



**Entscheid des Kantonsgesichts Basel-Landschaft, Abteilung Verfassungs- und
Verwaltungsrecht**

vom 7. Dezember 2016 (810 14 246)

Steuern und Kausalabgaben

**Wasseranschlussgebühr und Kostendeckungsprinzip / Gegenüberstellung der Einnah-
men und Ausgaben / massgebliche Beurteilungszeiträume und -zeitpunkte / Lebensdauer
der Leitungen / Berücksichtigung der Nebenanlagen**

Besetzung Abteilungs-Vizepräsident Beat Walther, Kantonsrichter Niklaus
Ruckstuhl, Markus Clausen, Stephan Gass, Yves Thommen,
Gerichtsschreiberin Elena Diolaiutti

Beteiligte **Einwohnergemeinde A.**____, Beschwerdeführerin,
vertreten durch Dr. Manfred Bayerdörfer, Advokat

gegen

**Steuer- und Enteignungsgericht des Kantons Basel-Landschaft
(Abteilung Enteignungsgericht)**, Kreuzbodenweg 1, 4410 Liestal,
Beschwerdegegner

B.____ **AG**, Beschwerdegegnerin, vertreten durch Eduard Schoch,
Rechtsanwalt und Notar

Betreff Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühr
(Urteil der Abteilung Enteignungsgericht vom 27. März 2014)

A. Im Jahr 1989 wurden auf der im Eigentum der C.____ AG stehenden Parzelle Nr. 778, Grundbuch A.____, verschiedene Gebäude abgebrochen, welche gesamthaft einen Brandlagerwert von Fr. 27'900.-- aufwiesen. Die B.____ AG liess auf der seit 13. Juni 2003 in ihrem Eigentum stehenden Parzelle Nr. 778, Grundbuch A.____, ein Büro- und Lagergebäude erstellen. Gemäss Endschätzung der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung vom 11. März 2005 weisen diese Gebäude einen Brandlagerwert von Fr. 396'600.-- und einen Gebäudeversicherungswert von Fr. 3'662'000.-- auf. Die Gemeinde A.____ (Gemeinde) erliess gestützt auf diese Angaben am 13. Januar 2006 eine Verfügung betreffend Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühr in der Gesamthöhe von Fr. 251'359.70 (inkl. Mehrwertsteuer), wobei sich die Wasseranschlussgebühr auf Fr. 93'747.20 und die Kanalisationsanschlussgebühr auf Fr. 157'612.50 belief.

B. Am 20. Januar 2006 erhob die B.____ AG eine sinngemässe Beschwerde bei der Gemeinde. Nachdem die Gemeinde der B.____ AG mit Schreiben vom 31. Januar 2006 mitgeteilt hatte, die Gebühren seien korrekt ermittelt worden, erhob die B.____ AG, nunmehr vertreten durch Eduard Schoch, Anwalt, am 3. Februar 2006 Beschwerde beim Steuer- und Enteignungsgericht, Abteilung Enteignungsgericht (Enteignungsgericht), mit dem Antrag, die angefochtene Verfügung sei kostenpflichtig aufzuheben. Im Wesentlichen brachte die B.____ AG vor, dass die erhobenen Gebühren das Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzip verletzen würden und ein Abzug für bereits bezahlte Gebühren gemacht werden müsse.

Nach einer erfolglosen Vorverhandlung vor dem Gerichtspräsidium am 14. August 2006 wurde das Verfahren bis nach rechtskräftigem Abschluss eines Parallelverfahrens des Enteignungsgerichts sistiert. Beim Parallelverfahren handelte es sich um die Beschwerde der Gemeinde D.____ betreffend Kanalisations- und Wasseranschlussbeitrag. Das Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht (Kantonsgericht), entschied im Parallelverfahren mit Urteil vom 27. Mai 2009, dass die von der Gemeinde D.____ verfügte Kanalisationsanschlussgebühr das Kostendeckungsprinzip verletze (Urteil des Kantonsgerichts [KGE VV] vom 27. Mai 2009 [810 06 120]; nachfolgend KGE VV i.S. D.____ von 2009). Die von der Gemeinde dagegen erhobene Beschwerde hiess das Bundesgericht mit Urteil vom 16. August 2010 gut und wies die Sache zur Neuurteilung im Sinne der Erwägungen an das Kantonsgericht zurück (Urteil des Bundesgerichts 2C_644/2009 vom 16. August 2010; nachfolgend Urteil des Bundesgerichts i.S. D.____ von 2010). Das Kantonsgericht kam mit Urteil vom 17. August 2011 zum Schluss, die verfügte Kanalisationsgebühr verletze auch nach Berücksichtigung der bundesgerichtlichen Vorgaben das Kostendeckungsprinzip (KGE VV vom 17. August 2011 [810 10 432]; nachfolgend Urteil des KG i.S. D.____ von 2011). Das Bundesgericht hiess die von der Gemeinde erhobene Beschwerde mit Urteil vom 16. November 2012 gut, da die verfügte Kanalisationsanschlussgebühr das Kostendeckungsprinzip nicht verletze und wies die Angelegenheit zur Prüfung einer allfälligen Verletzung des Äquivalenzprinzips an das Kantonsgericht zurück (Urteil des Bundesgerichts 2C_1020/2011 vom 16. November 2012; nachfolgend Urteil des Bundesgerichts i.S. D.____ von 2012). Das Kantonsgericht verneinte mit Urteil vom 19. Juni 2013 die Verletzung des Äquivalenzprinzips (KGE VV vom 19. Juni 2013 [810 12 352], nachfolgend Urteil des Kantonsgericht i.S. D.____ von 2013).

Nach Eröffnung des begründeten zweiten Bundesgerichtsurteils im Parallelverfahren (Urteil des Bundesgerichts i.S. D.____ von 2012) hob das Enteignungsgericht am 11. Dezember 2012 die Sistierung des Verfahrens betreffend Beschwerde der B.____ AG auf. Nachdem am 19. September 2013 vor dem Gerichtspräsidium eine zweite erfolglose Vorverhandlung stattgefunden hatte, beauftragte das Enteignungsgerichtspräsidium am 13. Januar 2014 die E.____ AG mit der Erstellung eines Gutachtens.

