



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

vom 26. März 2026 (650 26 7)

Kanalisationsanschlussgebühr

Funktionaler Zusammenhang zwischen einer Remise und einem Hauptgebäude bejaht

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 höchststrichterlichen und kantonalen Rechtsprechung zulässig, auch räumlich getrennte Nebenbauten in die Gebührenpflicht des Hauptgebäudes mit einzubeziehen, und zwar unabhängig davon, ob die Nebenbauten versicherungsrechtlich selbstständig sind oder nicht. (E. 2.5)



650 26 7

Urteil

vom 26. März 2026

Besetzung Abteilungspräsident Dr. Ivo Corvini-Mohn,
Gerichtsschreiber Dr. Thomas Kürsteiner

Parteien **A.**____, Beschwerdeführer

gegen

Einwohnergemeinde B.____, vertreten durch den Gemeinde-
rat, Beschwerdegegnerin

Gegenstand Kanalisationsanschlussgebühr

A.

Der Beschwerdeführer ist Eigentümer der Parzelle Nr. 2187 des Grundbuchs (GB) B.____. Im Jahr 2023 erstellte der Beschwerdeführer ein Nebengebäude (Remise, Schopf) auf seiner Parzelle. Am 24. November 2025 führte die Basellandschaftliche Gebäudeversicherung (BGV) eine Endschätzung durch und legte den einfachen Brandlagerwert auf CHF 13'800.00 fest. Gestützt auf diese Schätzung und einen indexbereinigten Versicherungswert von CHF 144'348.00 machte die Beschwerdegegnerin mit Rechnung bzw. Verfügung vom 22. Dezember 2025 einen Anschlussbeitrag (recte: Anschlussgebühr) für die Kanalisation in der Höhe von CHF 3'276.85 geltend.

B.

Mit Eingabe vom 25. Dezember 2025 erhob der Beschwerdeführer Beschwerde gegen die Verfügung vom 22. Dezember 2025 und verlangte sinngemäss, die Rechnung sei aufzuheben, weil die Remise nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen sei. Mit Beschwerdeantwort vom 27. Januar 2026 beantragte die Beschwerdegegnerin die Abweisung der Beschwerde. Als Begründung führte sie im Wesentlichen an, die Remise würde in einem funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen. Am 3. Februar 2026 wurde der Schriftenwechsel geschlossen und ein Augenschein sowie eine Parteiverhandlung angeordnet. Mit Vorladung vom 13. Februar 2026 wurden die Parteien zu einem Augenschein am 12. März 2026 sowie zu einer Hauptverhandlung am 26. März 2026 vorgeladen. Am 12. März 2026 führte das Enteignungsgericht einen Augenschein auf Parzelle Nr. 2187 GB B.____ durch. Mit Präsidialverfügung vom 20. März 2026 ging das Protokoll des Augenscheins (fortan AS-Protokoll) zur Kenntnisnahme an die Parteien.

C.

Anlässlich der heutigen Hauptverhandlung halten die Parteien an ihren Begehren und Begründungen fest. Auf die Ausführungen der Parteien wird – soweit erforderlich – im Rahmen der Erwägungen eingegangen.

Das Enteignungsgericht zieht

i n E r w ä g u n g :

1. Formelles

1.1 Zuständigkeit

Die vorliegende Streitigkeit hat Anschlussgebühren für 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 sei die Verfügung betreffend Abwasseranschlussgebühren aufzuheben. Die Gebühren belaufen sich auf insgesamt CHF 3'276.85. 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 datiert vom 22. Dezember 2025 und ist somit frühestens am 23. Dezember 2025 beim Beschwerdeführer eingegangen. Der Beschwerdeführer hat seine Beschwerde am 29. Dezember 2025 der schweizerischen Post zur Übermittlung an das Enteignungsgericht übergeben (vgl. Poststempel). Da zwischen dem 23. Dezember 2025 (frühestmögliche Zustellung bzw. Fristbeginn) und der fristwahrenden Handlung (Postaufgabe) vom 29. Dezember 2025 weniger als 10 Tage liegen, ist die zehntägige Beschwerdefrist nach § 96a Abs. 1 lit. a EntG eingehalten (vgl.

