeführten zu bestimmen. Fraglich ist, was zur Kanalisationsanlage gehört und was nicht. Im Unterschied zum Begriff Wasserversorgungsanlage enthalten die gewässerschutzrechtlichen Erlasse des Bundes und des Kantons Basel-Landschaft keine Antwort darauf, welche Anlageteile zur Abwasserentsorgungsbzw. Kanalisationsanlage gehören. Im Interesse eines qualitativ möglichst hochwertigen und verursachergerecht finanzierten Gewässerschutzes ist der Anlagebegriff analog zur Regelung in Art. 2 lit. d TBDV (Wasserversorgung) so umfassend wie möglich zu definieren. Neben dem Leitungsnetz umfasst das Kanalisationswerk deshalb alle weiteren Anlageteile, «[...] welche das abzuleitende Wasser vom Moment an durchläuft, in welchem es das Wasserversorgungsnetz verlässt, bis zum Zeitpunkt, in welchem es wieder in den natürlichen Wasserkreislauf eintritt.» (Kürsteiner , a.a.O., Rz. 53; ebenso Urteil des EntGer vom 29. August 2019 [650 05 152] E. 2.4.2.1). Neben Abwasserreinigungsanlagen sind demnach auch sämtliche anderen Spezialbauwerke zur Anlage, verstanden als Funktions Ganzes, zu zählen (vgl. dazu KGE VV vom 7. Dezember 2016 [810 14 246] E. 6.5).

2.5.4.1.1.1 ■Abwasserleitungsnetz In Bezug auf das Kanalisationsnetz gehen beide

Parteien in Übereinstimmung mit der Gerichtspraxis von einer Lebensdauer von 80 Jahren aus und beziffern die massgebende Länge des Leitungsnetzes auf 31'123 m. Die von den Parteien angenommene Länge stimmt mit der von der D. AG per Ende 2017 deklarierten Länge der kommunalen Kanalisationshauptleitungen überein (vgl. Beilage A-W7 zur Stellungnahme der Beschwerdegegnerin vom 14. Dezember 2018). Fraglich bleibt, von welchem Laufmeterpreis auszugehen ist. Der Beschwerdeführer geht von einem mittleren Preis von CHF 1'700.00 pro Laufmeter Kanalisationsleitung aus und stützt sich damit auf ein Schreiben der D. AG vom 1. November 2018 (Beilage A-W11 zur Stellungnahme der Beschwerdegegnerin vom 14. Dezember 2018). Die Beschwerdegegnerin veranschlagt einen leicht höheren Betrag von CHF 1'875.00 als Laufmeterpreis und verweist diesbezüglich auf ein kantonsgerichtliches Urteil aus dem Jahr 2009, in welchem das Kantonsgericht gestützt auf das als Duplikbeilage 1 eingereichte Gutachten der F. AG vom 18. Januar 2008 von einem Laufmeterpreis von CHF 1'700.00 für Kanalisationshauptleitungen der Gemeinde B. ausgegangen sei (vgl. KGE VV vom 27. Mai 2009 [810 06 120] E. 8.2 ; der Laufmeterpreis wurde im nachfolgenden bundesgerichtlichen Verfahren bestätigt). Diesen Wert indexiert die Beschwerdegegnerin anschliessend. Es leuchtet angesichts der seit 2009 eingetretenen Teuerung nicht ein, dass der Laufmeterpreis im Nullpunkt des vorliegend massgebenden 40-jährigen Betrachtungszeitraums (d.h. am 1. Januar 2018) unverändert bei CHF 1'700.00 liegen soll. Der Laufmeterpreis ist deshalb analog dem unter E. 2.5.3.1.1.1 Ausgeführten zu indexieren (vgl. ferner auch das Urteil des EntGer vom 15. Juni 2017 [650 14 117] E. 2.2.2.1.1). Als Ausgangspunkt ist das Datum des kantonsgerichtlichen Urteils und somit der 27. Mai 2009 heranzuziehen. Entgegen der Beschwerdegegnerin, welche auf den Oktober 2018 indexiert hat, ist der Laufmeterpreis im Nullpunkt, also am 1. Januar 2018, massgebend. Der Schweizerische Baupreisindex des Bundesamtes für Statistik wies für Tiefbauarbeiten im Bereich Nordwestschweiz per April 2009/14 einen Stand von 90.1 Punkten und per Oktober 2017 einen Stand von 98.9 Punkten auf: Gestützt auf diese Indexstände ist vorliegend von einem indexbereinigten Laufmeterpreis von CHF 1'866.04 für Kanalisationshauptleitungen abzustellen. Gestützt auf das Ausgeführte resultiert ein Wiederbeschaffungswert für das Kanalisationsleitungsnetz der Beschwerdegegnerin von insgesamt CHF 58'076'762.92. Bezogen auf 14 Der Index wird halbjährlich jeweils per April und Oktober erhoben. den Beurteilungszeitraum von 40 Jahren sind auf der Basis einer technischen Lebensdauer von Kanalisationsleitungen von 80 Jahren ausgabenseitig folglich Wiederbeschaffungskosten in der Höhe von CHF 29'038'381.46 zu berücksichtigen. 2.5.4.1.1.2 ■Nebenanlagen Wie unter E. 2.5.2.4 ausgeführt sind neben den Wiederbeschaffungskosten des Leitungsnetzes auch die Kosten für die Wiederbeschaffung der Nebenanlagen ausgabenseitig zu berücksichtigen. Die Beschwerdegegnerin ist deshalb mit Präsidialverfügung vom 19. Oktober 2018 aufgefordert worden, den Wiederbeschaffungswert ihrer Kanalisationsnebenanlagen zu beziffern und zu belegen (vgl. Dispositivziffer 4 der erwähnten Verfügung). Im Rahmen ihrer Stellungnahme vom 14. Dezember 2018 ist die Beschwerdegegnerin dieser Aufforderung nachgekommen: Aus dem als Beilage A-W16 zur erwähnten Stellungnahme eingereichten Schreiben der D. AG geht hervor, dass die Gemeinde B. weder über Pumpenanlagen noch Speicherbecken verfügt. Die Beschwerdegegnerin macht im Weiteren keine Wiederbeschaffungskosten für Nebenanlagen geltend. Im vorliegenden Beschwerdeverfahren gilt die Untersuchungsmaxime (§ 96 Abs. 3 EntG i.V.m. § 12 Abs. 1 VPO). Die erwähnte Prozessmaxime besagt, dass das Gericht für die richtige und vollständige Abklärung des

