



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

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

vom 11. Dezember 2025 (650 25 37-38)

Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühr

Eintritt der Festsetzungsverwirkung

Dass die hier angefochtenen Anschlussgebühren für den Investitionsmehrwert der Liegenschaft des Beschwerdeführers nach dem Gebäudeversicherungswert zu bemessen sind, ändert nichts am Beginn der fünf- bzw. 15-jährigen Veranlagungsverwirkungsfristen im Fertigstellungszeitpunkt der für den Investitionsmehrwert ursächlichen Ausbauarbeiten. (E. 2.5)



650 25 37-38

Urteil vom 11. Dezember 2025

Besetzung	Abteilungspräsident Dr. Ivo Corvini-Mohn, Richter Clemens Leonhardt, Richter Danilo Assolari, Gerichtsschreiber Dr. Thomas Kürsteiner
Parteien	A. ____, Beschwerdeführer, vertreten durch Michael Kunz, Advokat, Schulgasse 8, 4455 Zunzgen gegen Einwohnergemeinde B. ____, vertreten durch den Gemeinderat, Beschwerdegegnerin
Gegenstand	Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühr



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

A.

A.____ (fortan Beschwerdeführer) ist Alleineigentümer von Parzelle Nr. 2020 des Grundbuchs (GB) der Einwohnergemeinde B.____ (fortan Beschwerdegegnerin), auf welcher sich ein Wohnhaus mit Lager (X.____strasse 2a) befindet. Am 11. Juli 2024 führte die Basel-landschaftliche Gebäudeversicherung (BGV) auf der Parzelle des Beschwerdeführers eine Nachschätzung durch und setzte den durch Investitionen entstandenen Versicherungsmehrwert auf CHF 294'000.00 fest. Mit Schreiben vom 5. November 2024 teilte die BGV der Beschwerdegegnerin das Ergebnis der Nachschätzung vom 11. Juli 2024 mit. Hierauf machte die Beschwerdegegnerin gegenüber dem Beschwerdeführer mit Rechnung (bzw. Verfügung) vom 12. Dezember 2024 einen Wasser- und einen Kanalisationsanschlussbeitrag im Total von insgesamt CHF 15'486.45 (inklusive Mehrwertsteuer [MWST]) geltend.

A.

Am 12. Februar 2025 machte der fortan durch Advokat Michael Kunz vertretene Beschwerdeführer mittels an die Beschwerdegegnerin gerichteter Einsprache den verwirkungsbedingten Untergang der ihm gegenüber in Rechnung gestellten Anschlussbeiträge geltend. Mit Verfügung bzw. Einspracheentscheid vom 24. Februar 2025 lehnte die Beschwerdegegnerin die Einsprache ab und hielt an der Rechnungsstellung fest.

B.

Am 11. März 2025 focht der Beschwerdeführer den Einspracheentscheid am Enteignungsgericht an und beantragte sinngemäss, es sei festzustellen, dass die geltend gemachten Anschlussbeiträge (recte: Anschlussgebühren) zufolge Eintritts der Verwirkung untergegangen seien. Mit Beschwerdebegründung vom 4. April 2025 begründete der Beschwerdeführer seine zunächst summarisch begründete Beschwerde ausführlich. In ihrer Beschwerdeantwort vom 28. April 2025 beantragte die Beschwerdegegnerin die Abweisung der Beschwerde. Nach der Durchführung eines zweiten Schriftenwechsels, in welchem beide Parteien an ihren Begehren festhielten, schloss das Enteignungsgericht mit Präsidialverfügung vom 28. August 2025 den Schriftenwechsel, überwies die Angelegenheit zur Beurteilung an die Dreierkammer und ordnete eine Parteiverhandlung an. Am 23. September 2025 lud die Gerichtskanzlei die Parteien zur Hauptverhandlung vom 11. Dezember 2025.

C.



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

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

Für das Verfahren vor dem Enteignungsgericht gelten gemäss § 96a Abs. 3 des Gesetzes über die Enteignung vom 19. Juni 1950 (EntG, SGS 410) sinngemäss die Bestimmungen des Gesetzes über die Verfassungs- und Verwaltungsprozessordnung (Verwaltungsprozessordnung, VPO) vom 16. Dezember 1993 (SGS 271). Das Enteignungsgericht hat deshalb von Amtes wegen die Eintretensvoraussetzungen zu prüfen (§ 16 Abs. 2 Satz 2 VPO), den Sachverhalt von Amtes wegen festzustellen (§ 12 Abs. 1 Satz 1 VPO) und das Recht von Amtes wegen anzuwenden (§ 16 Abs. 2 Satz 1 VPO).