§ 99 Abs. 1 EntG i.V.m. § 46 Abs. 3 Satz 2 des Gesetzes über die Organisation der Gerichte [Gerichtsorganisationsgesetz, GOG] vom 22. Februar 2001 [SGS 170]).

1.3 Übrige Eintretensvoraussetzungen

Der Beschwerdeführer ist als Adressat der angefochtenen Verfügung 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 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. Gestützt auf § 90 Abs. 1 und 2 EntG, § 36 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 (RBG, SGS 400) und § 13 Abs. 4 des Gesetzes über den Gewässerschutz vom 5. Juni 2003 (SGS 782) können Gemeinden die Kosten für Investitionen und den Anschluss von Liegenschaften an die öffentliche Kanalisation 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. b i.V.m. § 22 Abs. 1 des Abwasserreglements der Gemeinde B.____ (AR) die Erhebung von Anschlussgebühren für den *Anschluss an die Abwasseranlagen der Gemeinde* (Abgabeobjekt) von *Grundeigentümern* (Abgabesubjekt) vor. Die Anschlussgebühren berechnen sich gemäss § 22 Abs. 2 nach dem indexbereinigten Brandlagerwert und betragen gemäss Ziffer 1.2 des Anhangs zum Abwasserreglement 2.1 % von diesem Wert (Bemessungsgrundlage). Die vom Beschwerdeführer angefochtene Verfügung der Beschwerdegegnerin basiert auf den eben

erwähnten Rechtsgrundlagen, welche ihrerseits die Anforderungen an eine hinreichende Gesetzesgrundlage erfüllen.

2.2 Rechtsgrund

Strittig ist, ob die Beschwerdegegnerin für die Remise eine Kanalisationsanschlussgebühr erheben durfte. Als Rechtsgrund erfordert die Erhebung einer Kanalisationsanschlussgebühr, dass ein Gebäude an die öffentliche Abwasserentsorgung (d.h. die Kanalisation) angeschlossen ist (vgl. § 16 Abs. 2 lit. b i.V.m. § 22 AR). Fehlt es an einem solchen Anschluss, darf *grundsätzlich* keine Anschlussgebühr erhoben werden.¹

Der Beschwerdeführer argumentiert, das gebührenbetroffene Gebäude «X.____strasse 28b» (d.h. die Remise) verfüge über keinen Anschluss an die Abwasserentsorgung bzw. Kanalisation der Gemeinde, das mit Pflanzenschutzmitteln verunreinigte Wasser, das beim Waschen von Maschinen in der Remise anfalle, werde in ein eigens zu diesem Zweck angeschafftes RemDry-System von Syngenta entwässert, wo das Wasser verdunste und die Pflanzenschutzmittel-Rückstände zurückbleiben würden (vgl. Beschwerde und AS-Protokoll, S. 3).

Die Beschwerdegegnerin stellt sich dagegen auf den Standpunkt, dass die Remise (X.____strasse 28b) in einem funktionalen Zusammenhang zum Hauptgebäude «X.____strasse 28» stehe. Letzteres verfüge über einen Anschluss an die Abwasserentsorgung bzw. Kanalisation der Gemeinde. Aufgrund des funktionalen Zusammenhangs sei eine Anschlussgebühr auch für die Remise geschuldet (vgl. Beschwerdeantwort, S. 3 f.).

2.3 Beweislast

Für das Verfahren vor dem Enteignungsgericht gilt der Untersuchungsgrundsatz, wonach das Gericht die entscheiderelevanten Tatsachen von Amtes wegen feststellt (§ 96a Abs. 3 EntG i.V.m. § 12 Abs. 1 VPO). Die Beweisführungspflicht im enteignungsrechtlichen Verfahren trifft somit das Gericht (vgl. RHINOW/KOLLER/KISS/THURNHERR/BRÜHL-MOSER, Öffentliches Prozessrecht, Grundlagen und Bundesrechtspflege, 4. Auflage, Basel 2021,

¹ Vgl. jedoch die Ausführungen zum Tatbestand des sog. «funktionalen Zusammenhangs» unter E. 2.5.