C. Mit Urteil vom 27. März 2014 hiess das Enteignungsgericht die Beschwerde der B.____ AG teilweise gut und wies die Angelegenheit im Sinne der Erwägungen zur Neuberechnung der Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühren an die Gemeinde zurück (Dispositiv Ziff. 1). Die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 9'746.-- wurden den Parteien hälftig auferlegt, wobei der der Gemeinde auferlegte Verfahrenskostenanteil zu Lasten des Staates ging (Dispositiv Ziff. 2). Im Wesentlichen kam das Enteignungsgericht zum Schluss, dass weder die erhobene Wasseranschlussgebühr noch die erhobene Kanalisationsanschlussgebühr das Äquivalenzprinzip verletze. Bezüglich der erhobenen Kanalisationsanschlussgebühr stellte das Enteignungsgericht fest, dass keine Verletzung des Kostendeckungsprinzips vorliege. Hingegen bejahte es bezüglich der Wasseranschlussgebühr die Verletzung des Kostendeckungsprinzips, da ein Einnahmeüberschuss von mindestens Fr. 3'370'000.-- vorliege. Des Weiteren entschied das Enteignungsgericht, der massgebende Gebäudeversicherungswert der abgerissenen Gebäude von Fr. 257'517.-- sei bei der Festlegung der Gebühren zu berücksichtigen, weshalb die Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühren entsprechend zu reduzieren seien.

D. Mit Eingabe vom 27. August 2014 erhob die spätestens seit November 2009 durch Dr. Manfred Bayerdörfer, Advokat, vertretene Gemeinde beim Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht (Kantonsgericht), Beschwerde und beantragte, es sei Ziff. 1 des angefochtenen Urteils aufzuheben und die von der B.____ AG geschuldete Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühr auf total Fr. 232'310.90 (inkl. Mehrwertsteuer) festzusetzen. Eventualiter sei Ziff. 1 des angefochtenen Urteils aufzuheben und die Angelegenheit im Sinne der Erwägungen zur Neuurteilung an das Enteignungsgericht zurückzuweisen (Rechtsbegehren 1). Ziff. 3 des angefochtenen Urteils sei aufzuheben und die Angelegenheit sei zur Neuregelung der Parteientschädigung für das vorinstanzliche Verfahren an das Enteignungsgericht zurückzuweisen (Rechtsbegehren 2). Die ordentlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens vor dem Kantonsgericht seien der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen und die ausserordentlichen Kosten seien wettzuschlagen (Rechtsbegehren 3). In ihrer ergänzenden Beschwerdebegründung vom 29. Oktober 2014 wiederholte die Beschwerdeführerin die in der Beschwerde vom 27. August 2014 gestellten Rechtsbegehren. Die Beschwerdeführerin hielt fest, die Berücksichtigung des Gebäudeversicherungswertes der abgerissenen Gebäude bei der Gebührenerhebung dem vorinstanzlichen Entscheid entsprechend zu akzeptieren. Demzufolge werde die Wasseranschlussgebühr vom ursprünglich in Rechnung gestellten Betrag von Fr. 93'747.20 auf Fr. 86'642.80 und die Kanalisationsanschlussgebühr vom ursprünglich in Rechnung gestellten Betrag von Fr. 157'612.50 auf Fr. 145'668.10 reduziert. Hingegen erachtete die Beschwerdeführerin die Überlegungen, die von der Vorinstanz in Bezug auf das Kostendeckungsprinzip bei der Bemessung der Wasseranschlussgebühr angestellt worden waren, nicht als schlüssig. Strittig sei einzig noch die Frage, ob die Erhebung der Wasseranschlussgebühr mit dem Kostende-

ckungsprinzip vereinbar sei. Die Beschwerdeführerin bemängelte, dass die vom Enteignungsgericht verwendeten Durchschnittswerte in Bezug auf die Lebensdauer der Wasserleitungen sowie auf die Laufmeterpreise den tatsächlichen Verhältnissen nicht gerecht würden und dementsprechend deutlich erhöht werden müssten. Die mittlere Lebensdauer des Wasserleitungsnetzes müsse auf 50 und nicht wie im angefochtenen Urteil auf 80 Jahre festgelegt werden. Der Wiederbeschaffungswert müsse auf Fr. 21'675'500.-- beziffert werden. Des Weiteren führte die Beschwerdeführerin aus, dass die Vorinstanz den pauschalen Rückstellungsbetrag für den gesamten Beurteilungszeitraum von 40 Jahren auf bloss 10 Millionen Franken dimensioniert habe. Für den Eventualfall, dass das Kantonsgericht die letztgenannte Bemessung des Enteignungsgerichts als zutreffend erachten sollte, machte die Beschwerdeführerin geltend, dass die "wiedereingebrachten Wiederbeschaffungskosten" jedenfalls die Rückstellungen für die letzten 20 Jahre im Betrag von 5 Millionen Franken nicht übersteigen dürften. Die Beschwerdeführerin ersuchte das Kantonsgericht für den Fall einer Beschwerdeabweisung, in den Erwägungen zur Höhe des Einnahmeüberschusses bzw. zum ungefähren Umfang der nötigen Gebührenreduktion Stellung zu nehmen.

E. Das Enteignungsgericht beantragte in seiner Vernehmlassung vom 3. Dezember 2014 die Abweisung der Beschwerde. Im Wesentlichen machte es geltend, dass die drei von der Beschwerdeführerin in der Beschwerde vom 29. Oktober 2014 vorgebrachten Argumente, welche für eine Verkürzung der Lebensdauer der Wasserleitungen der Gemeinde auf 50 Jahre sprechen würden, im angefochtenen Urteil bereits durch die Reduktion um 20 Jahre (statt 100 nur 80 Jahre) berücksichtigt worden seien bzw. sich keine höhere Reduktion als 20 Jahre rechtfertige. Des Weiteren hielt sie fest, dass sich die Beschwerdeführerin an der Hauptverhandlung vom 27. März 2014 mit einem Laufmeterpreis von Fr. 800.-- einverstanden erklärt habe. Die Beschwerdegegnerin beantragte in ihrer Vernehmlassung vom 31. Januar 2015 die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde. Sie wies unter anderem auf die Normen des Deutschen Gas- und Wasserfaches e.V. (Technischer Hinweis 401) hin, welche von einer Nutzungsdauer von duktilen Gussrohren (Rohre der neueren Generation) von bis zu 140 Jahren ausgehen würden. Bei den Rohren der älteren Generation ginge das erwähnte Regelwerk von einer Lebensdauer von 100 bis 120 Jahren aus.