entscheidrelevanten Sachverhalts verantwortlich und nicht an die Sachverhaltsdarstellung und die Beweisanträge der Parteien gebunden ist. Mit anderen Worten kann und soll das Gericht fehlende Sachverhaltselemente aus eigener Initiative ergänzen und die Beweismittel vervollständigen (statt vieler BGE 96 V 95; Häfelin / Müller / Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl., Zürich/St. Gallen 2020, Rz. 988 ff.). Das kantonale Gewässerschutzrecht sieht mit Blick auf die Kosten für den Bau, den Betrieb, den Unterhalt, die Sanierung und den Ersatz der ARA vor, dass der jeweilige Kläranlagenbetreiber dieselben anteilmässig

E. 15

auf die an die jeweilige Anlage angeschlossenen Gemeinden überträgt (§ 12 Abs. 2 GSchG BL). Die Gemeinden wiederum übertragen die ihnen beim Vollzug des Gewässerschutzrechts entstandenen Kosten – namentlich auch die ihnen nach § 12 GSchG BL übertragenen – mittels Gebühren auf die Abwasserlieferanten bzw. Verursacher (vgl. § 13 Abs. 1 GSchG BL). Im Rahmen der gerichtlichen Beurteilung, ob Kanalisationsanschlussgebühren 15 § 15 Abs. 1 der kantonalen Gewässerschutzverordnung (kGSchV) vom 13. Dezember 2005 (SGS 782.11) den das Kostendeckungsprinzip verletzen, sind die Wiederbeschaffungskosten einer Abwasserreinigungsanlage demnach anteilmässig als Ausgaben zu berücksichtigen. In Nachachtung des Untersuchungsgrundsatzes hat das Enteignungsgericht deshalb eine amtliche Erkundigung beim Amt für Industrielle Betriebe (AIB) der Bau- und Umweltschutzdirektion des Kantons Basel-Landschaft eingeholt. Die amtliche Auskunft des AIB vom 20. April 2020 ist den Parteien mit Verfügung vom 12. Mai 2020 zusammen mit dem Stand der Wohnbevölkerung der Einwohnergemeinde B. per 31. Dezember 2017 zur Kenntnis gebracht worden. Das Abwasser der Gemeinde B. wird wie dasjenige von weiteren Baselbieter Gemeinden von der ARA Basel gereinigt. Gemäss der in sich schlüssigen und nachvollziehbaren Berechnung des AIB belaufen sich die Wiederbeschaffungskosten auf CHF 655.47 pro angeschlossene Einwohnerin bzw. angeschlossenen Einwohner. Bei einem Einwohnerstand von 6'635 Einwohnern per 31. Dezember 2017 resultiert ein auf die Beschwerdegegnerin entfallender Anteil an den Wiederbeschaffungskosten der ARA Basel von CHF 4'349'043.45. Bezogen auf einen massgebenden Beurteilungszeitraum von 40 Jahren resultiert bei einer Lebensdauer von 80 Jahren ein ausgabenseitig zu berücksichtigender Wiederbeschaffungswert für den Anteil der Beschwerdegegnerin an der ARA Basel von CHF 2'174'521.73.

2.5.4.1.1.3 Total Wiederbeschaffungskosten Wie die nachstehende Tabelle zeigt, betragen die totalen Wiederbeschaffungskosten für den 40-jährigen Beurteilungszeitraum CHF 31'212'903.19. Wiederbeschaffungskosten Abwasseranlagen Abwasserleitungsnetz (E. 2.5.4.1.1.1) CHF 29'038'381.46 Nebenanlage (E. 2.5.4.1.1.2) CHF 2'174'521.73 Total CHF 31'212'903.19

2.5.4.1.2 GEP-Kosten und Bauteuerung Wie im Falle der Wasseranschlussgebühr unter E. 2.5.3.1.2 ausgeführt, sind auch mit Blick auf die angefochtene Kanalisationsanschlussgebühr die sich aus dem generellen Entwässerungsplan (GEP) ergebenden Investitionskosten für künftig zu erstellende Neuanlagen ausgabenseitig zu berücksichtigen (KGE VV vom 27. Mai 2009 [810 06 120] E. 9.1 ; Urteil des EntGer vom 27. März 2014 [650 06 15] E. 4.3). Die Beschwerdegegnerin beantragt heute in ihrem Plädoyer wie bereits im Rahmen des Schriftenwechsels die ausgabenseitige Berücksichtigung von teuerungsbereinigten GEP-Kosten in der Höhe von CHF 5'720'000.00. Der Beschwerdeführer wendet dagegen ein, dass Kosten für Neuerschliessungen nicht als Ausgaben berücksichtigt werden dürften, weil es sich um keine Wiederbeschaffungskosten handle. Ebenso dürften Kosten, die äusserst ungewiss und

unbestimmt seien, nicht berücksichtigt werden. Es trifft zu, dass es sich bei den GEP-Kosten um keine Wiederbeschaffungskosten handelt: Will der Beschwerdeführer daraus jedoch ableiten, dass die in den Jahren 2018 bis 2037 anfallenden GEP-Kosten nicht ausgabenseitig in die Gegenüberstellung von Einnahmen und Ausgaben der Kanalisationskasse miteinbezogen werden dürften, so verkennt er, dass die Berücksichtigung der GEP-Kosten als ausnahmenspezifisches Korrelat zu den in der genannten Zeitspanne eingenommenen Anschlussgebühren geradezu geboten ist, da letztere mitunter Investitionskosten in Neuanlagen, wie sie in den GEP-Kosten enthalten sind, decken sollen. Mit Blick auf die Höhe der GEP-Kosten ist einem als Beilage A-W11 zur Stellungnahme der Beschwerdegegnerin eingereichten Schreiben der D. AG vom 1. November 2018 zu entnehmen, dass der aktuell geltende GEP aus dem Jahr 2003 die Jahre 2018 bis und mit 2022 des zukünftigen Betrachtungszeitraums abdeckt. Für die auf die Jahre 2023 bis und mit 2037 entfallenden GEP-Kosten existiert noch kein genereller Entwässerungsplan, da eine Revision des GEP 2003 noch aussteht. Für die Jahre 2023 bis 2037 gehen die Experten der D. AG im erwähnten Schreiben davon aus, dass die GEP-Kosten in etwa auf dem gleichen Niveau bleiben, wobei sie auf der einen Seite mit einem leichten Rückgang beim Kanalbau und auf der anderen Seite mit erhöhten Aufwendungen bei den Sanierungen rechnen. Die Experten halten sodann fest, dass die im erwähnten Schreiben enthaltene Zusammenstellung keine Kosten für ordentliche Unterhaltsarbeiten enthalte. Die Zusammenstellung ist nachstehend als Abbildung 1 abgebildet. Abbildung 1: GEP-Kosten

