



**Entscheid des Steuer- und Enteignungsgerichts Basel-Landschaft,
> Abteilung Enteignungsgericht**

vom 29. Januar 2026 (650 25 119/120)

Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühr

Unzulässige Rückwirkung und Eintritt der Festsetzungsverwirkung

Es liegt eine echte Rückwirkung vor. Mit Ausnahme von vorliegend nicht einschlägigen, engen Ausnahmen ist eine solche grundsätzlich von Verfassungswegen unzulässig (vgl. § 11 KV). Niemandem sollen Verpflichtungen auferlegt werden, die sich aus Normen ergeben, welche im Zeitpunkt, als sich der Sachverhalt verwirklichte, nicht bekannt sein konnten, mit denen er also nicht rechnen konnte und musste. (E. 2.2)

Da die mehrwertbegründenden Arbeiten im Jahre 1998 beendet worden sind, wäre die Festsetzungsverwirkungsfrist also spätestens 15 Jahre danach, also am 31. Dezember 2013, abgelaufen. Dies bedeutet, dass die Beschwerdegegnerin die hier angefochtenen Anschlussgebühren in einem Zeitpunkt erlassen hat, in welchem sie ihr Recht zur Veranlagung bzw. Festsetzung ebensolcher Anschlussgebühren gestützt auf Mehrwerte, welche auf spätestens Ende 1998 abgeschlossene Arbeiten zurückzuführen sind, längst verwirkt hatte. (E. 2.4.3)



Urteil

vom 29. Januar 2026

Besetzung Abteilungspräsident Dr. Ivo Corvini-Mohn,
Gerichtsschreiber i.V. Alessandro Giglio

Parteien **A.____**, Beschwerdeführer

gegen

Einwohnergemeinde B.____, Beschwerdegegnerin

Gegenstand Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühr



**Steuer- und Enteignungsgericht
Basel-Landschaft
Abteilung Enteignungsgericht**

A.

Der Beschwerdeführer ist Eigentümer der Parzelle Nr. 864 des Grundbuchs (GB) der Gemeinde B.____. Mit Verfügung vom 4. Dezember 2025 stellte die Einwohnergemeinde B.____ dem Beschwerdeführer aufgrund einer Nachschätzung durch die Gebäudeversicherung vom 14. Oktober 2024 Rechnung bezüglich der Anschlussgebühren für Wasser und Abwasser im Gesamtbetrag von CHF 720.00.

A.

Am 9. Dezember 2025 erhob der Beschwerdeführer beim Steuer- und Enteignungsgericht, Abteilung Enteignungsgericht (nachfolgend Enteignungsgericht) Beschwerde gegen die Verfügung. Er beantragt sinngemäss, die Verfügung sei aufzuheben.

Mit Präsidialverfügung vom 16. Dezember 2025 gab das Enteignungsgericht der Beschwerdegegnerin Gelegenheit, zur Beschwerde Stellung zu nehmen, und forderte die Beschwerdegegnerin auf, alle relevanten Unterlagen sowie die massgebenden Reglemente einzureichen. Mit Beschwerdeantwort vom 16. Dezember 2025 nahm die Beschwerdegegnerin Stellung zur Beschwerde, reichte die verlangten Unterlagen und Reglemente ein und beantragte die Abweisung der Beschwerde.

Am 22. Dezember 2025 schloss das Enteignungsgericht den Schriftenwechsel, überwies den Fall dem Abteilungspräsidium zur Beurteilung als Einzelrichter und ordnete eine Parteiverhandlung an. Am 7. Januar 2026 lud die Kanzlei des Steuer- und Enteignungsgerichts die Parteien zur Hauptverhandlung vom 29. Januar 2026 ein.

B.

Anlässlich der heutigen Hauptverhandlung halten die Parteien an ihren bereits schriftlich gestellten Anträgen und den schriftlich vorgebrachten Begründungen fest. Auf die Ausführungen der Parteien wird – soweit erforderlich – im Rahmen der Erwägungen eingegangen.