Rz. 996). Dies ändert jedoch nichts daran, dass die Folgen der Beweislosigkeit im Falle eines Beweisfehlschlags analog Art. 8 des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs (ZGB) vom 10. Dezember 1907 (SR 210) auch im enteignungsgerichtlichen Verfahren zu Lasten derjenigen Partei gehen, die aus einer unbewiesen gebliebenen Tatsache hätte Rechte ableiten können (vgl. RHINOW/KOLLER/KISS/THURNHERR/BRÜHL-MOSER, a.a.O., Rz. 997; JUNGO, Kommentierung zu Art. 8 ZGB, in: Schmid [Hrsg.], Zürcher Kommentar, Zivilgesetzbuch, Art. 8 ZGB, Beweislast, 3. Auflage, Zürich/Basel/Genf 2018, Rz. 611 und 624).

Vorliegend ist es die Beschwerdegegnerin, welche aus dem Vorhandensein eines Anschlusses an die öffentliche Abwasserentsorgung das Recht ableiten will, vom Beschwerdeführer die geltend gemachte Kanalisationsanschlussgebühr zu erheben. Die objektive Beweislast für anschlussgebührenstiftende bzw. gebührenerhöhende Tatsachen trifft somit die Beschwerdegegnerin. Die objektive Beweislast für gebührenaufhebende bzw. gebührenmindernde Tatsachen trifft dagegen den Beschwerdeführer.

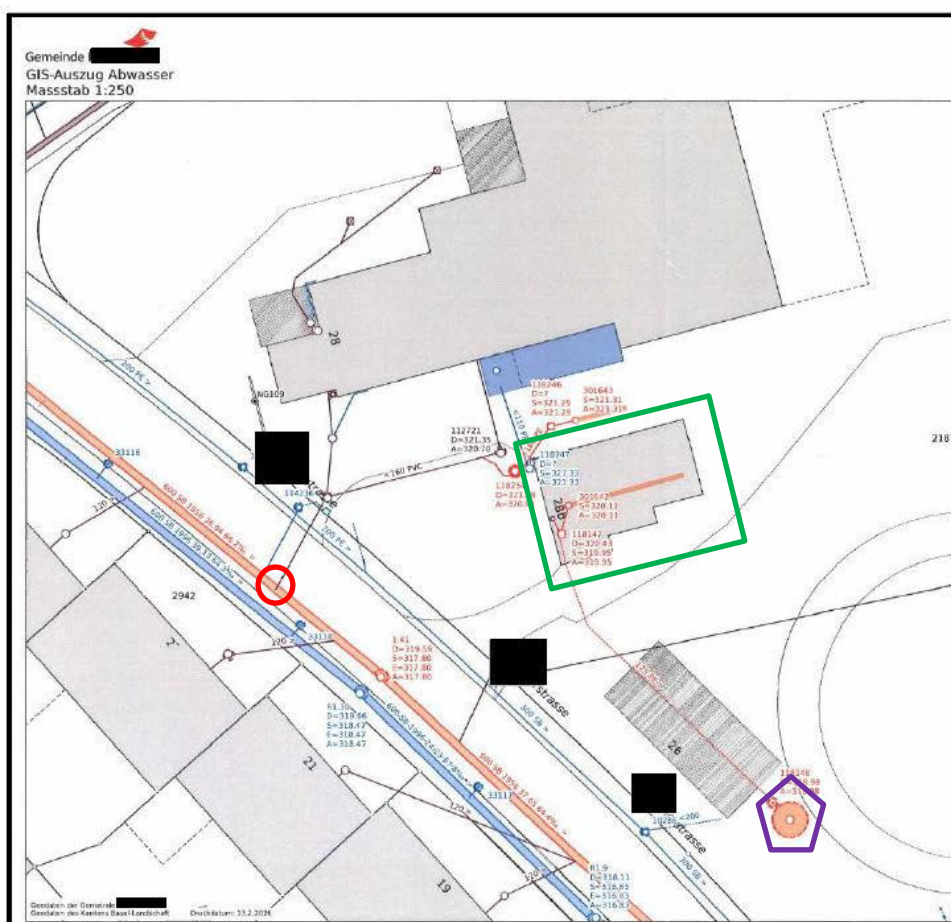
Mit anderen Worten hat die Beschwerdegegnerin den Nachweis zu erbringen, dass ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation besteht, und die Folgen zutragen, wenn dieser Nachweis fehlschlägt.