1.1 Zuständigkeit

Die vorliegende Streitigkeit hat Wasser- und Kanalisationsanschlussbeiträge (recte: Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühren) 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. e des Gesetzes über die Organisation und die Verwaltung der Gemeinden vom 28. Mai 1970 [Gemeindengesetz, SGS 180]). Die örtliche und sachliche Zuständigkeit des Enteignungsgerichts sind somit gegeben.

§ 98a Abs. 1^{bis} i.V.m. § 98 Abs. 1 EntG sehen vor, dass die Dreierkammer der Abteilung Enteignungsgericht Streitigkeiten beurteilt, deren Streitwert mehr als CHF 15'000.00 und



maximal CHF 30'000.00 beträgt. Vorliegend ist die Verwirkung von Anschlussgebühren im Betrag von CHF 15'486.45 (inklusive MWST) zu beurteilen. Der Streitwert der Beschwerde beläuft sich demnach auf CHF 15'486.45. Entsprechend ist die Dreierkammer funktionell für die Beurteilung der Angelegenheit zuständig.

1.2 Beschwerdefrist

Für die Beschwerdeerhebung am Enteignungsgericht gilt eine zehntägige Frist ab Erhalt der Verfügung (§ 96a Abs. 1 lit. a EntG). Die angefochtene Verfügung datiert vom 12. Dezember 2024.¹ Der Beschwerdeführer hat seine Beschwerde vom 11. März 2025 gleichentags der schweizerischen Post zur Übermittlung an das Enteignungsgericht aufgegeben (vgl. Poststempel). Die angefochtene Verfügung enthält eine Rechtsmittelbelehrung, welche in unzutreffender Weise besagt, die Rechnung könne beim Gemeinderat mittels Einsprache angefochten werden. Dass diese Rechtsmittelbelehrung mangels Befugnis der Einwohnergemeinden zur Durchführung eines Einspracheverfahrens im Zuständigkeitsbereich des Enteignungsgerichts rechtsmangelhaft ist, hat das Enteignungsgericht mit Präsidialverfügung vom 13. März 2025 festgehalten, begründet und die Beschwerdegegnerin ersucht, ihre Rechtsmittelbelehrungen zu korrigieren. Der Beschwerdeführer hat die hier gegenständliche Rechnung bzw. Verfügung am 12. Februar 2025 mit Einsprache beim Gemeinderat angefochten. Der Gemeinderat hat letztere mit Einspracheentscheid vom 24. Februar 2025 «abgelehnt». Der Einspracheentscheid ist dem Beschwerdeführer gemäss dessen unwidersprochen gebliebenen schriftlichen Erklärung am 3. März 2025 zugegangen, sodass die zehntägige Beschwerdefrist nach § 96a Abs. 1 lit. a EntG mit Erhebung der Beschwerde am 11. März 2025 (vgl. Poststempel) gewahrt ist (vgl. zur Fristwahrung § 99 EntG i.V.m. § 46 Abs. 3 des Gesetzes über die Organisation der Gerichte [Gerichtsorganisationsgesetz, GOG] vom 22. Februar 2001 [SGS 170]).

¹ Gemäss § 18 Abs. 1^{bis} des Verwaltungsverfahrensgesetzes Basel-Landschaft (VwVG BL) vom 13. Juni 1988 (SGS 175) gelten Rechnungen, welche Private zu Geldleistungen verpflichten, als Verfügungen.



1.3 Übrige Prozessvoraussetzungen

Der Beschwerdeführer ist als Adressat der angefochtenen Verfügung zur Erhebung der vorliegenden Beschwerde befugt (§ 47 Abs. 1 lit. a VPO). Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten (vgl. § 16 Abs. 2 VPO).

2. Materielles

Der Beschwerdeführer ist – wie unter Bst. A erwähnt – Alleineigentümer von Parzelle Nr. 2020 GB. Gemäss der Gebäudeinformation der BGV vom 5. November 2025 hat die BGV anlässlich einer auf dem Grundstück des Beschwerdeführers am 11. Juli 2024 durchgeführten Nachschätzung des Objekts «Wohnhaus mit Lager» einen Versicherungsmehrwert von CHF 294'000.00 festgestellt (vgl. Beilage 1 zur Beschwerdeantwort). Als Ursachen für den geschätzten Mehrwert führt der Beschwerdeführer Um- und Ausbauarbeiten an, welche gemäss seinen Angaben sämtlich im Jahr 2004 ihren Abschluss gefunden haben (vgl. Beschwerdebegründung, S. 4, Ziff. 5.1 sowie Beilagen 1 bis 4). Für einen Teil der vorgenommenen und mittels Rechnungen belegten Bauarbeiten (vgl. Beilagen 1 bis 4 zur Beschwerdebegründung) war, wie den als Beilagen 4-6 zur Beschwerdeantwort eingereichten Unterlagen zum Baugesuch zu entnehmen ist, baubewilligungspflichtig (vgl. Baubewilligung vom 30. August 2002). Dieser Sachverhalt ist insoweit unstrittig bzw. erstellt, als die Beschwerdegegnerin der Behauptung des Beschwerdeführers, der geschätzte Mehrwert beruhe auf den 2004 abgeschlossenen Um- und Ausbauarbeiten nicht substantiiert, sondern bloss mit «Nichtwissen» anlässlich der Hauptverhandlung (HV) widersprochen hat (HV-Protokoll, S. 4). Für gebührenbegründende Tatsachen – wie es mehrwertbegründende Um- und Ausbauarbeiten darstellen – ist jedoch, wie noch zu zeigen sein wird (vgl. E. 2.2), die gebührenerhebende Partei, also die Beschwerdegegnerin, objektiv beweisbelastet.