Der Beschwerdeführer begnügt sich mit Blick auf die Höhe der GEP-Kosten im Wesentlichen mit Hinweisen darauf, dass es ungewiss sei, ob die Kosten effektiv in der behaupteten Höhe anfallen würden. Inwieweit die Kostenprognose der Experten der D. AG unzutreffend sein soll, zeigt der Beschwerdeführer nicht schlüssig auf. Allein der Umstand, dass es sich um eine Schätzung von Kosten handelt, welche erst in der Zukunft anfallen werden, steht einer Berücksichtigung nicht entgegen. Vielmehr basiert die Praxis der Baselbieter Gerichte zur Überprüfung von Erschliessungsabgaben auf deren Einhaltung des Kostendeckungsprinzips gerade auch auf dem Einbezug eines zwanzigjährigen, zukunftsbezogenen Zeitraums. Entsprechend bedingt bereits die Prüfungsmethode, da die Zukunft naturgemäss ungewiss ist, dass sowohl Einnahmen als auch Ausgaben geschätzt werden. Die Zusammenstellung (vgl. Abbildung 1) sowie die erläuternden Ausführungen der Experten der D. AG in ihrem Schreiben vom 1. November 2018 sind nachvollziehbar und in sich schlüssig. Anhaltspunkte, die Zweifel an der Einschätzung der Experten wecken würden, bringt weder der Beschwerdeführer vor noch sind solche ersichtlich.

Dementsprechend ist auf die Kostenzusammenstellung der D. AG abzustellen und CHF 4'620'000.00 für «Neuerschliessungen und Vergrösserung Kanalisation» sowie CHF 1'100'000.00 für «fremdausgelöste GEP-Massnahmen Neubau» sind als GEP-Kosten in die Gegenüberstellung einzubeziehen. Die Bauteuerung auf dem GEP- Kostentotal in der Höhe von CHF 5'720'000.00 ist analog dem hierzu unter E. 2.5.3.1.2 Ausgeführten zu berechnen und beläuft sich auf CHF 1'144'000.0016 . 2.5.4.2 ■Einnahmentotal 2.5.4.2.1 Eigenkapital inklusive Zinseinnahmen Die Beschwerdegegnerin geht in ihrer Duplik vom 17. April 2019 sowie anlässlich der heutigen Hauptverhandlung von einem Eigenkapitalstand am 1. Januar 2018 von CHF 20'620'000.00 sowie einem solchen am 31. Dezember 1997 bzw. 1. Januar 1998 von CHF 7'671'000.00 aus und beantragt die Berücksichtigung der Differenz zwischen diesen beiden Beträgen, ausmachend CHF 12'949'000.00 als für den vergangenheitsbezogenen Betrachtungszeitraum massgebendes Eigenkapital. Der Beschwerdeführer beantragt dagegen die Berücksichtigung des per 31. Dezember 2017