F. Mit präsidialer Verfügung vom 11. März 2015 wurde ein Obergutachten angeordnet. In der Verfügung vom 6. Mai 2015 formulierte das Kantonsgerichtspräsidium die vorgesehenen Gutachterfragen und ernannte unter Vorbehalt begründeter Einwände der Parteien Herr Prof. Dr. (em.) F.____, G.____ GmbH, als Gutachter. Nachdem die Parteien Gelegenheit erhalten hatten, Stellung zur Gutachterperson und den Gutachterfragen zu nehmen, wurden mit Verfügung vom 17. Juni 2015 Prof. Dr. F.____ als Gutachter ernannt und die definitiven Gutachterfragen formuliert.

Mit Eingabe vom 3. August 2015 teilte die Beschwerdeführerin dem Kantonsgericht mit, dass das Rechtsbegehren 1 insofern geändert werde, als es jeweils die Aufhebung der Ziff. 1 des Dispositivs des angefochtenen Urteils neu nur bezüglich der Wasseranschlussgebühr beantrage.

Am 23. März 2016 reichte Prof. Dr. F.____ sein Gutachten vom 18. März 2016 beim Kantonsgericht ein. Die Gemeinde liess sich zum Gutachten mit Eingabe vom 29. Juni 2016 vernehmen. Sie erklärte, dass beim Laufmeterpreis auf die Variantenkombination A/I und damit auf einen Laufmeterpreis von Fr. 1'002.--, allenfalls von Fr. 857.-- abzustellen sei. Die Beschwerdeführerin monierte, dass der Gutachter die errechnete Netz-Erwartungs-Nutzungsdauer von durchschnittlich 76.7 Jahren auf der Zusammensetzung des Leitungsnetzes im Zeitpunkt der Begutachtung (Jahr 2015) basiert habe. Für die Bemessung des Rückstellungsbedarfs seien aber die Verhältnisse massgebend, die zu Beginn des 40-jährigen Beurteilungszeitraums (also 1992) bestanden hätten. Die wirtschaftliche Erwartungs-Nutzungsdauer des im Jahr 1992 vorhandenen Leitungsnetzes habe rund 72.5 Jahre betragen. Des Weiteren wurde moniert, bei den Baustelleneinrichtungskosten sei die Hanglage der Gemeinde A.____ nicht berücksichtigt worden. Zudem seien auf der Ausgabenseite noch Kosten für die weiteren Einrichtungen der kommunalen Wasserversorgungsanlagen wie Pumpwerke, Reservoirs und Steuerungsanlagen einzubeziehen.

Die Beschwerdegegnerin stellte am 29. Juni 2016 den Antrag, dem Gutachter weitere Fragen bezüglich Baukosten und Berechnung des Laufmeterpreises zu stellen.

G. Mit präsidialer Verfügung vom 10. August 2016 wurde der Fall der Kammer zur Beurteilung im Rahmen einer Urteilsberatung überwiesen. Der Beweisantrag der Beschwerdeführerin auf Befragung von H.____ als Auskunftsperson und die Anträge der Beschwerdegegnerin auf Ergänzung des Gutachtens wurden abgewiesen.

Das Kantonsgericht zieht **in Erwägung**:

1. Gemäss § 43 Abs. 2 des Gesetzes über die Verfassungs- und Verwaltungsprozessordnung (VPO) vom 16. Dezember 1993 ist die verwaltungsgerichtliche Beschwerde beim Kantonsgericht zulässig gegen Verfügungen und Entscheide von Gerichten, sofern die kantonale Gesetzgebung und die Verfassung die Zuständigkeit des Kantonsgerichts als Verwaltungsgericht vorsehen. § 96a Abs. 4 des Gesetzes über die Enteignung (EntG) vom 19. Juni 1950 bestimmt, dass Erschliessungsabgaben betreffende Entscheide des Steuer- und Enteignungsgerichts, Abteilung Enteignungsgericht, innert zehn Tagen mit Beschwerde beim Kantonsgericht angefochten werden können. Die vorliegende Streitsache betrifft eine Wasserverschlussgebühr und damit eine Erschliessungsabgabe (vgl. § 90 Abs. 2 EntG). Bei kommunalen Erschliessungswerken ist die Gemeinde zur Beschwerde befugt (§ 47 Abs. 1 lit. b VPO i.V.m. § 96a Abs. 4 EntG; KGE VV vom 7. September 2016 [810 15 335] E. 1). Auf die im Übrigen form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde kann eingetreten werden.

2. Mit der verwaltungsgerichtlichen Beschwerde können gemäss § 45 Abs. 1 lit. a und b VPO sämtliche Rechtsverletzungen einschliesslich Überschreitung, Unterschreitung oder Missbrauch des Ermessens sowie die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts gerügt werden. Die Beurteilung der Angemessenheit ist dem Kantonsgericht dagegen vorliegend verwehrt (§ 45 lit. c VPO).

3. Gemäss § 90 Abs. 2 EntG können Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, deren Grundstück ein öffentliches Erschliessungswerk benutzt, zur Leistung von Gebühren und anderen Abgaben – insbesondere einmaligen Anschlussgebühren für Wasser und Abwasser – herangezogen werden. Solche Anschlussbeiträge sind öffentlich-rechtliche Abgaben der Grundeigentümer an die Erstellungskosten des Wasser- und Kanalisationsnetzes als Gegenleistung dafür, dass sie das Recht erhalten, die Ver- und Entsorgungsanlagen zu benutzen (vgl. BGE 106 Ia 241 E. 3b; Urteil des Bundesgerichts 2C_153/2007 vom 10. Oktober 2007 E. 4). Nach dem bis zum 31. Dezember 2012 geltenden, vorliegendenfalls anwendbaren Reglement über die Wasserversorgung vom 26. Juni 1984 der Gemeinde A.____ (§ 39) in Verbindung mit der massgeblichen Tarifordnung aus dem Jahr 2004 betrug der zu leistende einmalige Wasseranschlussbeitrag 2.5 % des durch die Basellandschaftliche Gebäudeversicherung festgestellten Brandversicherungswertes zuzüglich Teuerungszuschlag und 2.4 % Mehrwertsteuer.