Strittig ist zwischen den Parteien somit einzig die Frage, ob die Beschwerdegegnerin die auf der Basis des geschätzten Mehrwerts erhobenen Anschlussgebühren mit Rechnungsstellung vom 12. Dezember 2024 rechtzeitig geltend gemacht hat, oder die fraglichen Gebühren zum damaligen Zeitpunkt bereits verwirkt (d.h. untergegangen) waren.

Nachfolgend ist deshalb zu prüfen, ob sich der einschlägige Anschlussgebührentatbestand verwirklicht hat und – wenn ja – wann (E. 2.3) sowie ob die Geltendmachung der im Streit



liegenden Anschlussabgaben am 12. Dezember 2024 noch zulässig war (E. 2.4 und E. 2.5).

2.1 Legalitätsprinzip

Gemäss § 36 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 (RBG, SGS 400) sowie § 90 Abs. 2 EntG kommt den Gemeinden unter anderem die Kompetenz zu, von einem Grundeigentümer, welcher sein Grundstück an ein öffentliches Erschliessungswerk anschliesst, *Anschlussgebühren* zu erheben (vgl. auch § 13 Abs. 4 des Gesetzes über den Gewässerschutz vom 5. Juni 2003 [GSchG BL, SGS 782] und § 13 Abs. 1 der Verordnung über die Wasserversorgung sowie die Nutzung und den Schutz des Grundwassers vom 13. Januar 1981 [SGS 455.11]).

Öffentliche Abgaben wie die angefochtenen Wasser- und Abwasseranschlussgebühren bedürfen einer Grundlage in einem formellen Gesetz, welches zumindest den Kreis der Abgabepflichtigen sowie den Gegenstand und die Bemessungsgrundlage der Abgabe festlegt (vgl. Art. 127 Abs. 1 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 [BV, SR 101] sowie § 135 der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984 [KV, SGS 100] und § 90 Abs. 3 EntG; BGE 123 I 248 E. 2 249 f.; Urteil des BGer 2C_150/2007 vom 9. August 2007 E. 1.2).

Die vorliegend angefochtenen Abgabeerhebungen basieren auf dem Wasserreglement der Einwohnergemeinde B.____ (WR) sowie auf dem Abwasserreglement der Einwohnergemeinde B.____ (AR). Die jeweils von der Einwohnergemeindeversammlung als oberstem Gemeindeorgan (vgl. § 4 GemG) erlassenen Reglemente der Beschwerdegegnerin stellen damit formelle Gesetze dar und erfüllen demnach die Anforderungen des Legalitätsprinzips an die Normstufe.

Die Gemeinde B.____ hat von der Möglichkeit, Anschlussgebühren zu erheben, Gebrauch gemacht und in §§ 20 Abs. 2 lit. a WR und 11 Abs. 2 lit. a AR statuiert, dass die Kosten für die Planung, den Bau, den Betrieb und den Unterhalt sowie den Ersatz der Anlagen der Wasserversorgung und der Kanalisation den Grundeigentümern (*Abgabesubjekt*) unter anderem in der Form von Anschlussbeiträgen (recte: Anschlussgebühren) belastet werden. Was die Bemessung der Anschlussgebühren anbelangt, normieren §§ 21 Abs. 1 WR und