bzw. 1. Januar 2018 vorhandenen Eigenkapitals in der Höhe von CHF 20'620'000.00 (vgl. Replik vom 18. Februar 2019, S. 4). Die Parteien sind sich demnach einig, was den Eigenkapitalstand der Abwasserkasse im Nullpunkt des vorliegend relevanten 40-jährigen Betrachtungszeitraums anbelangt. Uneins sind sich die Parteien darüber, ob vom im Nullpunkt vorhandenen Eigenkapital das zu Beginn der vergangenheitsbezogenen Betrachtungsperiode vorhandene Eigenkapital abzuziehen ist und – wenn ja – in welcher Höhe. Nach der unter E. 2.5.2.5 erwähnten Praxis der Baselbieter Gerichte ist vom Eigenkapitalstand im Nullpunkt das zu Beginn des vergangenheitsbezogenen Betrachtungszeitraums vorhandene Eigenkapital in Abzug zu bringen. Damit wird sichergestellt, dass keine ausserhalb des Beurteilungszeitraums liegenden Einflussfaktoren in die Gegenüberstellung von Einnahmen und Ausgaben Eingang finden. Der Abzug des zu Beginn des 40-jährigen Beurteilungshorizonts vorhandenen Eigenkapitals grenzt den relevanten Betrachtungszeitraum somit gegenüber der weiter zurückliegenden Vergangenheit ab, woran entgegen dem Beschwerdeführer festzuhalten ist. Aus der als Beilage A1 zur Stellungnahme der Beschwerdegegnerin vom 14. Dezember 2018 eingereichten Übersicht über die Abwasserkasse geht hervor, dass die Abwasserkasse der Beschwerdegegnerin zu Beginn des vergangenheitsbezogenen Betrachtungs- 16 CHF 1'144'000.00 = [(2% x CHF 5'720'000) x 20 Jahre] / 2. zeitraums per Ende 1997 bzw. Anfang 1998 sowohl ein Eigenkapital (CHF 4'909'000.00) als auch Reserven (CHF 2'762'000.00) bilanziert hat, die Reserven im Nullpunkt der vorliegenden Beurteilung, d.h. per Anfang 2018, jedoch bereits aufgelöst worden sind. Es ist deshalb nichts dagegen einzuwenden, dass die Beschwerdegegnerin für die Bezifferung des massgebenden Eigenkapitalstands per 1. Januar 1998 die Werte des Eigenkapital- und des Reservekontos addiert hat (CHF 7'671'000.00). Nach dem Ausgeführten ist einnahmenseitig somit ein Eigenkapital in der Höhe von CHF 12'949'000.00 zu berücksichtigen. Mit Blick auf die Verzinsung des während der vergangenheitsbezogenen Betrachtungsperiode aufgebauten Eigenkapitals wird hier auf die diesbezüglichen Ausführungen unter E. 2.5.3.2.1 verwiesen, welche vorliegend sinngemäss gelten. Neben dem in den 20 Jahren der vergangenheitsbezogenen Betrachtungsperiode angesparten Eigenkapital in der Höhe von CHF 12'949'000.00 sind demnach einnahmenseitig CHF 2'589'800.0017 als Zinsertrag für die 20 Jahre des zukunftsgerichteten Zeitraums zu berücksichtigen. 2.5.4.2.2 Anschlussgebühreneinnahmen Der Beschwerdeführer beantragt für den zukunftsorientierten, 20-jährigen Betrachtungszeitraum Einnahmen aus Anschlussgebühren in der Höhe von CHF 18'182'000.00 zu berücksichtigen. Wie bereits im Falle der Wasseranschlussgebühr (vgl. E. 2.5.3.2.2) stellt der Beschwerdeführer für seine Bereiche auf die jährlichen Durchschnittseinnahmen während des vergangenheitsorientierten, 20-jährigen Betrachtungszeitraums ab (vgl. Replik, S. 4). Die Beschwerdegegnerin führt an, dass zur Glättung von Spitzen die Anschlussgebühreneinnahmen der letzten sechs Jahre vor dem Nullpunkt heranzuziehen seien und sodann jeweils das einnahmenstärkste und -schwächste Jahr zu streichen sei. Ausgehend vom Mittelwert der Anschlussgebühreneinnahmen der verbleibenden vier Jahre beantragt die Beschwerdegegnerin die Berücksichtigung von CHF 10'751'000.00 als Einnahmen aus Anschlussgebühren für die Jahre 2018 bis 2037. Analog dem zur Berechnungsmethode und der konstanten Praxis der Baselbieter Gerichte unter E. 2.5.3.2.2 Ausgeführten sind – gestützt auf die durchschnittlichen Anschlussgebühreneinnahmen der letzten vier Jahre vor dem Nullpunkt der vorliegenden Prüfung in 17 CHF 2'589'800.00 = [(2% x CHF 12'949'000.00) x 20 Jahre] / 2. der Höhe von CHF 935'250.0018 – CHF 18'705'000.00 als

Anschlussgebühreneinnahmen für den zukunftsbezogenen Zeitraum der Jahre 2018-2037 zu berücksichtigen. 2.5.4.2.3 Wiedereingebrachte effektive Wiederbeschaffungskosten Die Beschwerdegegnerin beziffert die in den Jahren 1998 bis 2017 effektiv wiedereingebrachten Wiederbeschaffungskosten auf CHF 4'128'850.00. Sie stützt sich dafür auf eine als Beilage A10 zu ihrer Stellungnahme vom 14. Dezember 2018 eingereichte Übersicht der Investitionsausgaben der Jahre 1998 bis 2017, welche sinngemäss gleich wie die unter E. 2.5.3.2.3 in Bezug auf die Wasseranschlussgebühr thematisierte aufgebaut ist. Der Beschwerdeführer beziffert die tatsächlich wiedereingebrachten Wiederbeschaffungskosten auf CHF 4'840'250.00 (vgl. Replik, S. 4). Mit Blick auf die sinngemäss identische Kritik des Beschwerdeführers an der Übersicht der Investitionsausgaben der Abwasserkasse (Beilage A10 zur Stellungnahme), wie er sie bereits zur Übersicht über die Investitionsausgaben der Wasserkasse vorgebracht hat, ist an dieser Stelle auf das dazu unter E. 2.5.3.2.3 Ausgeführte zu verweisen. Im Unterschied zur Übersicht über die Investitionsausgaben der Wasserkasse werden in der Übersicht zur Abwasserkasse zwei Investitionsausgaben gesamthaft den Neuanlagen zugeordnet, obschon sie als Sanierungen bezeichnet sind und demnach entsprechend den Hinweisen der Experten der D. AG je hälftig den Wiederbeschaffungen und Neuanlagen zuzurechnen wären. Die Investitionsausgaben für das Projekt «Sanierung Y. strasse» in der Höhe von CHF 20'500.00 im Jahr 1998 und CHF 307'100.00 im Jahr 1999 sind demnach lediglich zur Hälfte den Neuanlagen zuzurechnen. Abgesehen von diesen beiden Korrekturen sind die von der Beschwerdegegnerin eingereichten Unterlagen vollständig, anhand der Bemerkungen nachvollziehbar und in sich schlüssig, weshalb einnahnenseitig CHF 4'292'650.00 als effektiv wiedereingebrachte Wiederbeschaffungskosten zu berücksichtigen sind.

E. 18

CHF 935'250.00 = (CHF 449'000+CHF 759'000+CHF 2'145'000+CHF 388'000) / 4 Jahre (vgl. Beilage A1 zur Stellungnahme der Beschwerdegegnerin vom 14. Dezember 2018).

2.5.4.3 ■Gegenüberstellung Die nachfolgende Tabelle enthält eine Zusammenfassung sämtlicher unter E. 2.5.4.1 (Ausgaben) und E. 2.5.4.2 (Einnahmen) ermittelten Einzelpositionen. Gesamtkostendeckungsprinzip Abwasserentsorgung (1998-2037)

Ausgaben Wiederbeschaffungskosten Abwasserleitungsnetz	CHF 29'038'381.46
Nebenanlagen	CHF 2'174'521.73
GEP-Kosten (inkl. Bauteuerung)	CHF 6'864'000.00
Total	CHF 38'076'903.19
Einnahmen Eigenkapital (inkl. Zinsen)	CHF 15'538'800.00
Anschlussgebühreneinnahmen	CHF 18'705'000.00
Wiedereingebrachte effektive Wiederbeschaffungskosten	CHF 4'292'650.00
Total	CHF 38'536'450.00

Ergebnis Einnahmen Ausgaben Einnahmenüberschuss Einnahmenüberschuss (in CHF und Prozent der Ausgaben) CHF 459'546.81 1.2%