Das Enteignungsgericht zieht

in Erwägung:

1. Formelles

1.1 Zuständigkeit

Die vorliegende Streitigkeit hat Anschlussgebühren für Wasser und Abwasser der Einwohnergemeinde B.____ im Sinne von § 90 Abs. 2 des Gesetzes über die Enteignung vom 19. Juni 1950 (EntG, SGS 410) zum Gegenstand. Gemäss § 96a Abs. 1 EntG können die von Erschliessungsabgaben auf dem Gebiet des Kantons Basel-Landschaft Betroffenen beim Enteignungsgericht Beschwerde erheben (vgl. § 1 EntG). Die Einwohnergemeinde B.____ gehört zum Kanton Basel-Landschaft (§ 35 Abs. 1 lit. c des Gesetzes über die Organisation und die Verwaltung der Gemeinden [Gemeindegesetz, GemG] vom 28. Mai 1970 [SGS 180]). Die örtliche und sachliche Zuständigkeit des Enteignungsgerichts ist somit gegeben.

§ 98a Abs. 1 EntG sieht vor, dass die präsidierende Person der Abteilung Enteignungsgericht Streitigkeiten beurteilt, deren Streitwert CHF 15'000.00 nicht übersteigt. Gemäss Rechtsbegehren des Beschwerdeführers seien die Verfügungen betreffend Wasser- und Abwasseranschlussgebühren für den Unterstand aufzuheben. Die Gebühren belaufen sich auf insgesamt CHF 720.00. Demzufolge ist die präsidierende Person der Abteilung Enteignungsgericht funktionell zur Beurteilung der Beschwerde zuständig.

1.2 Beschwerdefrist

Innert 10 Tagen ab Erhalt der Verfügung kann beim Enteignungsgericht Beschwerde erhoben werden (§ 96a Abs. 1 lit. a EntG). Die angefochtene Verfügung ist auf den 4. Dezember 2025 datiert. Sie ist somit frühestens am 5. Dezember 2025 beim Beschwerdeführer eingegangen. Der Beschwerdeführer hat seine Beschwerde am 10. Dezember 2025 der schweizerischen Post zur Übermittlung an das Enteignungsgericht aufgegeben (vgl. Poststempel). Da zwischen dem 6. Dezember 2025 (frühestmöglicher Zeitpunkt bzw. Fristbeginn) und der fristwahrenden Handlung (Postaufgabe) vom 10. Dezember 2025 weniger als



10 Tage liegen, ist die zehntägige Beschwerdefrist nach § 96a Abs. 1 lit. a EntG eingehalten.

1.3 Übrige Eintretensvoraussetzungen

Der Beschwerdeführer ist als Adressat der angefochtenen Verfügungen zur Erhebung der vorliegenden Beschwerde befugt (§ 47 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über die Verfassungs- und Verwaltungsprozessordnung [Verwaltungsprozessordnung, VPO] vom 16. Dezember 1993 [SGS 271]). Da neben den erwähnten auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten (vgl. § 16 Abs. 2 VPO).

2. Materielles

2.1 Gesetzesgrundlage

Nach § 113 Abs. 1 Satz 1 der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984 (KV, SGS 100) sorgen Kanton und Gemeinden für eine umweltgerechte Ableitung der Abwässer. § 114 Abs. 2 KV bestimmt, dass den Gemeinden zudem die Versorgung und Verteilung des Wassers auf ihrem Gebiet obliegt. Gestützt auf § 90 Abs. 1 und 2 EntG, § 36 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 (RBG, SGS 400), § 13 Abs. 4 des Gesetzes über den Gewässerschutz vom 5. Juni 2003 (SGS 782) sowie § 13 Abs. 1 der Verordnung über die Wasserversorgung sowie die Nutzung und den Schutz des Grundwassers vom 13. Januar 1981 (SGS 455.11) können Gemeinden die Kosten für Investitionen und den Anschluss von Liegenschaften an die öffentliche Kanalisation respektive Wasserversorgung auch in Form von Vorteilsbeiträgen (Erschliessungsbeiträge, Anschlussbeiträge) und Anschlussgebühren auf die Liegenschaftseigentümer und Liegenschaftseigentümerinnen überwälzen. Öffentliche Abgaben bedürfen einer Grundlage in einem formellen Gesetz, welches zumindest den Kreis der Abgabepflichtigen, den Gegenstand der Abgabe sowie die Bemessungskriterien festlegt (§ 90 Abs. 3 EntG; Entscheidungen des Schweizerischen Bundesgerichts [amtliche Sammlung; fortan BGE] 123 I 248 E. 2 249 f.).