12 Abs. 1 AR, dass der Gebührensatz von der Gemeindeversammlung festgelegt wird und verweisen diesbezüglich auf den Anhang zum WR bzw. AR (fortan Tarifordnung zum WR bzw. AR [TO-WR bzw. TO-AR]). Die Tatbestände der hier strittigen Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühr sind in §§ 23 Abs. 1 WR und 14 Abs. 1 AR geregelt. Demnach werden Wasser- bzw. Kanalisationsanschlussgebühren für die Beteiligung (d.h. den Anschluss) eines Gebäudes an die kommunalen Anlagen der Wasserversorgung bzw. der kommunalen Abwasserentsorgung erhoben (*Gebührenobjekt*: Anschluss an die Wasserversorgung bzw. Abwasserentsorgung). §§ 23 Abs. 2 WR und 14 Abs. 2 AR bestimmen, dass die Berechnung der Anschlussgebühr nach dem Ansatz der Tarifordnung (Anhang zum WR) erfolgt, und statuieren als *Bemessungsgrundlage* der Anschlussgebühren den Versicherungsindex der BGV, welcher zum Zeitpunkt der Gebäudeschätzung gültig war. §§ 23 Abs. 2 lit. b WR und 14 Abs. 2 lit. b AR reglementieren für den Fall von Um-, Aus- und Anbauten, dass die Anschlussgebühr auf dem Investitionsmehrwert gemäss der Schätzung der BGV bemessen wird. §§ 23 Abs. 4 WR und 14 Abs. 4 AR halten fest, dass die Gebühr nach Eröffnung der End- oder Nachschätzung durch die BGV fällig wird (Fälligkeitseintritt). §§ 23 Abs. 6 WR und 14 Abs. 6 AR beschlagen die hier strittige Frage des Untergangs der Gebührenforderung zufolge Zeitablaufs und statuieren, dass der Anspruch auf Geltendmachung der Anschlussgebühren 5 Jahre nach dem Anschluss des Grundstückes bzw. nach der Fälligkeit bei Um-, Aus- und Anbauten verjährt (recte: verwirkt). Die Gemeindeversammlung hat den Gebührensatz für die hier gegenständlichen Gebühren auf 2.5 % für die Wasseranschlussgebühren (TO-WR) und auf 2.5 % für die Kanalisationsanschlussgebühren (Ziffer 1.1 TO-AR) festgelegt.

Nach dem Ausgeführten ist festzuhalten, dass die streitgegenständlichen Wasser- und Abwasseranschlussgebühren den Anforderungen genügt, welche das Legalitätsprinzip im Abgaberecht an die Rechtsgrundlagen stellt.

2.2 Beweisführung

Für das Verfahren vor dem Enteignungsgericht gilt der Untersuchungsgrundsatz, nach welchem das Gericht die entscheiderelevanten Tatsachen von Amtes wegen feststellt (§ 96a Abs. 3 EntG i.V.m. § 12 Abs. 1 VPO). Die Beweisführungspflicht für gebührenbegründende und/oder -erhöhende Tatsachen trifft somit das Gericht (vgl. RHINOW et al., Öffentliches Prozessrecht, Grundlagen und Bundesrechtspflege, 4. Auflage, Basel 2021, Rz. 996). Dies



ändert jedoch nichts daran, dass die Folgen der Beweislosigkeit im Falle eines Beweisfehlschlags analog Art. 8 des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs vom 10. Dezember 1907 (ZGB, SR 210) auch im enteignungsgerichtlichen Verfahren zu Lasten derjenigen Partei gehen, die aus einer unbewiesen gebliebenen Tatsache hätte Rechte ableiten können (vgl. RHINOW et al., 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 den gebührenbegründenden Tatsachen (d.h. der Verwirklichung des gebührenbegründenden Tatbestands innerhalb eines maximal fünfjährigen Zeitraums vor dem Verfügungszeitpunkt) das Recht ableiten will, vom Beschwerdeführer die geltend gemachten Wasser- und Abwasseranschlussgebühren zu erheben. Die objektive Beweislast für gebührenbegründende bzw. -erhöhende Tatsachen trifft somit die Beschwerdegegnerin.

Der Vollständigkeit halber sei darauf hingewiesen, dass den Beschwerdeführer nicht die objektive Beweislast für den Nachweis der Verwirkung trifft, da letztere von der Beschwerdegegnerin (und vom Enteignungsgericht) von Amtes wegen zu beachten ist. Mithin trägt, wie bereits erwähnt, die Beschwerdegegnerin die objektive Beweislast dafür, dass sie die angefochtenen Anschlussgebühren gegenüber dem Beschwerdeführer vor dem Eintritt der Veranlagungsverwirkung geltend gemacht hat.