Die Gegenüberstellung sämtlicher Ausgaben und Einnahmen ergibt für den 40-jährigen Betrachtungszeitraum einen Einnahmenüberschuss von CHF 459'546.81. Mit anderen Worten überschreiten die Einnahmen der Jahre 1998 bis 2037 die Ausgaben desselben Zeitraums um 1.2% der Ausgaben. Im Lichte dessen, dass das Bundesgericht in einem ebenfalls die Beschwerdegegnerin betreffenden Verfahren einen mit 5.7% um mehr als das Vierfache höheren Einnahmenüberschuss noch als geringfügig eingestuft hat, handelt es sich beim vorliegenden Überschuss der Einnahmen in der Höhe von 1.2% der Ausgaben umso klarer um einen geringfügigen und damit zulässigen (vgl. Urteil des BGer 2C_1020/2011 vom 16. November 2012 E. 5.5; zur Festlegung der Grenze eines zulässigen Überschusses ferner Kürsteiner, a.a.O., Rz. 127 ff.). Da die Einnahmen die Ausgaben lediglich geringfügig übersteigen, erweist sich die Rüge des Beschwerdeführers,

die Kanalisationsanschlussgebühr verletze das Kostendeckungsprinzip, als unbegründet. 2.6

■ Äquivalenzprinzip 2.6.1 Parteistandpunkte Der Beschwerdeführer moniert sinngemäss, die geltend gemachten Wasser- und Abwasseranschlussgebühren würden das Äquivalenzprinzip verletzen, weil sie in einem offensichtlichen Missverhältnis zum Wert der von der Beschwerdegegnerin erbrachten Leistung stehen würden. Er begründet seine Rüge hauptsächlich damit, dass die Beschwerdegegnerin die Gebühr auf der Summe der Versicherungswerte des Wohngebäudes und der Autoeinstellhalle erhoben habe, obschon die Autoeinstellhalle die Wasserversorgung und die Kanalisation nicht bzw. nicht im gleichen Ausmass wie das Wohngebäude beanspruche. Soweit der Beschwerdeführer die behauptete Verletzung des Äquivalenzprinzips auch damit begründet, dass das zwischenzeitlich in Kraft getretene Recht auf der Ebene des Gebührensatzes danach differenziere, welchem Zweck ein Gebäude oder Gebäudeteil diene, so ist er damit aus den in E. 2.3 dargelegten Gründen nicht zu hören. Auf die Argumentation des Beschwerdeführers, das Äquivalenzprinzip sei auch deshalb verletzt, weil die Einnahmen aus Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühren die Gesamtkosten der Wasserversorgung und Abwasserentsorgung übersteigen würden, ist im Folgenden nicht mehr näher einzugehen, nachdem eine Überprüfung ergeben hat, dass keine Verletzung des Kostendeckungsprinzips vorliegt (vgl. E. 2.5.3.3 und 2.5.4.3). Die Beschwerdegegnerin stellt sich auf den Standpunkt, die geltend gemachten Gebühren würden das Äquivalenzprinzip nicht verletzen. Weiter führt sie sinngemäss an, das Äquivalenzprinzip verleihe keinen Anspruch darauf, dass Gebühren im Einzelfall exakt dem objektiven Wert der staatlichen Leistung entsprechen würden, sondern erlaube schematische Bemessungsmethoden wie diejenige eines Prozentsatzes des Gebäudeversicherungswerts.

2.6.2 Rechtliches Das Äquivalenzprinzip stellt die abgaberechtliche Ausgestaltung des Verhältnismässigkeitsprinzips dar. Danach muss eine Kausalabgabe in einem angemessenen Verhältnis zum Wert stehen, welchen die staatliche Leistung für die abgabepflichtige Person hat. Die Abgabe darf zum objektiven Wert der Leistung nicht in einem offensichtlichen Missverhältnis stehen und muss sich in vernünftigen Grenzen bewegen (zum Ganzen Kürsteiner, a.a.O., Rz. 149 ff. mit zahlreichen Verweisen auf Literatur und Rechtsprechung). Nach der ständigen, höchstrichterlichen Rechtsprechung bringt der Gebäudeversicherungswert durch seine Verknüpfung mit den Baukosten in der Regel den Verkehrs- und Nutzungswert und zugleich das entsprechende Interesse der Grundeigentümer an der Erschliessung zuverlässig zum Ausdruck und lässt namentlich bei Wohnbauten tendenziell auf die mutmassliche Beanspruchung der Erschliessungsanlagen schliessen (Urteile des BGer 2C_101/2007 vom 22. August 2007 E. 4.3, in: URP 2008, S. 16 ff.; 2P.281/2004 vom 2. März 2005 E. 3.2; 2P.281/2004 vom 2. März 2005 E. 3.2; 2P.262/2005 vom 9. Februar 2006 E. 3.1, in: URP 2006, S. 394; 2C_101/2007 vom 22. August 2007 E. 4.3). Die Bemessung der vorliegend angefochtenen Anschlussgebühren anhand des Gebäudeversicherungswerts ist folglich unter äquivalenzprinzipiellen Gesichtspunkten grundsätzlich nicht zu beanstanden (vgl. dazu auch E. 2.4.3). Im Folgenden ist zunächst zu klären, ob die Beschwerdegegnerin die angefochtenen Gebühren zulässigerweise auf der Summe der Gebäudeversicherungswerte des Wohngebäudes und der Autoeinstellhalle erhoben hat (1. Prüfschritt). Im Anschluss bleibt unabhängig vom Ergebnis zu beurteilen, ob die nach dem ersten Prüfschritt resultierende Gebühr das Äquivalenzprinzip verletzt.

