



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

vom 19. März 2026 (650 25 123)

Wasseranschlussgebühr

**Qualifikation als Ersatzneubaute / Private Wasserversorgung ist bei Veranlagung der
Gebühr zu berücksichtigen**

Es wird klar ersichtlich, dass bereits das frühere Gebäude an das Netz der Wasserversorgung angeschlossen war. Sonst wäre kein Wasserverbrauch der Gemeinde für die Jahre 2009-2011 in Rechnung gestellt worden. Es kann hier folglich nicht von einem klassischen Neuanschluss eines bisher unbebauten Grundstücks ausgegangen werden. Vielmehr ist das Vorhaben faktisch als Ersatzbaute zu werten. Ein Ersatzbau ist wie ein Um- und Erweiterungsbau zu behandeln sei. Demensprechend hätte die Gebühr nur auf der Differenz zwischen Neubau und abgebrochenem Altbau erhoben werden dürfen. (E. 2.2)

Unbestritten ist, dass die Liegenschaft des Beschwerdeführers über eine eigene, private Wasserversorgung verfügt. Es ist zudem klar, dass der reguläre Wasserverbrauch aus dem öffentlichen Netz ausserordentlich niedrig ist und – solange die Anlage besteht – auch sein wird. Der tatsächliche Vorteil des Anschlusses an die kommunale Infrastruktur beschränkt sich auf reine Ausnahmesituationen, namentlich auf die Sicherstellung der Löschwasserversorgung im Brandfall. Dieser Vorteil ist im Vergleich zu Liegenschaften, welche die kommunale Infrastruktur zur dauerhaften und ordentlichen Wasserversorgung nutzen, bedeutend kleiner. (E. 2.3)



650 25 123

Urteil vom 19. März 2026

Besetzung Abteilungspräsident Dr. Ivo Corvini-Mohn,
Richter Clemens Leonhardt, Richter Danilo Assolari, Gerichtsschreiber i.V. Alessandro Giglio

Parteien **A.____**, Beschwerdeführer

gegen

Einwohnergemeinde B.____, Beschwerdegegnerin

Gegenstand Wasseranschlussgebühr

A.

Der Beschwerdeführer ist Eigentümer der Parzelle Nr. 2034 des Grundbuchs (GB) der Gemeinde B.____. Mit Verfügung vom 4. Dezember 2025 stellte die Einwohnergemeinde B.____ dem Beschwerdeführer Rechnung bezüglich der Wasseranschlussgebühr über CHF 16'367.00.

B. Am 15. Dezember 2025 erhob der Beschwerdeführer beim Steuer- und Enteignungsgericht, Abteilung Enteignungsgericht (nachfolgend Enteignungsgericht) Beschwerde gegen die Verfügung. Er beantragt (sinngemäss) die Wasseranschlussgebühr sei auf CHF 1'000.00 zu reduzieren. Eventualiter seien zumindest die nachgewiesenen Kosten für subventionierte Massnahmen zur Reduktion des Energieverbrauches in Abzug zu bringen. Für die Begründung der Beschwerde ersuchte er das Gericht um eine Frist bis zum 15. Januar 2026. Mit Präsidialverfügung vom 18. Dezember 2025 stimmte das Enteignungsgericht der ersuchten Begründungsfrist bis am 15. Januar 2026 für die Beschwerde zu. Mit Schreiben vom 8. Januar 2026 reichte der Beschwerdeführer die Begründung der Beschwerde ein. Mit Präsidialverfügung vom 13. Januar 2026 stellt das Enteignungsgericht fest, dass der Beschwerdeführer die in der Beschwerdebegründung erwähnten Beilagen zu den eingereichten Buchhaltungsauszügen und einem Dokument, das beweisen sollte, dass es keinen Wasserbezug gab, nicht eingereicht hat. Es wurde dafür eine Nachfrist bis am 13. Februar 2026 gewährt. Dieselbe Frist wurde für den Beschwerdegegnerin zur Einreichung der Beschwerdeantwort gegeben. Am 16. Januar 2026 reichte der Beschwerdeführer die Unterlagen nach. Mit Beschwerdeantwort vom 20. Januar 2026 nahm die Beschwerdegegnerin Stellung zur Beschwerde, reichte die verlangten Unterlagen und Reglemente ein und beantragte sinngemäss die Abweisung der Beschwerde.