2.3 Tatbestandsverwirklichung

Die Anschlussgebührentatbestände gemäss § 23 Abs. 1 i.V.m. § 23 Abs. 2 lit. b WR sowie § 14 Abs. 1 i.V.m. § 14 Abs. 2 lit. b AR setzen als Rechtsgrund übereinstimmend voraus, dass einem an den Anlagen der Wasserversorgung bzw. Abwasserentsorgung beteiligten (d.h. daran angeschlossenen) Grundstück durch Um-, Aus- und Anbauten ein Investitionsmehrwert entsteht. Zu prüfen ist folglich, ob das Grundstück des Beschwerdeführers einen Investitionsmehrwert erfahren hat, der auf Um-, Aus- und Anbauten zurückzuführen ist. Was die – wie noch zu zeigen sein wird – entscheidende Frage anbelangt, wann sich der anschlussgebührenbegründende Sachverhalt verwirklicht hat, verhält es sich folgendermassen: Um-, Aus- und Anbauten erfordern für sich genommen vielfach keinen eigenen bzw. zusätzlichen Anschluss an die Wasserversorgung und/oder die Abwasserentsorgung. Vielmehr partizipieren solcherlei bauliche Massnahmen am bereits vorbestandenen Anschluss des Gebäudes. Gemäss konstanter Rechtsprechung des Enteignungsgerichts



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

gelten derlei bauliche Massnahmen deshalb als angeschlossen, sobald sie (d.h. die mehrwertbegründenden) Bauarbeiten abgeschlossen sind. Der Zeitpunkt der Verwirklichung des abgaberelevanten Sachverhalts fällt demnach auf den Fertigstellungs- bzw. Abschlusszeitpunkt der fraglichen Um-, Aus- und Anbauarbeiten (KGE VV vom 17. März 2021 [810 20 113] E. 8.3 m.w.H; KÜRSTEINER, Erschliessungsabgaberecht, Eine Analyse am Beispiel des Kantons Basel-Landschaft, Diss. Basel 2019, Liestal 2020, Rz. 287 ff. m.w.H.).

Vorliegend ist mittels der Gebäudeinformation der BGV vom 5. November 2024 (vgl. Beilage 1 zur Beschwerdeantwort) erstellt, dass das Grundstück des Beschwerdeführers zufolge wertvermehrender Ausbauten einen Investitionsmehrwert in der Höhe von CHF 294'000.00 erfahren hat. Der anschlussgebührenbegründende Tatbestand ist demnach erfüllt. Fraglich und im vorliegenden Kontext der Verwirkungsfrage entscheidend ist dagegen die Frage, wann sich der *rechtsgrundstiftende Sachverhalt* verwirklicht hat.

Wie bereits erwähnt, hat diesbezüglich die Beschwerdegegnerin die Folgen der Beweislosigkeit zu tragen, insoweit beweislos bleibt, ob sich der gebührenbegründende Sachverhalt innert der dem Verfügungszeitpunkt (d.h. dem Zeitpunkt der Geltendmachung der Gebühren) vorangegangenen fünf Jahren (d.h. innert der Veranlagungsverwirkungsfrist) verwirklicht hat oder nicht, da sie aus dem Umstand, dass die Verwirkungsfolge (dazu mehr unter E. 2.5) im Verfügungszeitpunkt noch nicht eingetreten ist, das Recht ableitet, dem Beschwerdeführer gegenüber die angefochtenen Anschlussgebühren geltend zu machen. Die Beschwerdegegnerin führt zum Beweisgegenstand, wann sich der fragliche Sachverhalt verwirklicht habe, sinngemäss aus, dass sie keine Kenntnis darüber habe, wann die mehrwertbegründenden baulichen Massnahmen realisiert worden seien. Sie erlange jeweils erst durch die Gebäudeinformation der BGV Kenntnis darüber, dass sich der Versicherungswert eines Gebäudes erhöht habe (vgl. zum Ganzen Beschwerdeantwort; HV-Protokoll, S. 4).

Der Beschwerdeführer legt bezüglich des Beweisgegenstands diverse Rechnungen betreffend die fraglichen Ausbauarbeiten ins Recht (vgl. Beilagen 1 bis 4 zur Beschwerdebegründung vom 4. April 2025). Letztere datieren vom 1. Oktober 2004, vom 24. November 2004, vom 30. November 2004 und vom 6. Februar 2006. Der Beschwerdeführer führt diesbezüglich aus, die Ausbauarbeiten seien sämtlich spätestens Ende 2004 abgeschlossen gewesen (vgl. Replik, S. 2). Ferner legt die Beschwerdegegnerin ein Baugesuch des



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

Beschwerdeführers betreffend die hier betroffene Liegenschaft vom 13. Dezember 2001 sowie die zugehörige Bewilligung vom 30. August 2002 ins Recht.

Erstellt ist aufgrund der vom Beschwerdeführer ins Recht gelegten Rechnungen, dass spätestens am 6. Februar 2006 Ausbauarbeiten gemäss den Beilagen 1 bis 4 zur Beschwerdebegründung realisiert worden sind. Weiter ist aufgrund der betragsmässigen Höhe der Kosten für die Arbeiten belegt, dass selbige geeignet sind, den von der BGV anlässlich ihrer Nachschätzung vom 11. Juli 2024 auf CHF 294'000.00 festgesetzten Investitionsmehrwert zu erklären. Als spätester Fertigstellungs- bzw. Abschlusszeitpunkt der anschlussgebührenbegründenden Ausbauarbeiten ist demnach der 6. Februar 2006 festzusetzen.