2.6.3 ■ Würdigung 2.6.3.1 Funktionaler Zusammenhang (1. Prüfschritt) Mit Blick auf die Frage, ob eine Gebührenerhebung auf dem Gebäudeversicherungswert des Mehrfamilienhauses mit Autoeinstellhalle in Höhe von

CHF 5'385'137.00 zulässig ist oder der Versicherungswert der Autoeinstellhalle gänzlich hätte von der Gebührenbemessung ausgenommen oder darauf zumindest ein tieferer Abgabesatz hätte zur Anwendung gebracht werden müssen, verhält es sich folgendermassen: Es wäre zwar denkbar, «[...] jedes Gebäude für sich alleine zu beurteilen und nur für solche Bauten eine Anschlussgebühr zu erheben, die auch tatsächlich an die Wasserversorgung [und/oder Kanalisation] angeschlossen werden», eine solche (Einzel-)Betrachtungsweise ist nach dem Bundesgericht allerdings nicht zwingend, da es sich durchaus auch vertreten lasse, eine Überbauung als Gesamtheit zu behandeln und selbst Nebengebäude ohne eigenen Anschluss an die Wasserversorgung oder Kanalisation in die Bemessung von Anschlussgebühren miteinzubeziehen (Urteil des BGer 2P.335/2006 vom 24. April 2007 E. 4.2). Unter der Voraussetzung, dass zwischen räumlich getrennten Nebenbauten und dem an die Wasserversorgung bzw. Kanalisation angeschlossenen Hauptbau ein sog. funktionaler Zusammenhang besteht, ist es nach der höchstrichterlichen und kantonalen Rechtsprechung somit zulässig, selbst räumlich getrennte Nebenbauten ohne eigenen Wasser- und/oder Abwasseranschluss in die Gebührenpflicht eines Hauptgebäudes miteinzubeziehen, und zwar zu demselben Abgabesatz und unabhängig davon, ob die Nebenbauten sachversicherungsrechtlich verselbständigt sind oder nicht (Funktionale Zusammenhänge wurden in folgenden Fällen bejaht: BGE 106 Ia 241 E. 4d 247 f. [Wohnbau mit zweigeschossiger, unterirdischer Autoeinstellhalle mit Autolift]; Urteil des BGer 2P.335/2006 vom 24. April 2007 E. 4.2 [für Tiefgarage]; ferner auch Urteile des EntGer vom 26. April 2012 [650 12 20] E. 5.4 [für Carport], vom 6. Februar 2014 [650 13 59] E. 6.2 [für einen Wagenschopf und ein Futtersilo eines Bauernhofbetriebs], vom 27. März 2014 [650 06 15] E. 3.4 [für eine zu einem Bürogebäude gehörende Lagerhalle], vom 12. Juni 2014 [650 12 180] E. 6.2 [für einen Carport] und vom 7. Juli 2016 [650 15 49] E. 2.4.3.2 [für eine zu einem Zimmereibetrieb gehörende Abbundhalle], vom 9. August 2019 [650 19 18] E. 2.3.2.2.1 [für einen Carport], vom 5. Dezember 2019 [650 19 46] E. 2.4 [für einen Carport]). Das Enteignungsgericht hat am 15. Oktober 2020 sowohl das gebührenbetroffene Mehrfamilienhaus als auch die dazugehörige Autoeinstellhalle (inklusive Autolift) von innen und aussen in Augenschein genommen. Das Ergebnis ist protokollarisch festgehalten und den Parteien als Beilage zur Präsidialverfügung vom 20. Oktober 2020 mitgeteilt worden. Anlässlich des Augenscheins konnte namentlich festgestellt werden, dass die unterirdische Autoeinstellhalle über zwei Untergeschosse verfügt, von denen jedes über einen eigenen Zugang zum Treppenhaus des Wohngebäudes verfügt (sog. Verbindungstür; vgl. AS-Protokoll, S. 7). Weiter zeigte sich am Augenschein, dass die Autoeinstellhalle über diverse Wasserbezugsstellen verfügt und auch an die Kanalisation angeschlossen ist. Die vom Mehrfamilienhaus über das Treppenhaus direkt zugängliche Autoeinstellhalle steht nach dem Ausgeführten klarerweise in einem funktionalen Zusammenhang zum Wohngebäude. Gegen den Einbezug des auf die Autoeinstellhalle entfallenden Gebäudeversicherungswerts in die Bemessung der angefochtenen Anschlussgebühren ist demnach nichts einzuwenden. Das Äquivalenzprinzip verlangt für untereinander in funktionalem Zusammenhang stehende Gebäude ausserdem, wie eingangs bereits angedeutet, auch keine Differenzierung mit Blick auf den angewandten Abgabesatz. Vielmehr erlaubt das Vorhandensein eines funktionalen Zusammenhangs gerade die Belastung der gesamten Funktionseinheit mit demselben Abgabesatz. Der Einbezug des auf die Autoeinstellhalle entfallenden Versicherungswerts in die Bemessung der angefochtenen Anschlussgebühren erscheint in Anbetracht des Umstands, dass die infrage stehende Autoeinstellhalle – entgegen den anfänglichen