Am 3. Februar 2026 schloss das Enteignungsgericht den Schriftenwechsel, überwies den Fall der Dreierkammer zur Beurteilung und ordnete einen Augenschein und eine Parteiverhandlung an. Am 13. Februar 2026 lud die Kanzlei des Steuer- und Enteignungsgerichts die Parteien zum Augenschein vom 12. März 2026 ein und zur Hauptverhandlung vom 19. März 2026.

C. 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

i n E r w ä g u n g :

1. Formelles

1.1 Zuständigkeit

Die vorliegende Streitigkeit hat Anschlussgebühren für Wasser 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 [Gemeindengesetz, 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 Dreierkammer der Abteilung Enteignungsgericht Streitigkeiten behandelt, deren Streitwert CHF 30'000.00 nicht übersteigt. Gemäss Rechtsbegehren des Beschwerdeführers seien die Wasseranschlussgebühren von CHF 16'367.00 auf CHF 1'000.00 zu reduzieren. Der Streitwert ist somit CHF 15'367.00. Demzufolge ist die Dreierkammer 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 und somit frühestens am 5. Dezember 2025 beim Beschwerdeführer

eingegangen. Der Beschwerdeführer hat seine Beschwerde am 15. 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 15. 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 VPO). Da neben den erwähnten auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten (vgl. § 16 Abs. 2 VPO).

2. Materielles

2.1 Gesetzliche Grundlage

Der Beschwerdeführer rügt im Wesentlichen die Verletzung des Äquivalenzprinzips sowie des Rechtsgleichheitsgebots. Bei der hier strittigen Gebühr handelt es sich um eine öffentlich-rechtliche Kausalabgabe (vgl. anstelle vieler: Entscheid des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht vom 22. Januar 2025 [810 24 65], E. 5). Die einmalige Anschlussgebühr muss unter Wahrung des Äquivalenzprinzips festgesetzt werden. Dieses bestimmt, dass eine Gebühr nicht in einem offensichtlichen Missverhältnis zum objektiven Wert einer Leistung stehen darf und sich in vernünftigen Grenzen halten muss (Urteil des BGer 9C_348/2024 vom 31. Januar 2025 E. 6.1). Im Bereich der Wasserversorgung bildet die einmalige Anschlussgebühr die Gegenleistung des Bauherrn für den Anschluss der Baute an die vom Gemeinwesen erstellten und betriebenen Versorgungsanlagen. Das Bundesgericht hält in seiner Rechtsprechung fest, dass dem Kostendeckungs- und dem Äquivalenzprinzip im Abgaberecht primär eine Surrogatsfunktion zukommt. Auf diese Prinzipien als Ersatz für eine gesetzliche Bemessungsgrundlage muss jedoch nur dann zurückgegriffen werden, wenn die Abgabe im formellen Gesetz nicht bereits hinreichend bestimmt geregelt ist (vgl. BGE 149 I 305 E. 3.5 S. 311 f.; LUKAS WIDMER, Das Legalitätsprinzip im Abgaberecht, 1988, S. 59; sowie ALAIN GRIFFEL, Allgemeines Verwaltungsrecht im Spiegel der Rechtsprechung, 2. Aufl. 2022, S. 313 f.). Es stellt