Fraglich ist zunächst, welche Gebäude auf der gebührenbetroffenen Parzelle Nr. 2187 GB B.____ des Beschwerdeführers über einen Anschluss an die Kanalisation bzw. Abwasserentsorgung der Gemeinde B.____ verfügen und welche nicht (vgl. nachstehend E. 2.4 «Anschlussituation»). Verfügt das Hauptgebäude Nr. 28 über einen Anschluss, die Remise Nr. 28b dagegen über keinen, so ist in einem nächsten Prüfschritt zu klären, ob die Remise als Nebengebäude in einem funktionalen Zusammenhang zum Hauptgebäude steht und damit über dessen Anschluss als mitangeschlossen gilt (vgl. nachstehend E. 2.5 «funktionaler Zusammenhang»).

2.4 Anschlusssituation

Aufgrund übereinstimmender Aussagen der Parteien anlässlich des Augenscheins vom 12. März 2026 besteht Einigkeit zwischen den Parteien, was die Anschlusssituation der Gebäude auf der gebührenbetroffenen Parzelle des Beschwerdeführers anbelangt (vgl. AS-Protokoll). Die Anschlusssituation ist darüber hinaus mittels von der Beschwerdegegnerin ediertem Plan (vgl. Abbildung 1) belegt.

Abbildung 1: Von der Beschwerdegegnerin eingereichter Planausschnitt.



- Legende**
- Anschlussstelle des Gebäudes Nr. 28 an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation in der X.____strasse.
 - Gebührenbetroffenes Gebäude Nr. 28b (Remise)
 - RemDry-System von Syngenta

Erstellt ist, dass das Hauptgebäude Nr. 28 über einen Anschluss an die Kanalisation bzw. Abwasserentsorgung der Gemeinde in der X.____strasse verfügt und die Remies Nr. 28b

nicht eigens an die öffentliche Abwasserentsorgung bzw. Kanalisation angeschlossen, sondern über ein RemDry-System von Syngenta insofern entwässert wird, als Pflanzenschutzmittel-Rückstände durch Verdunstung des Wassers zurückbehalten werden. Fraglich bleibt damit, ob die Remise zum Hauptgebäude in einem funktionalen Zusammenhang steht.