4. Die Beschwerdeführerin hat den vorinstanzlichen Entscheid, soweit er eine Reduktion des Kanalisations- und des Wasseranschlussbeitrags aufgrund der Berücksichtigung des Gebäudeversicherungswerts von Fr. 257'517.-- der abgerissenen Gebäude verlangte, akzeptiert. Strittig ist vorliegend einzig noch, ob die Erhebung der Wasseranschlussgebühr auf der Basis des reglementarischen Gebührensatzes mit dem Kostendeckungsprinzip vereinbar ist.

5.1. Die einmaligen Anschlussgebühren unterliegen nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung dem Kostendeckungsprinzip. Nach diesem Prinzip soll der Ertrag der Gebühren die gesamten Kosten des betreffenden Verwaltungszweigs nicht oder nur geringfügig übersteigen, was eine gewisse Schematisierung oder Pauschalisierung der Abgabe nicht ausschliesst (KGE VV vom 27. Mai 2009 [810 06 120] E. 4.4 mit weiteren Hinweisen; BGE 126 I 188 E. a/aa mit weiteren Hinweisen). Zum Gesamtaufwand sind nicht nur die laufenden Ausgaben des betreffenden Verwaltungszweigs, sondern auch angemessene Rückstellungen, Abschreibungen und Reserven hinzuzurechnen (BGE 124 I 20 E. 6c mit weiteren Hinweisen). Die Einhaltung des Kostendeckungsprinzips bei Anschlussgebühren darf nicht aufgrund eines zu kurzen Zeitraums beurteilt werden, da einerseits die Investitionen einen längerfristigen Zeithorizont haben und oft unregelmässig anfallen und andererseits eine starke Schwankung der Abgabenhöhe vermieden werden muss. Als ausreichend beurteilt wurden vom Bundesgericht z.B. Betrachtungszeiträume von 18 Jahren oder 20 Jahren, als ungenügend ein solcher von zwei Jahren (Urteil des Bundesgerichts 2C_809/2015 vom 16. Februar 2016 E. 5.5.4.2 mit weiteren Hinweisen). Das Kantonsgericht hat für die Einnahmen und Ausgaben im Fall D.____ einen Beurteilungszeitraum von 40 Jahren als angemessen erachtet, wobei je die Einnahmen und Ausgaben des Zeithorizonts von 20 Jahren für die Vergangenheit und für die Zukunft massgeblich waren (KGE VV i.S. D.____ von 2009 E. 7). Dieser Zeitraum wurde vom Bundesgericht nicht bemängelt (Urteil des Bundesgerichts i.S. D.____ von 2010 E. 5.1).

5.2. Notwendig ist für die Prüfung des Kostendeckungsprinzips eine Gegenüberstellung der Einnahmen und Ausgaben. Auf der Ausgabenseite sind die Wiederbeschaffungskosten für die Wasserleitungen und allenfalls -anlagen massgebend. Diese hängen vom massgeblichen Beurteilungszeitpunkt, vom Beurteilungshorizont, vom Laufmeterpreis der Wasserleitungen, von der

Netzlänge der Wasserleitungen, von der durchschnittlichen Lebensdauer der Wasserleitungen sowie allenfalls von den Kosten der Nebenanlagen der Wasserversorgung ab. Auf die Einnahmenseite wird – soweit notwendig – später eingegangen.

6. Nachfolgend wird somit auf die einzelnen Parameter für die Berechnung der Ausgabenseite eingegangen.

6.1.1. Als erstes ist auf den für die Gegenüberstellung der Einnahmen und Ausgaben zu berücksichtigenden Beurteilungszeitraum und auf die massgeblichen Beurteilungszeitpunkte einzugehen. Auf der Ausgabenseite sind die anfallenden Wiederbeschaffungskosten der Wasseranlagen zu berücksichtigen. Unter dem Wiederbeschaffungswert wird der Betrag verstanden, der für ein funktions- und wertgleiches betriebliches Vermögenobjekt zum gegenwärtigen Zeitpunkt aufgewendet werden müsste. Der Wiederbeschaffungswert entspricht somit der Investition, die heute notwendig wäre, um die bestehenden Wasseranlagen in ihrer heutigen Grösse von Grund auf neu zu erstellen (KGE VV vom 27. Mai 2009 [810 06 120] E. 6.1). Der Wiederbeschaffungswert wird aufgrund der Gesamtlänge des Wasserleitungsnetzes, des Preises für die Erstellung eines Meters Wasserleitung (Laufmeterpreis) und der Bauteuerung berechnet (KGE VV i.S. D. ____ vom 2009 E. 8.1 f.). Auf die Kosten der neben den Wasserleitungen notwendigen Wasserversorgungsanlagen wird später eingegangen.

Der Finanzbedarf für die Wiederbeschaffung ist linear auf die gesamte Lebensdauer der Anlagen zu verteilen (Urteil des Bundesgerichts 2C_644/2009 vom 16. August 2010 E. 5.3), da die Kosten über eine längere Zeit und oft unregelmässig anfallen (Urteil des Bundesgerichts 2C_809/2015 vom 16. Februar 2016 E. 5.5.4.2 mit weiteren Hinweisen). Das Kantonsgericht hat – wie bereits in E. 5.1. ausgeführt – im Fall D. ____ entschieden, dass der Betrachtungszeitraum von 40 Jahre rechtens ist (KGE VV i.S. D. ____ von 2009 bzw. von 2011). Auch vorliegendenfalls wird von den Parteien ein Beurteilungszeitraum von 40 Jahren nicht bestritten. Damit ist auf der Ausgabenseite der Wiederbeschaffungswert geteilt durch die Anzahl Lebensjahre der Wasserleitungen multipliziert mit 40 Jahren massgeblich.