Beteuerungen des Beschwerdeführers –an die Kanalisation und an die Wasserversorgung angeschlossen ist sowie über zahlreiche Wasserbezugsstellen verfügt, geradezu als geboten. Letztlich bleibt zur Klarstellung festzuhalten, dass für die Bejahung eines funktionalen Zusammenhangs nicht zwingend (wie vorliegend) eine «physische» Verbindung vorhanden sein muss. Wo zwei Bauten jedoch mittels einer solchen verbunden sind, ist in aller Regel von einem funktionalen Zusammenhang selbiger auszugehen. 2.6.3.2 Offensichtliches Missverhältnis (2. Prüfschritt) Nachdem feststeht, dass die Beschwerdegegnerin das Mehrfamilienhaus und die Autoeinstellhalle richtigerweise als abgaberechtliche Einheit behandelt hat, bleibt zu prüfen, ob die angefochtenen Anschlussgebühren in einem offensichtlichen Missverhältnis zum Wert der Leistung des abgaberechenden Gemeinwesens stehen. Vorliegend hat der Beschwerdeführer wiederholt betont, dass er das Mehrfamilienhaus auch günstiger hätte bauen können, es ihm aber daran gelegen sei, eine schöne Baute zu errichten, die optisch, namentlich mit Blick auf das Giebeldach, dem benachbart gelegenen Haus seiner Urgrosseltern nachempfunden sei (vgl. AS-Protokoll, S. 3 [Übersichtsplan], S. 4 [Ausführungen des Beschwerdeführers; Dachkonstruktion des Mehrfamilienhauses], S. 8 [Dachkonstruktion des Elternhauses]). Ob die gewählte Bauweise des Mehrfamilienhauses zu derart bedeutenden Mehrkosten geführt hat, dass vorliegend von einem ausserordentlich hohen Gebäudeversicherungswert im Vergleich zur gebührenpflichtigen Leistung der Beschwerdegegnerin (d.h. zum Abgabeobjekt) auszugehen wäre, scheint vor dem Hintergrund des Urteils des Bundesgerichts 2C_656/2009 vom 29. Mai 2009 zweifelhaft: Im erwähnten Entscheid schützte das Bundesgericht eine auf einem umbaubedingten Gebäudeversicherungsmehrwert von CHF 2.32 Mio. erhobene Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühr, obschon mit Blick auf die Sanitärinstallationen lediglich zwei neue Bäder dazukamen und gleichzeitig sogar eine Küche wegfiel. Das Bundesgericht erkannte im konkreten Sachverhalt keine Verletzung des Äquivalenzprinzips (vgl. Urteil des BGer 2C_656/2009 vom 29. Mai 2009 E. 3.5). Vorliegend handelt es sich im Unterschied zum Sachverhalt, der dem erwähnten Bundesgerichtsurteil zugrunde lag, nicht um einen Umbau, sondern einen (Ersatz-)Neubau, bei welchem eine Vielzahl von Sanitärapparaten neu an die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung angeschlossen worden sind. Weiter ist daran zu erinnern, dass im Falle von Anschlussgebühren nicht die effektive Nutzung der Erschliessungsanlagen an sich bzw. deren Ausmass für den objektiven Wert der staatlichen Leistung massgebend ist. Wertbestimmend ist das auf Spitzenwerte ausgelegte Nutzungspotential, welches durch den vorhandenen Wasser- bzw. Kanalisationsanschluss ermöglicht wird (Urteile des BGer 2C_1054/2013 vom 20. September 2014 E. 6.3 und 2C_816/2009 vom 3. Oktober 2011 E. 5.4; Urteil des EntGer vom 15. Juni 2017 [650 14 117] E. 2.3.4). Von der schematischen Bemessung von Anschlussgebühren nach dem Gebäudeversicherungswert ist praxismässig dann abzuweichen, wenn der Wasserverbrauch respektive Abwasseranfall im Verhältnis zum versicherungstechnischen Wert einer Baute ausserordentlich hoch oder niedrig ist, was insbesondere bei Industriebauten der Fall sein kann (Urteil des BGer 2C_847/2008 vom 08. September 2009 E. 2.1). Die auf Spitzenwerte ausgelegte Nutzungsmöglichkeit lässt sich in Kenntnis der Anzahl und Art der vorhandenen Sanitärinstallationen anhand von Belastungswerten relativ einfach quantifizieren: Gemäss dem Schweizerischen Verein des Gas- und Wasserfaches (SVGW) entspricht ein Belastungswert von 1 einem Durchfluss von 0.1 l pro Sekunde. Der Belastungswert bezeichnet den am Anschlusspunkt vor einer Entnahmestelle zur Verfügung gestellten Durchfluss in Funktion des Verwendungszwecks und der Benützungsdauer (Kapitel 2.2.1 Regelwerk W3 Richtlinie für

Trinkwasserinstallationen, Ausgabe 2013, SVGW). Durch die Verwendung von Belastungswerten als Bemessungsgrundlage von Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühren wird das Verursacherprinzip gegenüber der Bemessung nach dem Gebäudeversicherungswert in verstärktem Masse berücksichtigt (vgl. Urteil des EntGer vom 7. Juli 2016 [650 15 49] E. 2.4.3.4). Jeder Apparat erhält einen bestimmten Belastungswert zugesprochen. Liegen sämtliche Belastungswerte vor, so werden diese zusammengerechnet. Anhand des derart ermittelten Belastungswertetotals kann schliesslich der ideale Rohrdurchmesser für die Wasser- und Kanalisationsanschlussleitung (Hausanschlussleitungen) bestimmt werden. Der Rohrdurchmesser der Hausanschlussleitungen ist (abgesehen von weiteren Faktoren wie dem Wasserdruck, den Neigungswinkeln und den zu überwindenden Höhendifferenzen) ein wesentlicher Faktor, der die Spitzenleistung für den hausinternen Wasserbezug und die Abwasserentsorgung limitiert. Anlässlich des Augenscheins wurden sämtliche Wasserbezugsstellen bzw. Sanitärinstallationen im und um das Mehrfamilienhaus sowie in der Autoeinstellhalle protokollarisch festgehalten. Die nachfolgende Tabelle enthält eine Übersicht der Ergebnisse: Mehrfamilienhaus mit Autoeinstellhalle (Belastungswerte) A. Mehrfamilienhaus 1. Augenscheinobjekt (leerstehende Wohnung auf erster Geschossebene) Total AS-Objekt (Wohnung leerstehend)

E. 21

Belastungswert Total für vier baulich identische Wohnungen dieses Typs 84
Belastungswerte 2. Augenscheinobjekt (obere 2 Geschosse; Maisonette) Total AS-Objekt (Maisonette Wohnung bewohnt) 28 Belastungswerte Total für zwei baulich identische Wohnungen dieses Typs 56 Belastungswerte 3. Augenscheinobjekt (Keller: Waschraum) Total AS-Objekt (Keller: Waschraum) 4 Belastungswerte Total für sechs baulich identische Räume dieses Typs