2.5 Funktionaler Zusammenhang

Nach dem Bundesgericht wäre es 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 Betrachtungsweise sei allerdings nicht zwingend, da es sich durchaus auch vertreten lasse, eine Überbauung als Gesamtheit zu behandeln und auch Nebengebäude ohne eigenen Anschluss an die Wasserversorgung oder Kanalisation in die Bemessung von Anschlussgebühren miteinzubeziehen (Urteil des BGer 2P.235/2006 vom 24. April 2007 E. 4.2). Unter der Voraussetzung, dass zwischen räumlich getrennten Nebenbauten und dem an die Wasserversorgung bzw. Kanalisation angeschlossenem Hauptbau ein sog. *funktionaler Zusammenhang* besteht, ist es nach der höchstrichterlichen und kantonalen Rechtsprechung zulässig, auch räumlich getrennte Nebenbauten in die Gebührenpflicht des Hauptgebäudes miteinzubeziehen, und zwar unabhängig davon, ob die Nebenbauten versicherungsrechtlich verselbständigt sind oder nicht (Urteil des BGer 2P.235/2006 vom 24. April 2007 E. 4.2 [bejaht für Tiefgarage]; ferner auch Urteile des Enteignungsgerichts [EntGer] vom 26. April 2012 [650 12 20] E. 5.4 [bejaht für Carport], vom 6. Februar 2014 [650 13 59] E. 6.2 [bejaht für einen Wagenschopf und ein Futtersilo eines Bauernhofbetriebs], vom 27. März 2014 [650 06 15] E. 3.4 [bejaht für eine zu einem Bürogebäude gehörende Lagerhalle], vom 12. Juni 2014 [650 12 180] E. 6.2 [bejaht für einen Carport], vom 7. Juli 2016 [650 15 49] E. 2.4.3.2 [bejaht für eine zu einem Zimmereibetrieb gehörende Abbundhalle], vom 9. August 2019 [650 19 18] E. 2.3.2.2.1 [bejaht für einen Carport] und vom 23. November 2023 [650 23 67] E. 2.4 [bejaht für einen gedeckten Sitzplatz und einen Velounterstand]). Die erwähnte Rechtsprechung wird damit begründet, dass der Wasser- bzw. Kanalisationsanschluss eines Hauptgebäudes regelmässig auch für die zugehörigen Nebengebäude von Nutzen ist. Nachfolgend ist demnach zu prüfen, ob die Remise in einem funktionalen Zusammenhang zum Hauptgebäude steht.

Da beide Gebäude, das Hauptgebäude und die Remise, für denselben bäuerlichen Betrieb genutzt werden, steht die Remise in einem funktionalen Zusammenhang zum Hauptgebäude. Im Übrigen gewinnt eine Liegenschaft (hier: Hauptgebäude Nr. 28) gewöhnlich an Wert, wenn sie über eine Remise verfügt. Werden Anschlussgebühren wie vorliegend nach dem Gebäudeversicherungswert bemessen, ist es deshalb nicht zu beanstanden, wenn für die Bemessung einer ergänzenden Anschlussgebühr auch auf den Gebäudeversicherungswert einer Remise abgestellt wird, auch wenn selbige über keinen eigenen Anschluss an die Kanalisation bzw. Abwasserentsorgung verfügt. Weil das Hauptgebäude über einen Kanalisationsanschluss verfügt und die Remise als Nebengebäude zu ebendiesem in einem funktionalen Zusammenhang steht, darf die Beschwerdegegnerin das hier fragliche Nebengebäude (d.h. die Remise) in die Gebührenpflicht des Hauptgebäudes miteinbeziehen.

Die Beschwerde des Beschwerdeführers erweist sich nach dem eben Ausgeführten als unbegründet und ist folglich abzuweisen.

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. Vorliegend unterliegt der Beschwerdeführer vollumfänglich.

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 Entscheid 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, ein Augenschein und eine Hauptverhandlung durchgeführt worden. Die Verfahrenskosten sind angesichts des Streitwerts, eines einfachen Schriftenwechsels sowie der Durchführung eines Augenscheins und einer Hauptverhandlung auf CHF 750.00 festzusetzen und dem unterlegenen Beschwerdeführer vollumfänglich 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. Mangels anwaltlicher Vertretung der obsiegenden Beschwerdegegnerin, ist keine Parteientschädigung zu gewähren. Die ausserordentlichen Kosten sind somit wettzuschlagen.

Demgemäss wird erkannt:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Verfahrenskosten in der Höhe von CHF 750.00 werden dem Beschwerdeführer auferlegt.

3.

Die ausserordentlichen Kosten werden wettgeschlagen.

4.

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

Liestal, 8. Juli 2026

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

Abteilungspräsident:

Gerichtsschreiber:

Dr. Ivo Corvini-Mohn

Dr. Thomas Kürsteiner

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.