6.1.2. Die Beschwerdeführerin moniert in ihrer Beschwerdebeurteilung, die Vorinstanz habe im angefochtenen Entscheid für die Beurteilung des Kostendeckungsprinzips die Lebensdauer der *neu* zu erstellenden Anlagen als massgebend bezeichnet. Die Beschwerdeführerin stellt sich auf den Standpunkt, es sei auf die Lebensdauer der *vorhandenen* und nicht der neu zu erstellenden Anlagen abzustellen. Sie führt weiter aus, die Vorinstanz berufe sich bezüglich der Massgeblichkeit der Lebensdauer der neu zu erstellenden Anlagen auf das Urteil des Kantonsgerichts i.S. D. ____ von 2009 (E. 6.1). Dort sei aber eine derartige Aussage nicht zu finden. Die Beschwerdeführerin erachtet die Vorgehensweise der Vorinstanz, welche generell auf die Lebensdauer von heutzutage neu verlegten Leistungen abstellt, als unzulässig.

In der Erwägung 6.1. des Urteils des Kantonsgerichts i.S. D. ____ von 2009 wird festgehalten, dass unter dem Wiederbeschaffungswert der Betrag verstanden werde, der für ein funktions- und wertgleiches betriebliches Vermögenobjekt zum gegenwärtigen Zeitpunkt aufgewendet werden müsste. Weiter wird im Urteil ausgeführt, der Wiederbeschaffungswert entspreche somit

der Investition, die heute notwendig wäre, um die bestehenden Wasseranlagen in ihrer heutigen Grösse von Grund auf neu zu erstellen. Wird der Wiederbeschaffungswert aufgrund der heutigen Grösse der Wasseranlagen und der Kosten, die im gegenwärtigen Zeitpunkt notwendig sind, um diese Wasseranlagen von Grund auf neu zu erstellen, berechnet, so muss – entgegen dem Antrag der Beschwerdeführerin – auch auf die Lebensdauer der heutzutage verlegten Leitungen abgestellt werden. So war auch im Urteil des Kantonsgerichts i.S. D._____ von 2009 die Lebensdauer der neu verlegten Kanalisationsleitungen massgeblich (E. 8.1). Damit ist auch vorliegend auf die Lebensdauer der neu verlegten Wasserleitungen abzustellen.

6.1.3. In ihrer Vernehmlassung vom 29. September 2016 führt die Beschwerdeführerin aus, die vom Experten errechnete "Netz-Erwartungs-Nutzungsdauer" von durchschnittlich 76.6 Jahren basiere auf der Zusammensetzung des Leitungsnetzes im Zeitpunkt der Begutachtung (Bezugsjahr 2015). Für die Bemessung des Rückstellungsbedarfs seien indessen die Verhältnisse massgebend, die zu Beginn des 40-jährigen Beurteilungszeitraums (also im Jahre 1992) bestanden hätten. Andernfalls bliebe ausser Acht, dass der Anteil an Duktulguss-Leitungen mit einem durchschnittlich zu erwartenden Nutzungsalter von bloss 55 Jahren (und einem entsprechend hohen jährlichen Rückstellungsbedarf) damals noch erheblich grösser gewesen sei. Auch der Experte weise darauf hin, dass das kommunale Wasserleitungsnetz in den vergangenen Jahren stark erneuert worden sei.

Der Auffassung der Beschwerdeführerin kann nicht gefolgt werden. Die Berechnung der Einnahmen und Ausgaben erfolgt ab dem massgeblichen Zeitpunkt für 20 Jahre in die Vergangenheit und für 20 Jahre in die Zukunft. Für die Bemessung des Rückstellungsbedarfs sind somit nicht die Verhältnisse massgebend, die zu Beginn des 40-jährigen Beurteilungszeitraums geherrscht hatten. Vielmehr sind die Verhältnisse massgebend, welche im Zeitpunkt bestanden haben, von welchem 20 Jahre in die Zukunft und 20 Jahre in die Vergangenheit aus betrachtet werden. Die Vorinstanz hat die Sistierung des Verfahrens am 11. Dezember 2012 aufgehoben und den Fall am 27. März 2014 entschieden. Die Beschwerdeführerin hat bei Enteignungsgericht Unterlagen für den Zeithorizont von den Jahren 1992 bis 2031 eingereicht. Die Unterlagen betreffen somit ab dem Zeitpunkt vom 1. Januar 2012 20 Jahre in die Zukunft (2012 bis 2031) und vom 1. Januar 2012 20 Jahre in die Vergangenheit (1992 bis und mit 2011). Es ist aufgrund des Zeitpunkts der Aufhebung der Sistierung im 2012, der Entscheidung im 2014 und der der Vorinstanz vorliegenden Unterlagen von 1992 bis 2031 nicht zu beanstanden, dass als massgeblicher Zeitpunkt (Nullpunkt) der 1. Januar 2012 und als massgeblicher Beurteilungshorizont die Jahre 1992 bis 2031 herangezogen wurden.

6.2.1. Massgeblich für die Errechnung des Wiederbeschaffungswertes sind der Laufmeterpreis und die Lebensdauer der Wasserleitungen. Für die Eruiierung dieser Werte hat das Kantonsgericht eine Expertise in Auftrag gegeben. Die Praxis hält sich an den Grundsatz, dass von neutralen Gutachten nicht ohne zwingenden Grund abgewichen werden soll (ALFRED KÖLZ/ISABELLE HÄNER/MARTIN BERTSCHI, *Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes*, 3. Aufl., Zürich 2013, Rz 485; KGE VV i.S. D._____ von 2009 E. 8.1).

6.2.2.1. Der Gutachter Prof. Dr. F._____ arbeitet in seiner umfassenden, 184-seitigen Expertise für die Berechnung des Laufmeterpreises mit Varianten. Er unterscheidet für die Festlegung der Kosten unter anderem zwischen "Ebene" und "Vertikale". Betreffend die "Ebene" unterscheidet er zwischen Variante A und B. Die Variante A umfasst nur die entstehenden Kosten für die Längsgräben. Das heisst, dass nur die Wasserversorgungsleitung durch und auf Kosten des Wasserversorgungsbetriebs erneuert wird. Die Hausanschlussleitungen werden nicht erneuert bzw. die Kosten für die Erneuerung bis zur Grundstücksgrenze bzw. ins Gebäude trägt der Hausbesitzer. Die Variante B umfasst die Kosten für die Längs- und Quergräben. Damit werden sowohl die Wasserversorgungsleitung als auch die Hausanschlussleitung, zumindest bis zur Grundstücksgrenze, durch den und auf Kosten des Wasserversorgungsbetriebs erneuert (Gutachten S. 28 f., 59 ff.). Für den Laufmeterpreis besteht Einigkeit, dass im horizontalen Bereich (Ebene) von der Variante A auszugehen ist. Das heisst, dass "nur" die Kosten für die Längsgrabungen, nicht aber auch für die Quergräben für die Hausanschlüsse in die Rechnung des Wasserversorgungsbetriebs und damit der Gemeinde einzufließen haben. Damit ist die Variante A massgeblich.