E. 24

Belastungswerte 4. Augenscheinobjekt (Keller: Technikraum) Total AS-Objekt 4
Belastungswerte 9. Augenscheinobjekt (Aussenbereich) Total AS-Objekt 20
Belastungswerte Total Wohngebäude 188 Belastungswerte B. Autoeinstellhalle 5.
Augenscheinobjekt (Tiefgarage: 2. Untergeschoss) Total AS-Objekt 0 Belastungswerte 6.
Augenscheinobjekt (Tiefgarage: 1. Untergeschoss) Total AS-Objekt 12 Belastungswerte 7.
Augenscheinobjekt (Lageraum: 1. Untergeschoss) Total AS-Objekt 2 Belastungswerte 8.
Augenscheinobjekt (oberirdischer Einstellplatz [für Zugfahrzeug inkl. Anhänger]) Total AS-Objekt 0 Belastungswerte Total Autoeinstellhalle 14 Belastungswerte C. Total Mehrfamilienhaus und Autoeinstellhalle 202 Belastungswerte Als Ergebnis bleibt festzuhalten, dass an die Wasserversorgung der Beschwerdegegnerin Wasserbezugsstellen mit einem Bezugspotential von 202 Belastungswerten angeschlossen sind. Da das im Aussenbereich des Mehrfamilienhauses bezogene Wasser nicht in die Kanalisation eingeleitet wird, sondern versickert (Gartenbewässerung), fällt das an die Kanalisation der Beschwerdegegnerin angeschlossene Belastungswertetotal mit 182 Belastungswerten um 20 tiefer aus. Im Falle der Wasseranschlussgebühr (CHF 79'012.55) resultiert folglich ein hypothetischer Gebührensatz von CHF 391.15 pro Belastungswert und im Falle der Kanalisationsanschlussgebühr (CHF 221'389.30) ein solcher von CHF 1'216.40 pro Belastungswert. Im Kanton Basel-Landschaft bemessen verschiedene Gemeinden ihre Anschlussgebühren nach Belastungswerten. Ihre Ansätze lagen per Ende 2017 für Wasseranschlussgebühren zwischen CHF 250.00 und CHF 800.00 pro Belastungswert und für

Kanalisationsanschlussgebühren zwischen CHF 280.00 und CHF 1'000.00 pro Belastungswert. Der durchschnittliche Gebührensatz betrug für Wasseranschlussgebühren CHF 397.85 und für Kanalisationsanschlussgebühren CHF 543.00 pro Belastungswert (vgl. die Übersicht bei Kürsteiner, a.a.O., Rz. 618). Ein Vergleich des durchschnittlichen Satzes für Wasseranschlussgebühren mit dem vorliegend für das Mehrfamilienhaus mit Autoeinstellhalle ermittelten zeigt, dass die angefochtene Wasseranschlussgebühr mit einem hypothetischen Gebührensatz von CHF 391.15 pro Belastungswert auf einem vergleichsweise durchschnittlichen Gebührensatz pro Belastungswert beruht. Eine Verletzung des Äquivalenzprinzips erkannte das Enteignungsgericht bisher in zwei Fällen: Einmal resultierte für eine nach dem Gebäudeversicherungswert bemessene Wasseranschlussgebühr ein hypothetischer Abgabesatz von CHF 2'346.50 pro Belastungswert (vgl. Urteil des EntGer vom 7. Juli 2016 [650 15 49] E. 2.4.3.4; knapp 6-Faches des Mittelwerts), ein anderes Mal ein solcher von CHF 1'326.20 (vgl. Urteil des EntGer vom 15. Juni 2017 [650 14 117] E. 2.3.4.2 [CHF 29'176.70/22 Belastungswerte]; 3.4-Faches des Mittelwerts). Für die Wasseranschlussgebühr fehlt es entsprechend an Anhaltspunkten, die auf ein offensichtliches Missverhältnis der geltend gemachten Abgabe zum objektiven Wert der gebührenpflichtigen Leistung hindeuten würden. Mit CHF 1'216.40 pro Belastungswert liegt der hypothetische Gebührensatz der angefochtenen Kanalisationsanschlussgebühr dagegen um etwas mehr als das Doppelte (exakt: 224%) über dem Mittelwert der Vergleichsgemeinden. Fraglich ist, ob diese Abweichung den Schluss zulässt, es liege ein offensichtliches Missverhältnis zwischen der Kanalisationsanschlussgebühr und der im Gegenzug erbrachten Leistung des Gemeinwesens vor. Diesbezüglich ist zunächst darauf hinzuweisen, dass sich in der enteignungsgerichtlichen Praxis kein Entscheid findet, in welchem festgestellt worden wäre, dass eine Kanalisationsanschlussgebühr das Äquivalenzprinzip verletzt. Es bleibt damit bei den bereits genannten Urteilen vom 7. Juli 2016 und vom 15. Juni 2017, mit welchen das Enteignungsgericht jeweils auf Verletzung des Äquivalenzprinzips durch Wasseranschlussgebühren, welche den vorliegend erwähnten mittleren Gebührensatz pro Belastungswert einmal um das 3.4-Fache und einmal um das 6-Fache übertroffen hatten, erkannte (vgl. Urteile des EntGer vom 7. Juli 2016 [650 15 49] E. 2.4.3.4 und vom 15. Juni 2017 [650 14 117] E. 2.3.4.2). Verglichen mit diesen beiden Urteilen übertrifft der vorliegend zu beurteilende Abgabesatz der Kanalisationsanschlussgebühr den massgebenden Mittelwert weit weniger deutlich. Unter Würdigung aller relevanten Umstände und in Anlehnung an das eingangs erwähnte Urteil des Bundesgerichts 2C_656/2009 vom 29. Mai 2009 gelangt das Enteignungsgericht deshalb zum Schluss, dass die vorliegend angefochtene Kanalisationsanschlussgebühr zwar in einem gewissen Missverhältnis zum objektiven Wert der von der Beschwerdegegnerin erbrachten Gegenleistung stehen mag, dieses Missverhältnis jedoch kein offensichtliches ist. Nach dem Ausgeführten erweisen sich die Rügen des Beschwerdeführers, sowohl die Wasser- als auch die Kanalisationsanschlussgebühr würden das Äquivalenzprinzip verletzen, als unbegründet. 2.7 Schlussfazit Nachdem gezeigt wurde, dass die angefochtenen Gebühren weder zu Unrecht nicht nach dem neuen, zwischenzeitlich in Kraft getretenen und für den Beschwerdeführer günstigeren Recht veranlagt worden sind (E. 2.3) noch das Rechtsgleichheitsgebot bzw. Willkürverbot (E. 2.4), das Kostendeckungsprinzip (E. 2.5) oder das Äquivalenzprinzip (E. 2.6) verletzt haben, erweisen sich sämtliche Rügen des Beschwerdeführers als unbegründet, sodass seine Beschwerde abzuweisen ist. 3. Kosten

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.