sich vorliegend somit zunächst die Frage, ob die erhobene Abgabe eine hinreichende Grundlage in einem formellen Gesetz hat. Nach § 114 Abs. 2 der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984 (KV, SGS 100) obliegt den Gemeinden die Versorgung und Verteilung des Wassers auf ihrem Gebiet. Gestützt auf § 90 Abs. 1 und 2 des Gesetzes über die Enteignung (EntG, SGS 400), § 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), § 13 Abs. 1 der Verordnung über die Wasserversorgung sowie die Nutzung und den Schutz des Grundwassers vom 13. Januar 1981 (SGS 455.11) können die Gemeinden die Kosten für Investitionen und den Anschluss von Liegenschaften an die öffentliche Wasserversorgung in Form von Vorteilsbeiträgen und Anschlussgebühren auf die Liegenschaftseigentümerinnen und Liegenschaftseigentümer überwälzen. Öffentliche Abgaben bedürfen zwingend einer Grundlage in einem formellen Gesetz, welches zumindest den Kreis der Abgabepflichtigen, den Gegenstand der Abgabe sowie die Bemessungskriterien festlegt (§ 90 Abs. 3 EntG; BGE 123 I 248 E. 2 S. 249 f.). Die Einwohnergemeinde B._____ hat von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und sieht in § 30 Abs. 2 lit. a i.V.m. § 35 ihres Wasserreglements (WR) entsprechende Anschlussgebühren vor. Die konkreten Tarife sind in der Gebührenordnung zum Wasserreglement festgesetzt.

2.2 Qualifikation der Bauarbeiten

Gemäss § 35 Abs. 1 (WR) leistet die Grundeigentümerschaft beziehungsweise die baurechtsnehmende Person der Gemeinde eine Anschlussgebühr, wenn ein Gebäude direkt oder indirekt an die Anlagen der Wasserversorgung angeschlossen wird. Hinsichtlich der Bemessung dieser einmaligen Anschlussgebühr wird differenziert nach der Art des Bauvorhabens. Während die Gebühr bei einem Neuanschluss aufgrund des gesamten Gebäudevolumens und des gesamten Brandlagerwertes berechnet wird (§ 35 Abs. 2 lit. a und b WR), sieht die Regelung für bestehende Bauten eine Privilegierung vor: Gemäss § 35 Abs. 3 WR wird bei Umnutzungen, Um- und Erweiterungsbauten die Anschlussgebühr lediglich für den vergrösserten Teil des Gebäudevolumens (lit. a) sowie für den gegenüber dem ursprünglichen Brandlagerwert erhöhten Teil (lit. b) erhoben.

Vorliegend wurde laut Beschwerdeführer das bestehende (alte) Gebäude abgerissen und durch einen Neubau ersetzt. Es stellt sich somit zunächst die Frage, wie dieser Vorgang

reglementarisch zu qualifizieren ist. Aus den Ausführungen des Beschwerdeführers wird klar ersichtlich, dass bereits das frühere Gebäude an das Netz der Wasserversorgung angeschlossen war. Sonst wäre kein Wasserverbrauch der Gemeinde für die Jahre 2009-2011 in Rechnung gestellt worden. Es kann hier folglich nicht von einem klassischen Neuanschluss eines bisher unbebauten Grundstücks ausgegangen werden. Vielmehr ist das Vorhaben faktisch als Ersatzbaute zu werten. Diese Sichtweise deckt sich mit der bundesgerichtlichen Rechtsprechung. Im Urteil BGer 2P.78/2003 vom 1. September 2003 E. 3.6 hat das Bundesgericht festgehalten, dass ein Ersatzbau wie ein Um- und Erweiterungsbau zu behandeln sei. Demensprechend hätte die Gebühr nur auf der Differenz zwischen Neubau und abgebrochenem Altbau erhoben werden dürfen.

Die Beschwerde erweist sich bereits aus diesem Grund als begründet, insoweit die Beschwerdegegnerin den Sachverhalt für die Veranlagung der angefochtenen Anschlussgebühr nicht vollständig abgeklärt hat. Jedenfalls berücksichtigt die angefochtene Verfügung gerade nicht, dass der abgabebetroffene Bau ein Gebäude, dessen Wert und Volumen in Abzug zu bringen wäre, ersetzt hat. Die Beschwerde ist deshalb gutzuheissen und die Angelegenheit zur Neuurteilung an die Beschwerdegegnerin zurückzuweisen.