Die Gemeinde B.____ hat von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und sieht in § 16 Abs. 2 lit. a i.V.m. § 21 des Abwasserreglements der Gemeinde B.____ (AR) sowie in § 30 Abs. 2 lit. a i.V.m. § 35 des Wasserreglements der Gemeinde B.____ (WR) Anschlussgebühren vor. Auf dieser Grundlage basiert auch die Verfügung der Beschwerdegegnerin.



2.2 Rückwirkung

Fraglich ist nun, ob diese Reglemente überhaupt auf den Sachverhalt Anwendung finden. Der Beschwerdeführer macht geltend, dass der für die Verfügung massgebliche Unterstand im Jahre 1998 gebaut wurde. Die Beschwerdegegnerin widerspricht dieser Behauptung nicht. Vielmehr führt sie dazu aus, dass ihr nicht bekannt sei, wieso der Unterstand nicht in die Gebäudeinformation der BGV vom Juni 1998 aufgenommen worden sei. Es kann dementsprechend für das weitere Verfahren davon ausgegangen werden, dass der Unterstand im Jahre 1998 erbaut wurde (vgl. auch die anlässlich der heutigen Hauptverhandlung abgegebene Planbeilage aus dem Jahr 1998, auf welcher der Carport kartografiert ist).

Indem der Beschwerdeführer darauf hinweist, dass für einen Unterstand aus dem Jahr 1998 nicht durch ein später erlassenes Reglement Anschlussgebühren veranlagt werden können, macht er sinngemäss geltend, dass es sich hier um eine unerlaubte echte Rückwirkung handle. Eine echte Rückwirkung liegt dann vor, wenn ein Rechtssatz an einen Sachverhalt anknüpft, der sich abschliessend vor Inkrafttreten desselben verwirklicht hat (BGE 144 I 81 E. 4.1 86 f.)

Erlasse entfalten ihre Rechtswirkung erst ab dem Zeitpunkt ihrer Inkraftsetzung (vgl. TSCHANNEN/ MÜLLER/ KERN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 5. Auflage, Bern 2022, § 24 N 540). In der Verfügung selbst wird darauf hingewiesen, dass die gesetzliche Grundlage das Wasser- respektive das Abwasserreglement vom 3. Dezember 2008 ist. Die beiden Reglemente sind laut § 43 WR respektive § 30 AR seit dem 1. Januar 2009 in Kraft. Da der Bau des Carports nach Anschluss des Grundstückes an die Wasserversorgung und die Kanalisation erfolgt ist, handelt es sich hier um eine nachträgliche Anschlussgebühr und konkreter um eine Erweiterungsbaute nach § 21 Abs. 2 AR und § 35 Abs. 2 WR. Im Falle der Erhebung nachträglicher Anschlussgebühren ist für die Feststellung der Verwirklichung des tatbestandsrelevanten Sachverhalts auf den Abschluss der den jeweiligen Mehrwert generierenden Arbeiten abzustellen (vgl. Urteil des Enteignungsgerichts [EntGer] vom 27. Juni 2024 [650 23 61] E. 2.3.2). Diese Arbeiten wurden hier, wie der Beschwerdeführer und die Beschwerdegegnerin sich einig sind, im Jahre 1998 fertiggestellt. Der Sachverhalt war somit bereits vor Inkrafttreten der beiden Erlasse im Jahre 2009 abgeschlossen.