Zu klären bleibt damit, ob die Beschwerdegegnerin die spätestens am 6. Februar 2006 entstandenen Anschlussgebühren gegenüber dem Beschwerdeführer am 12. Dezember 2024 in zeitlicher Hinsicht noch geltend machen dürfen.

2.4 Fälligkeitsaufschub

In Bezug auf die eben aufgeworfene Frage, lassen § 23 Abs. 4 WR und § 14 Abs. 4 AR, welche beide sinngleich festhalten, dass die Gebühr nach der Eröffnung der *End- oder Nachschätzung* durch die BGV fällig werde, vermuten, dass die Fälligkeit der Gebührenforderungen nicht mit dem Zeitpunkt der Tatbestandsverwirklichung (d.h. dem Abschluss der mehrwertbegründenden Ausbauarbeiten) zusammenfallen, sondern auf den Schätzungszeitpunkt bzw. den Zeitpunkt der Eröffnung der Schätzung aufgeschoben wird.

Ein solcher «Fälligkeitsaufschub» steht vorderhand im Einklang mit § 92 Abs. 1 lit. b EntG, welcher Gemeinden lediglich untersagt, Anschlussgebühren vor dem Anschlusszeitpunkt an das jeweilige Erschliessungswerk geltend zu machen. Darüber, wie lange der Fälligkeitseintritt aufgeschoben werden darf, schweigt § 92 EntG.

Der Aufschub der Fälligkeit, der Veranlagung sowie des Bezugs von Anschlussgebühren ist in zeitlicher Hinsicht jedoch nicht grenzenlos zulässig. Das Recht eines Gemeinwesens, eine einmal entstandene Erschliessungsabgabe gegenüber einer abgabepflichtigen Person geltend zu machen bzw. die Abgabe zu veranlagern, ist zeitlich durch die Regeln über die Veranlagungs- bzw. Festsetzungs- und die Bezugsverwirkung limitiert. Ist dieses Recht



einmal untergegangen, so kann auch keine Fälligkeit mehr eintreten. Es lässt sich deshalb sagen, dass das Verwirkungsregime die Zulässigkeit von Fälligkeitsaufschüben zeitlich begrenzt (vgl. statt vieler Urteil des EntGer vom 5. Juni 2025 [650 24 75] E. 2.5).

2.5 Verwirkung

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, a.a.O., 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-² und Vollstreckungsverwirkung³ zu unterscheiden (vgl. Urteil des EntGer vom 5. Juni 2025 [650 24 75] E. 2.6). Die Festsetzungsverwirkung 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 öffentlich-rechtlicher Forderungen, Diss. Freiburg, Zürich/Basel/Genf 2013, S. 4 f.).

Die streitgegenständlichen Anschlussgebührenforderungen 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.

§ 95 Abs. 1 EntG sieht diesbezüglich vor, dass Ansprüche auf Anschlussgebühren untergehen, soweit ein Gesetz oder Reglement nicht etwas anderes bestimmt, wenn die Gemeinde sie gegenüber der belasteten Person nicht innert zwei Jahren, nachdem das Erschliessungswerk fertiggestellt ist, geltend macht. Daran anknüpfend konkretisiert § 95 Abs. 2, dass die Frist (d.h. die Zweijahresfrist nach Abs. 1) im Falle von Abgaben, welche gemäss dem einschlägigen Gesetz oder Reglement von der unmittelbaren Beteiligung eines Grundstücks an einem Erschliessungswerk, wie vom Anschluss an eine bestehende Kanalisation, abhängig sind, erst in dem Moment zu laufen beginnt, in welchem die

² Synonym: Veranlagungsverwirkung.

³ Synonym: Bezugsverwirkung.



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

Beteiligung (d.h. der Anschluss) vollzogen ist (sog. Fristbeginn). Gemäss ständiger kantonomer Rechtsprechung handelt es sich bei der Frist nach § 95 EntG um eine absolute Verwirkungsfrist, deren Lauf nicht gehemmt oder unterbrochen werden kann und auch keinen Stillstand kennt (vgl. KGE VV vom 17. März 2021 [810 20 113] E. 5.3 m.w.H.). Zusätzlich zur im kantonalen Enteignungsgesetz statuierten absoluten Verwirkungsfrist von 2 Jahren für die Geltendmachung gilt in Analogie zum kantonalen Steuer- und zum kantonalen Verwaltungsverfahrensgesetz eine absolute Festsetzungsverwirkungsfrist von 15 Jahren, innert derer eine Abgabeforderung *spätestens rechtskräftig* feststehen muss (vgl. § 147 Abs. 1 des Gesetzes über die Staats- und Gemeindesteuern [Steuergesetz] vom 7. Februar 1974 [SGS 331] sowie § 46a Abs. 1 des Verwaltungsverfahrensgesetzes Basel-Landschaft [VwVG BL] vom 13. Juni 1988 [SGS 175] *beide analog*; zur absoluten Festsetzungsverwirkung von Wasser- und Kanalisationsanschlussbeiträgen vgl. KGE VV vom 17. März 2021 [810 20 113] E. 8.2).