2.3 Rechtsgleichheit

Wie die Beschwerdegegnerin korrekterweise darlegt, kennen die kommunalen Reglemente keine explizite Härtefallregelung. Fraglich ist folglich, ob die uneingeschränkte Erhebung der vorliegenden Gebühr das Rechtsgleichheitsgebot (Art. 8 BV) verletzt. Ein Abweichen von einer schematischen Gebührenberechnung ist nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung mit Blick auf das Rechtsgleichheitsgebot einzig dann geboten, wenn die Kriterien zu unhaltbaren, stossenden Ergebnissen oder zu Unterschieden führen, die sich sachlich nicht mehr begründen lassen (Urteil des BGer 9C_348/2024 vom 31. Januar 2025 E. 6.2.2; Urteile 2C_1027/2020 vom 4. Mai 2022 E. 7.2; 2C_1054/2013 vom 20. September 2014 E. 6.4). Davon ist beispielsweise auszugehen, wenn eine Baute einen im Verhältnis zum Gebäudevolumen und dem Brandlagerwert (d.h. zur reglementgemässen Bemessungsgrundlage) einen ausserordentlich hohen oder ausserordentlich niedrigen Wasserverbrauch aufweist. Die einmalige Anschlussgebühr für Wasser bildet die Gegenleistung für den Anschluss der Baute an die Versorgungsanlagen. Sie darf und soll sich nach dem Mass des Vorteils richten, welcher dem Grundeigentümer aus der öffentlichen

Wasserversorgung erwächst. Vorliegend stellt sich demnach die Frage nach dem konkreten, individuellen Wert des Anschlusses für den Beschwerdeführer. Es ist zutreffend, dass für die Festlegung der Anschlussgebühr nicht auf den effektiven Verbrauch etwa im Jahr 2022 abzustellen ist, jedoch sind die bauinhärenten Besonderheiten der Liegenschaft zwingend zu berücksichtigen. Unbestritten ist, dass die Liegenschaft des Beschwerdeführers über eine eigene, private Wasserversorgung verfügt. Es ist zudem klar, dass der reguläre Wasserverbrauch aus dem öffentlichen Netz ausserordentlich niedrig ist und – solange die Anlage besteht – auch sein wird. Der tatsächliche Vorteil des Anschlusses an die kommunale Infrastruktur beschränkt sich, wie der Beschwerdeführer zutreffend darlegt, auf reine Ausnahmesituationen, namentlich auf die Sicherstellung der Löschwasserversorgung im Brandfall. Dieser Vorteil ist im Vergleich zu Liegenschaften, welche die kommunale Infrastruktur zur dauerhaften und ordentlichen Wasserversorgung nutzen, bedeutend kleiner. Eine undifferenzierte Anwendung des gleichen Berechnungs- und Gebührenmassstabes verletzt demnach das Rechtsgleichheitsgebot, da hier ungleiche Sachverhalte in stossender Weise gleichbehandelt werden. Deswegen ist die Verfügung aufzuheben und unter Berücksichtigung der obigen Tatsachen neu zu veranlassen.

2.4 Reduktion der Gebühr durch Energieverbrauch.

Der Beschwerdeführer macht im Wesentlichen geltend, dass nach § 35 Ziff. 6 WR die nachgewiesenen Kosten für subventionierte Massnahmen zur Reduktion des Energieverbrauchs bei der Ermittlung der Anschlussgebühr in Abzug gebracht werden müssten. Konkret fordert er für die auf den Gebäuden installierten Photovoltaikanlagen (142 kWp, 16 kWp und 30 kWp) einen Abzug von Investitionskosten in der Höhe von CHF 425'000.00, welche gemäss seinen Angaben auch Eigenleistungen beinhalten. Gemäss § 35 Ziff. 6 WR werden die nachgewiesenen Kosten für subventionierte Massnahmen zur Reduktion des Energie- oder des Wasserverbrauchs bei der Ermittlung der Anschlussgebühr in Abzug gebracht. Nach ständiger und bestätigter Rechtsprechung haben Gemeinden jedoch keine Befugnis zur Erhebung von Gebühren auf den Kosten energiesparender Massnahmen, die über das gesetzlich vorgeschriebene Minimum hinausgehen, und zwar unabhängig davon, ob ihre jeweiligen Reglemente einen solchen Abzug kennen oder nicht (vgl. Urteil des BGer 2C_656/2008 vom 29. Mai 2009 E. 3.5 in fine; VGE vom 23. Oktober 1996 [95/183 Nr. 110] E. 5 in fine; Urteil des Enteignungsgerichts vom 23. Juli 2015 [650 15 42] E. 2.4). Vorliegend sieht das anwendbare Reglement einen solchen Abzug ausdrücklich