Es liegt folglich eine echte Rückwirkung vor. Mit Ausnahme von vorliegend nicht einschlägigen, engen Ausnahmen ist eine solche grundsätzlich von Verfassungswegen unzulässig (vgl. § 11 KV). Niemandem sollen Verpflichtungen auferlegt werden, die sich aus Normen ergeben, welche im Zeitpunkt, als sich der Sachverhalt verwirklichte, nicht bekannt sein konnten, mit denen er also nicht rechnen konnte und musste (KGE VV vom 21. April 2021 [810 20 230] E. 7.2; BL KGE 2004 Nr. 26 E. 3a/aa). Folglich kann die Verfügung nicht aufgrund des AR und des WR vom 3. Dezember 2008 erlassen werden.

Die Beschwerde erweist sich bereits deshalb als begründet und ist gutzuheissen.

2.3 Anwendung der Übergangsbestimmungen.

Fraglich ist, ob die Verfügung aufgrund eines älteren Wasser- oder Abwasserreglements erhoben werden kann. In § 42 Abs. 1 des WR wird statuiert, dass Anschlüsse, welche vor Inkrafttreten dieses Reglements bewilligt wurden, nach dem alten Reglement erhoben werden. § 42 Abs. 1 des AR enthält eine gleichlautende Bestimmung für das Abwasser. Da der Carport über keinen eigenen Wasser- und Kanalisationsanschluss verfügt, finden die Übergangsbestimmungen auf die vorliegende Konstellation keine Anwendung. Es bleibt damit bei der Unzulässigkeit der rückwirkenden Anwendung der aktuellen Reglemente (vgl. E 2.2).

2.4 Verwirkung

In casu wäre jedoch selbst bei einer gesetzlichen Grundlage in den alten Reglementen zu prüfen, ob die Forderung zufolge ungenutzten Zeitablaufs zum Zeitpunkt der Verfügung bereits untergegangen (d.h. verwirkt) war. Der Verwirkungseintritt vor dem 4. Dezember 2025 ist von Amtes wegen zu berücksichtigen.

2.4.1 Rechtliche Grundlagen

Der Tatbestand der Verwirkung besteht aus verschiedenen Elementen: einem Fristbeginn, einer Fristdauer, einer Handlung, die innerhalb der Frist zu erfolgen hat, sowie einer Rechtsfolge, welche das Verpassen der Frist zeitigt (KÜRSTEINER, Erschliessungsabgaberecht, Eine Analyse am Beispiel des Kantons Basel-Landschaft, Diss. Basel 2019, Liestal 2020, Rz. 349). In Bereichen wie dem vorliegenden, in denen der



genaue Umfang einer Forderung des Gemeinwesens erst durch eine Verfügung festgelegt werden muss, ist zwischen der Festsetzungs- und Vollstreckungsverwirkung zu unterscheiden. Die Festsetzungsverwirkung, teilweise auch als Veranlagungsverwirkung bezeichnet, beschränkt das Recht eines Gemeinwesens in zeitlicher Hinsicht, seine Forderung mittels Verfügung der Höhe nach festzusetzen. Die Vollstreckungsverwirkung limitiert dagegen das Recht eines Gemeinwesens, eine rechtskräftig festgesetzte Forderung gegen den Willen der jeweiligen Schuldnerschaft durchzusetzen (vgl. zum Ganzen MEIER, Verjährung und Verwirkung öffentlichrechtlicher Forderungen, Diss. Freiburg, Zürich/Basel/Genf 2013, S. 4 f.). Die streitgegenständlichen Anschlussabgabeforderungen sind zufolge ihrer Anfechtung durch den Beschwerdeführer nicht rechtskräftig festgesetzt worden. Zu beurteilen ist deshalb, ob in Bezug auf die Anschlussabgaben bereits die Festsetzungsverwirkung eingetreten ist oder nicht.

Analog zum kantonalen Steuer- und zum kantonalen Verwaltungsverfahrensgesetz gilt im Abgabenrecht eine absolute Festsetzungsverwirkungsfrist von 15 Jahren, innert derer eine Abgabeforderung spätestens rechtskräftig feststehen muss (vgl. mit weiteren Hinweisen Urteil EntGer vom 27. Juni 2024 [650 23 61] E. 2.3.1).