6.2.2.2. Für die Kosten in der "Vertikalen" unterscheidet der Gutachter zwischen der Variante I und II. Bei der Variante I muss die Wasserversorgungsleitung erneuert werden, aber der Strassenoberbau bzw. der Belag muss noch nicht erneuert werden. In diesem Fall muss der Wasserversorgungsbetrieb die gesamten Kosten des Oberbaus im Grabenbereich tragen. Bei der Variante II wird davon ausgegangen, dass die Wasserversorgungsleitung und der Strassenoberbau bzw. der Belag erneuert werden müssen. In diesem Fall wird der "vertikale" Kostenteiler angewendet. Der Wasserversorgungsbetrieb trägt "alle Kosten unterhalb des Oberbaus" oder, wenn nur der Belag erneuert werden muss, "alle Kosten unter dem Belag". Das Tiefbauamt Strasse trägt die Kosten des gesamten Oberbaus oder, falls nur der Belag erneuert werden muss, des Belags (Gutachten S. 28, 19, 21, 59 ff.).

Der Gutachter trifft in seinem Gutachten die Annahme, dass 20 % der Wasserleitungen notfallmässig erneuert werden müssen und demzufolge nicht zeitlich mit der Belags- bzw. Oberbauerneuerung koordiniert werden können sowie dass 80 % der Wasserleitungen zeitlich mit der Belags- bzw. Oberbauerneuerung koordiniert werden können. Bei dieser Mischrechnung ergibt sich laut Gutachten ein Laufmeterpreis von Fr. 857.54 (Gutachten S. 166 f.). Der Gutachter kommt in seinem Gutachten des Weiteren zum Schluss, dass für die Sicherstellung der Notwasserversorgung während der Bauzeit der Wasserleitungen ca. Fr. 20.-- bis Fr. 40.-- pro Meter Wasserversorgungsleitung in Rechnung zu stellen sind.

6.2.2.3. Es gibt keine Anhaltspunkte, um von den verschiedenen im Gutachten vorgenommenen Berechnungen und Annahmen für die Berechnung des Laufmeterpreises abzuweichen. Damit resultiert ein Laufmeterpreis von Fr. 857.54 zuzüglich eines durchschnittlichen Betrags von Fr. 30.-- für die Sicherstellung der Notwasserversorgung während der Bauzeit der Wasserleitungen und somit ein Laufmeterpreis von Fr. 887.54. Im Übrigen ist auch der Einwand der Beschwerdegegner, die Beschwerdeführerin habe sich im Verfahren vor dem Enteignungsgericht mit einem Laufmeterpreis von Fr. 800.-- einverstanden erklärt, nicht zu hören. Die Beschwerdeführerin hat ihren Antrag vor Kantonsgericht im Vergleich zu demjenigen vor dem Ent-

eignungsgericht nicht erweitert. An eine allfällige Einverständniserklärung der Gemeinde in Bezug auf einen Berechnungsparameter vor Enteignungsgericht ist das Kantonsgericht nicht gebunden.

6.2.2.4. Der Stand des Gutachtens wird vom Gutachter auf den 18. März 2016 datiert. Der massgebende Zeitpunkt für die Berechnung ist aber das Jahr 2012 (siehe E. 6.1.2). Damit muss die Bauteuerung berücksichtigt werden. Gemäss Schweizerischem Baupreisindex des Bundesamtes für Statistik betrug diese im Tiefbau im Bereich Nordwestschweiz zwischen 2012 und 2016 rund 7 % (Stand April 2012 91.4 %, Stand Oktober 2012 93.3 %, Stand April 2016 99.9 %), womit der Laufmeterpreis um 7 % und damit auf rund Fr. 825.-- zu senken ist.

6.2.3. Bei der Berechnung der Ausgaben ist des Weiteren die Netzlänge der Wasserleitungen relevant. Das Enteignungsgericht geht in seinem Urteil gestützt auf den Bericht der Firma I.____ vom 6. Juli 2007 von einer Länge des Wasserleitungsnetzes von 25 km aus. Prof. F.____ kommt in seiner Expertise auf eine Länge von 26,939 km (Gutachten S. 117). Da auch für die Netzlänge die Verhältnisse massgebend sind, welche im Jahr 2012 geherrscht haben, ist von einer Netzlänge von 25 km auszugehen.

6.2.4. Zusammenfassend kann somit vorerst festgehalten werden, dass der Wiederbeschaffungswert für das Wasserleitungsnetz aufgrund der obigen Ausführungen Fr. 20'625'000.-- (25'000 m x Fr. 825.--) beträgt.

6.3.1. Um die jährlichen Rückstellungen für die Wiederbeschaffung der Wasserleitungen und damit auch die Rückstellungen für den Beurteilungshorizont von 40 Jahren berechnen zu können, ist die Lebensdauer der Wasserleitungen massgebend. Im Gutachten der E.____ AG vom 3. März 2014 wird von einer Lebensdauer der Wasserleitungen von 100 Jahren ausgegangen. Das Enteignungsgericht rechnet in angefochtenen Entscheid mit einer Lebensdauer von 80 Jahren. Die Beschwerdeführerin beantragt, die Lebensdauer solle auf 50 Jahre festgelegt werden, wobei sie davon ausgeht, dass der Wiederbeschaffungswert der vorhandenen und nicht der nach den heutigen Regeln der Baukunst erstellten Wasserleitungen massgeblich sei. Die Beschwerdegegnerin geht von einer Lebensdauer von mindestens 100 Jahren aus.