Für die Bestimmung des Verwirkungsfristenlaufs ist vorliegend der Anschlusszeitpunkt (vgl. § 95 Abs. 2 EntG) bzw. der Fertigstellungszeitpunkt der mehrwertbegründenden Ausbauarbeiten vom (spätestens) 6. Februar 2006 massgebend (E. 2.3). Gemeinden sind zwar befugt, in ihren Reglementen eine mehr als zweijährige Verwirkungsfrist (vgl. § 95 Abs. 1 EntG) vorzusehen, dagegen ist es ihnen qua abschliessender Regelung im Enteignungsgesetz untersagt, den Beginn des Verwirkungsfristenlaufs abweichend zu regeln.

Sowohl das Wasser- als auch das Abwasserreglement enthalten Bestimmungen zur Thematik des Untergangs des Rechts der Beschwerdegegnerin als Gemeinwesen zur Geltendmachung einer einmal entstandenen Anschlussgebührenforderung zufolge ungenutzten Zeitablaufs (d.h. zur Verwirkung). Gemäss § 23 Abs. 6 WR und § 14 Abs. 6 AR verwirkt der Anspruch der Gemeinde auf Geltendmachung der Anschlussgebühr 5 Jahre nach dem Anschluss des Grundstücks bzw. nach der Fälligkeit bei Um-, Aus- und Anbauten. Demnach gilt eine absolute Verwirkungsfrist von 5 Jahren für die Geltendmachung der Wasser- und der Kanalisationsanschlussgebühren (§ 95 Abs. 1 EntG) und – wie erwähnt – eine ebenfalls absolute Verwirkungsfrist von 15 Jahren, innert derer ein veranlagter Beitrag *spätestens rechtskräftig* festgesetzt sein muss.



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

Die Beschwerdegegnerin hat die Wasser- und die Abwasseranschlussgebühr mit Verfügung vom 12. Dezember 2024 gegenüber dem Beschwerdeführer geltend gemacht. Die streitgegenständlichen Abgabebeforderungen sind spätestens am 6. Februar 2006 entstanden, als die mehrwertbegründenden Ausbauarbeiten abgeschlossen waren. Die Geltendmachung erfolgte nach dem Ausgeführten über 18 Jahre nach der Fertigstellung der mehrwertbegründenden Ausbauarbeiten. Die Geltendmachung der Anschlussgebührenforderungen, soweit sie sich intertemporalrechtlich überhaupt auf das im Jahr 2006 in Kraft gestandene materielle Recht zurückbeziehen könnte, erfolgte demzufolge verspätet bzw. rechtsgrundlos (vgl. Urteile des EntGer vom 5. Juni 2025 [650 24 75] E. 2.6, vom 9. November 2023 [650 23 6] E. 2.4, vom 17. August 2023 [650 23 18] E. 2.3 und vom 14. September 2023 [650 22 37] E. 2.3.2 sowie KGE VV vom 17. März 2021 [810 20 113] E. 8.2).

Anzumerken bleibt, dass die Bemessung von als Gebühren ausgestalteten Anschlussabgaben, welche wie hier rechtsgrundseitig am Versicherungsmehrwert einer Liegenschaft anknüpfen, in Abhängigkeit eines gebäudebasierten Bemessungskriteriums wie demjenigen des Gebäudeversicherungswerts für das Gemeinwesen regelmässig das Risiko in sich birgt, dass im Zeitpunkt der Festsetzung der Bemessungsgrundlage (d.h. im Schätzungszeitpunkt durch die BGV) die Veranlagungsverwirkungsfrist bereits verstrichen sein kann, ohne dass das Gemeinwesen seine Abgabebeforderung früher hätte beziffern können, weil es dazu mangels betragsmässig feststehender Bemessungsgrundlage gar nicht in der Lage gewesen ist. Dass die hier angefochtenen Anschlussgebühren für den Investitionsmehrwert der Liegenschaft des Beschwerdeführers nach dem Gebäudeversicherungswert zu bemessen sind, ändert gleichwohl nichts am Beginn der fünf- bzw. 15-jährigen Veranlagungsverwirkungsfristen im Fertigstellungszeitpunkt der für den Investitionsmehrwert ursächlichen Ausbauarbeiten (vgl. zum Ganzen Urteile des EntGer vom 5. Juni 2025 [650 24 75] E. 2.6 und vom 14. September 2023 [650 22 37] E. 2.3.2).