2.4.2 Fristenberechnung

Für die Bestimmung des Verwirkungsfristenlaufs ist im Falle der Anschlussgebühren derjenige Zeitpunkt massgebend, in welchem die abgabebetroffenen Objekte (d.h. die Werkhalle und das Wohnhaus) an die öffentliche Wasserversorgung resp. öffentliche Kanalisation angeschlossen worden sind (vgl. § 95 Abs. 2 EntG). Im Falle der Erhebung nachträglicher Anschlussgebühren, wie sie gemäss § 37 Abs. 2 WR und § 22 Abs. 2 AR von der Gemeinde B._____ Falle von Umnutzungen, Um- und Erweiterungsbauten erhoben werden, ist auf den Abschluss der den jeweiligen Mehrwert generierenden Arbeiten abzustellen. Das Recht der Gemeinde auf die Erhebung von Kanalisations- und Wasseranschlussgebühren verwirkt somit spätestens 15 Jahren ab dem Zeitpunkt, in dem sie erhoben werden können (d.h. ab dem Anschlusszeitpunkt bzw. Fertigstellungszeitpunkt der mehrwertbegründenden Arbeiten).

2.4.3 Würdigung

Da die mehrwertbegründenden Arbeiten im Jahre 1998 beendet worden sind, wäre die Festsetzungsverwirkungsfrist also spätestens 15 Jahre danach, also am 31. Dezember



2013, abgelaufen. Dies bedeutet, dass die Beschwerdegegnerin die hier angefochtenen Anschlussgebühren in einem Zeitpunkt erlassen hat, in welchem sie ihr Recht zur Veranlagung bzw. Festsetzung ebensolcher Anschlussgebühren gestützt auf Mehrwerte, welche auf spätestens Ende 1998 abgeschlossene Arbeiten zurückzuführen sind, längst verwirkt hatte. Das Begehren des Beschwerdeführers, die angefochtene Verfügung betreffend Anschlussgebühren für den Carport sei aufzuheben, erweist sich auch deshalb als begründet. Seine Beschwerde ist auch aus diesem Grund gutzuheissen.

3. Kosten

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 sind in angemessenem Ausmass der unterliegenden Partei aufzuerlegen (§ 20 Abs. 3 VPO). 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. 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). Vorliegend sind ein einfacher Schriftenwechsel und eine Hauptverhandlung durchgeführt worden. Die Verfahrenskosten sind angesichts des Streitwerts, der Durchführung des Schriftenwechsels sowie einer Hauptverhandlung auf CHF 500.00 festzusetzen und der unterliegenden Beschwerdegegnerin in gesamter Höhe aufzuerlegen.

3.2 Parteientschädigung

Gemäss § 21 Abs. 1 VPO kann der ganz oder teilweise obsiegenden Partei für den Beizug eines Anwalts eine angemessene Parteientschädigung zulasten der Gegenpartei zugesprochen werden. Vorliegend führt das vollumfängliche Obsiegen des Beschwerdeführers zu einem vollumfänglichen Unterliegen der Beschwerdegegnerin. Mangels anwaltlicher Vertretung, ist keine Parteientschädigung zu gewähren. Die ausserordentlichen Kosten sind somit wettzuschlagen.



Steuer- und Enteignungsgericht
Basel-Landschaft
Abteilung Enteignungsgericht



**Steuer- und Enteignungsgericht
Basel-Landschaft
Abteilung Enteignungsgericht**

Demgemäss wird erkannt:

1.

Die Beschwerde wird gutgeheissen.

1.

Die Verfahrenskosten in der Höhe von CHF 500.00 werden der Beschwerdegegnerin auf-
erlegt.

2.

Die ausserordentlichen Kosten werden wettgeschlagen.

3.

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

Liestal, 26. März 2026

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

Abteilungspräsident:

Gerichtsschreiber i.V.:

Dr. Ivo Corvini-Mohn

Alessandro Giglio