6.3.2. Wie bereits in der Urteilsabwägung 6.1.2. ausgeführt, ist für den Wiederbeschaffungswert der Betrag massgeblich, welcher aufgewendet werden müsste, um im massgeblichen Zeitpunkt, und damit im Jahr 2012, die Wasserleitungen und Anlagen nach den heutigen Regeln der Baukunst neu zu erstellen.

6.3.3. Der Gutachter kommt zum Schluss, dass die Lebensdauer der nach den heutigen Regeln der Baukunst erstellten Wasserleitungen 80 Jahre betrage (Gutachten S. 163, 171). Der Experte führt überdies in seinem Gutachten aus, dass – entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführerin – eine direkte Schadenswirkung und eine damit verbundene Reduzierung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer infolge Hangkriechens bei der Auswertung der Schadenskategorie zu den Hangrutschzonen nicht habe bestätigt werden können.

Der Gutachter hält unter anderem fest, die Gemeinde A.____ selbst plane bei der Wiederbeschaffung mit einer wirtschaftlichen Nutzungsdauer von 80 Jahren (Gutachten S. 97 f.). Zudem würden z.B. auch die Nutzungszeit-Angaben in den Empfehlungen des Kantons Bern für die Finanzierung der Wasserversorgung 80 Jahre als Prognosewert für die wirtschaftliche Nutzungszeit vorsehen (Gutachten S. 100). Abschliessend führt der Gutachter aus, dass er deutlich hervorzuheben wünsche, dass weder die Kostenanalyse noch die Festlegung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer eine deterministische Grösse darstelle, sondern eine Prognose. Die Analyse sei faktenorientiert substantiiert aufgebaut und könne somit als belastbar charakterisiert werden, ohne dass sie exakte unumstössliche invariante Grössen enthalte. Bei den Rohrleitungskosten werde der Leser der Expertise niedrigere und höhere Preise finden. Dies habe der Experte sehr umfassend in den Umfragen sowie in der Analyse innerhalb des ETH-Forschungsprojektes analysiert. Diese Unterschiede seien jedoch bei genauer Analyse erklärbar, weil die bauliche Situation nicht vergleichbar sei oder Unternehmer eine extreme Preispolitik vorgenommen hätten etc. Das Gleiche gelte auch für die Prognose der wirtschaftlichen Nutzungsdauer von Wasserrohrleitungen. Auch hier handle es sich um eine Prognose, die von vielen Faktoren abhängig sei. Auch bei der Prognose der wirtschaftlichen Nutzungsdauer handle es sich um einen Erwartungswert. Der Experte habe substantiiert argumentiert, warum die wirtschaftliche Nutzungszeit begründet sei (Gutachten S. 171 f.).

6.4. In der umfassenden Expertise sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, welche ein Abweichen von der angenommenen Lebensdauer der Wasserleitungen von 80 Jahren rechtfertigen würden. Diese Annahme erscheint auch im Hinblick auf das Kantonsgerichtsurteil i.S. D.____ von 2009 und der Literatur als richtig. So ging das Kantonsgericht im Fall D.____, wo es zwar um den einmaligen *Kanalisationsanschlussbeitrag* ging, auch gestützt auf das im dortigen Fall erstellte Gutachten von einer Lebensdauer der *Abwasserleitungen* von 80 Jahren aus. Das Kantonsgericht verwies überdies auf die Ausführungen von Hans E. Stutz, welcher in seinem Artikel die Lebensdauer der Kanalisationsleitungen ebenfalls auf 80 Jahre bezifferte (HANS E. STUTZ, Herausforderung im qualitativen Gewässerschutz, in: Umweltrecht in der Praxis [URP] 5/2008, S. 502 ff. und 523 [zit. Stutz URP]). Im gleichen Artikel schreibt Hans E. Stutz, dass der Werterhaltung und Optimierung der öffentlichen und privaten Abwasser- und Wasserversorgungsanlagen, die zum Teil 80 bis 100 Jahre im Boden blieben, die nötige Aufmerksamkeit zu schenken sei (STUTZ, URP, a.a.O., S. 526). Damit unterscheidet Hans E. Stutz nicht grundsätzlich zwischen der Lebensdauer von Abwasser- und Wasserversorgungsanlagen. So wie auch im Fall D.____ die Gemeinde dort die Meinung vertrat, die Lebensdauer der Kanalisationsleitungen betrage 50 Jahre, geht die Gemeinde A.____ im vorliegenden Fall von einer Lebensdauer der Wasserleitungen von 50 Jahren aus. Auch aufgrund dieser Ausführungen spricht nichts gegen eine Gleichbehandlung der Kanalisations- und Wasserleitungen in Bezug auf ihre Lebensdauer. Daran vermag auch der nachfolgende Einwand der Beschwerdegegnerin nichts zu ändern.

Die Beschwerdegegnerin geht von einer Lebensdauer von mindestens 100 Jahren aus. Sie verweist dabei auf die Normen des Deutschen Gas- und Wasserfaches e.V. (Technischer Hinweis 401), welche von einer Nutzungsdauer von duktilen Gussrohren von bis zu 140 Jahren ausgehen würden. Dies betreffe die Rohre der neueren Generation mit Zementmörtelummantel-

lung. Aber auch für die Rohre der älteren Generation gehe das erwähnte Regelwerk von einer Lebensdauer von 100 bis 120 Jahren aus. Der Experte hat sich in seiner Expertise umfassend mit dem Thema der Lebensdauer der Wasserleitungen befasst und dabei eine Vielzahl von verschiedenen Literaturquellen konsultiert. Das Kantonsgericht kommt aus diesem Grund zum Schluss, dass der Verweis der Beschwerdegegnerin auf die anderslautenden Normen des Deutschen Gas- und Wasserfaches e.V nicht dazu führt, an der Richtigkeit der Expertise zu zweifeln.