Das Enteignungsgericht bejahte die Verwirkung in vergleichbaren Fällen unter anderem mit Urteil vom 15. August 2019 [650 18 39] (vgl. dort E. 2.3) für einen im Netzbeitragssystem erhobenen Strassenbeitrag der Beschwerdegegnerin (bestätigt in KGE VV vom 14. Oktober 2020 [810 19 313] E. 8.3 und Urteil des BGer vom 17. November 2022 2C_140/2021) sowie für einen Kanalisationerschliessungsbeitrag (Urteil des EntGer vom 15. April 2021 [650 20 64] E. 2.2.2.) und für Wasser- und/oder Kanalisationsanschlussbeiträge (Urteil des



EntGer vom 9. November 2023 [650 23 6] E. 2.4, vom 14. September 2023 [650 22 37] E. 2.3.2 und vom 17. August 2023 [650 23 18] E. 2.3).

2.6 Schlussfazit

Die Beschwerde erweist sich nach dem Ausgeführten als begründet und ist vollumfänglich gutzuheissen. Es ist ferner festzustellen, dass die angefochtenen Anschlussgebühren zufolge Verwirkungseintritts untergegangen 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 doppelter Schriftenwechsel sowie eine Hauptverhandlung durchgeführt worden. Der Streitwert liegt im unteren Bereich des von mehr als CHF 15'000.00 bis und mit CHF 30'000.00 reichenden funktionalen Zuständigkeitsbereichs der Dreierkammer des Enteignungsgericht, wohingegen die seitens der Parteien aufgeworfenen Fragen der Fälligkeit und Verwirkung einen – im Verhältnis zum eher tiefen Streitwert – erheblichen Aufwand bewirkt haben. Es rechtfertigt sich deshalb, die Verfahrenskosten auf CHF 1'500.00 festzusetzen. Zuzufolge 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. Der Beschwerdeführer hat vollumfänglich obsiegt, weshalb ihm für den Beizug seines Rechtsanwalts antragsgemäss eine Parteientschädigung zuzusprechen ist.

Mit Schreiben vom 1. Dezember 2025 reicht Rechtsanwalt Michael Kunz seine Honorarnote ein. Der geltend gemachte Stundenansatz entspricht dem vom Enteignungsgericht praxisgemäss zugesprochenen Satz von CHF 250.00 pro Stunde (vgl. § 3 Abs. 1 der Tarifordnung für die Anwältinnen und Anwälte vom 17. November 2003 [AnwT, SGS 178.112]). Verhandlungsvorbereitung sowie die Teilnahme an der heutigen Verhandlung sind im beantragten Honorar noch nicht enthalten. Die geltend gemachte Höhe der Parteientschädigung von CHF 6'367.65 ohne Vorbereitung und Teilnahme an der heutigen Hauptverhandlung ist unverhältnismässig hoch, zumal der Beschwerdeführer in der Replik weitgehend wiederholt, was er bereits in seiner Beschwerdebegründung ausgeführt hat. Die Verwaltungsprozessordnung verleiht Parteien lediglich einen Anspruch auf Zusprechung einer «angemessenen» Parteientschädigung. Das Enteignungsgericht setzt die Parteientschädigung gestützt darauf auf CHF 5'000.00 zuzüglich 8.1 % MWST fest (d.h. CHF 5'405.00 inklusive MWST). Die Beschwerdegegnerin ist demnach zu verpflichten, dem Beschwerdeführer eine Parteientschädigung in der Höhe von CHF 5'405.00 (inklusive MWST) zu bezahlen.



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

Demgemäss wird erkannt:

1.

Die Beschwerde wird gutgeheissen und es wird festgestellt, dass die angefochtenen Anschlussgebühren zufolge Verwirkungseintritts untergegangen sind.

1.

Die Verfahrenskosten in der Höhe von CHF 1'500.00 werden der Beschwerdegegnerin auferlegt.

2.

Die Beschwerdegegnerin wird verpflichtet, dem Beschwerdeführer eine Parteientschädigung in der Höhe von CHF 5'405.00 inklusive Mehrwertsteuern zu bezahlen.

3.

Dieses Urteil wird dem Vertreter des Beschwerdeführers (2) sowie der Beschwerdegegnerin (1) schriftlich mitgeteilt.

Liestal, 14. Januar 2026

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

Abteilungspräsident:

Gerichtsschreiber:

Dr. Ivo Corvini-Mohn

Dr. Thomas Kürsteiner