vor. Es ist unbestritten, dass der durch Photovoltaikanlagen produzierte Strom unter den Begriff der Energie im Sinne von § 35 Ziff. 6 WR subsumiert werden kann. Das Enteignungsgericht hat in seiner Rechtsprechung sodann festgehalten, dass Investitionen in Photovoltaikanlagen energiereduzierend sind (Urteil des Enteignungsgerichts vom 5. Juni 2025 [650 24 75] E. 2; Urteil des Steuer- und Enteignungsgerichts, Abteilung Enteignungsgericht, vom 25. Januar 2010 [650 09 56] E. 5.3). Fraglich ist vorliegend, welche der Anlagen überhaupt abzugsfähig ist. Grundsätzlich sind nur solche Investitionen abzugsfähig, die mit dem jeweils abgabebetroffenen Gebäude in einem funktionalen Zusammenhang stehen. Ob die streitgegenständlichen Solaranlagen diese Anforderung in casu erfüllen, kann jedoch offengelassen werden. Die Anwendung der genannten Bestimmung setzt zwingend voraus, dass es sich um rechtsgültig nachgewiesene Kosten für subventionierte Massnahmen handelt. Der Beschwerdeführer verlangt die Anrechnung von Investitionskosten, welche ausdrücklich auch Eigenleistungen umfassen. Derartige Eigenleistungen sind wie alle anderen Investitionen auch zu belegen. Vorliegend beschränkt sich der Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang jedoch auf blosser Behauptungen. Weder die behaupteten Eigenleistungen noch die Fremdleistungen werden durch geeignete Unterlagen hinreichend nachgewiesen. Zusammenfassend ist demnach festzuhalten, dass die vom Beschwerdeführer geforderten Abzüge in der Höhe von CHF 425'000.00 mangels entsprechender Nachweise nicht zu gewähren sind.

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). Gemäss § 17 Abs. 1 lit. b der Verordnung über die Gebühren der Gerichte (Gebührentarif, GebT) vom 15. November 2010 (SGS 170.31) erhebt das Enteignungsgericht für einen Endentscheid der Dreierkammer Verfahrenskosten in der Höhe von CHF 400.00 bis CHF 2'000.00. 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). In der vorliegenden Streitigkeit sind ein einfacher Schriftenwechsel, ein Augenschein sowie eine Hauptverhandlung durchgeführt worden. Der Streitwert liegt im

unteren Bereich des bis CHF 30'000.00 reichenden funktionalen Zuständigkeitsbereichs der Dreierkammer, wohingegen die seitens der Parteien aufgeworfenen Fragen erheblichen Aufwand bewirkt haben. Es rechtfertigt sich deshalb, die Verfahrenskosten auf CHF 1'500.00 festzusetzen. Zuzug der Gutheissung der Beschwerde unterliegt die Beschwerdegegnerin, sodass ihr die Verfahrenskosten im Gesamtumfang von CHF 1'500.00 aufzuerlegen sind.

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.

Demgemäss wird erkannt:

1.

Die Beschwerde wird gutgeheissen.

2.

Die Verfahrenskosten in der Höhe von CHF 1'500.00 werden der Beschwerdegegnerin auf-
erlegt.

3.

Die ausserordentlichen Kosten werden wettgeschlagen.

4.

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

Liestal, 25. Juni 2026

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

Abteilungspräsident:

Gerichtsschreiber i.V.:

Dr. Ivo Corvini-Mohn

Alessandro Giglio

Rechtsmittelbelehrung

Gegen Entscheide des Enteignungsgerichts kann innert 10 Tagen, vom Empfang des Entscheids an gerechnet, beim Kantonsgericht (Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht), Bahnhofplatz 16, 4410 Liestal, schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde muss ein klar umschriebenes Begehren sowie die Unterschrift der Beschwerdeführenden oder der sie vertretenden Person enthalten. Dieser Entscheid ist der Beschwerde in Kopie beizulegen.