6.5.1. Als nächstes stellt sich die Frage, ob bei den Ausgaben auch die Kosten für den Wiederbeschaffungswert der Nebenanlagen zu berücksichtigen sind. Die Beschwerdeführerin erwähnt in ihrer Beschwerde an das Kantonsgericht, dass nebst den Leitungen noch weitere Einrichtungen zu den kommunalen Wasserversorgungsanlagen gehören würden, namentlich Pumpwerke, Reservoirs und Steuerungsanlagen. Diese Einrichtungen hätten zwar teilweise eine längere Lebensdauer, doch müsse deren Ersatz dereinst ebenfalls aus dem Vermögen der Wasserkasse finanziert werden. Es sei schwierig, die Kosten zu beziffern. Es werde deshalb davon abgesehen, einen Betrag für diese Kosten in die Berechnung einzusetzen. Der Hinweis auf den diesbezüglichen Rückstellungsbedarf unterstreiche aber, dass der allein aufgrund des Leitungsnetzes errechnete Wiederbeschaffungswert von Fr. 21'675'000.-- (25'000.-- x Fr. 867.--) sicherlich nicht zu hoch veranschlagt worden sei.

Nach der Zustellung des Gutachtens erklärt die Beschwerdeführerin in ihrer Stellungnahme vom 29. Juni 2016, dass auch der Gutachter (Gutachten S. 105) davon ausgehe, dass nicht nur das Leitungsnetz, sondern alle Systemelemente der Wasserversorgung in die Wiederbeschaffungsplanung einzubeziehen seien. Gemäss den Angaben der Ingenieurfirma J.____ AG belaufe sich der Wert der übrigen Anlagen (verschiedene Reservoirs, Grundwasserfassungen, Pumpwerke, Stufenpumpwerke, regionale Anlagen, Mess-, Steuer- und Fernwirkanlagen) insgesamt auf fast 7 Millionen Franken, was unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Nutzungsdauer der einzelnen Anlagentypen einen zusätzlichen jährlichen Rückstellungsbedarf von rund Fr. 120'000.-- ergebe. Hierbei handle es sich um eine Schätzung, die sowohl bezüglich der Bewertung der einzelnen Objekte als auch bezüglich der Annahmen bei der jeweiligen Nutzungsdauer wesensgemäss mit gewissen Unschärfen behaftet sei. In der eigentlichen Berechnung des Wiederbeschaffungswertes werde deshalb für die genannten Anlagen vorsichtshalber lediglich ein jährlicher Rückstellungsbedarf von Fr 60'000.-- berücksichtigt.

6.5.2. Das Kantonsgericht hat die Kosten für die Wiederbeschaffung von Anlagen in den Urteilen i.S. D.____ von 2009 und von 2011 nicht berücksichtigt. Jedoch war diese Frage auch nicht explizit aufgegriffen worden. Zu bemerken ist in diesem Zusammenhang, dass das Kantonsgericht jedoch die Rückstellungen für die Finanzierung der beitragsfinanzierten Investitionen für die Umsetzung des Generellen Entwässerungsplanes (GEP), welche in den zukünftigen 15 bis 20 Jahren anfallen würden, in der Höhe von Fr. 5'070'000.-- bei der Ausgabenseite aufgenommen hat. Das Kantonsgericht hat im Urteil i.S. D.____ von 2009 ausgeführt, dass der Wiederbeschaffungswert der Investition entspreche, die heute notwendig wäre, um die bestehenden Abwasseranlagen in ihrer heutigen Grösse von Grund auf neu zu erstellen. Unter Verweis auf die Dissertation von Hans W. Stutz wurde ausgeführt, dass zu den Infrastrukturanla-

gen der Abwasseranlagen unter anderem die Kanalisationen, die Sonderbauwerke und die zentralen Abwasserreinigungsanlagen gezählt würden. Als Sonderbauwerke würden unter anderem die Abwasserpumpwerke, Regenrückhaltebecken, Regenklärbecken und Düker zählen (HANS W. STUTZ, Schweizerisches Abwasserrecht, Dissertation, in: Schriftenreihe zum Umweltrecht, 2008, S. 63). So führte auch das Bundesverwaltungsgericht z.B. in einem Urteil aus dem Jahr 2009 aus, dass bei Anschlussgebühren und -beiträgen, wo die Kosten für den Bau und die Amortisation der Leitungen *und Anlagen* in der Regel über eine längere Zeit und oft ungleichmässig anfallen würden, sich die Überprüfung des Kostendeckungsprinzips auf eine entsprechend lange Zeitdauer erstrecken müsse (Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-5555/2008 vom 28. Oktober 2009 E. 2.2.5, mit Verweis auf ADRIAN HÜNGERBÜHLER, Grundsätze des Kausalabgaberechts, in: Schweizerisches Zentralblatt für Staats- und Verwaltungsrecht [ZBl] 2003, S. 514; RENÉ WIEDERKEHR/PAUL RICHLI, Praxis des allgemeinen Verwaltungsrechts - Eine systematische Analyse der Rechtsprechung, Band II, Bern 2014, Rz 696).

Im Hinblick auf die obigen Ausführungen und aufgrund der Tatsache, dass auch die Anlagen der Wasserversorgung über die Wasserkasse bezahlt werden, erscheint es richtig, auch die Kosten – zumindest einen Teil davon – für den Wiederbeschaffungswert derselben bei der Berechnung der Ausgaben einfließen zu lassen. Die Gemeinde bzw. die J.____ AG schätzt – wie oben ausgeführt – den Wiederbeschaffungswert der Anlagen auf rund 7 Millionen Franken und den Rückstellungsbedarf auf jährlich Fr. 121'676.--. Bei den Reservoirs geht sie von einer Nutzungsdauer von 66 Jahren, bei den Grundwasserfassungsanlagen von 100, bei den verschiedenen Pumpwerken von 50, bei der regionalen Anlage (Anteil A.____) von 80 und bei der Mess-, Steuer- und Fernwirkanlagen von 20 Jahren aus. Dabei errechnet die J.____ AG die jährlichen Werterhaltungskosten und damit Rückstellungskosten für jedes Anlageobjekt separat (so z.B. für das Reservoir Chalchofen: Wiederbeschaffungswert Fr. 1'800'000.--, Nutzungsdauer 66 Jahre, jährliche Werterhaltungskosten Fr. 27'273 [Fr. 1'800'000.-- dividiert durch 66 = Fr. 27'273.--]).

Die Gemeinde beantragt aufgrund der Unsicherheiten, lediglich die Berücksichtigung eines jährlichen Rückstellungswerts von Fr. 60'000.-- und nicht des von der J.____ AG errechneten Rückstellungsbedarfs von Fr. 121'676.--. Der gestützt auf die Zusammenstellung der J.____ AG beantragte jährliche Rückstellungsbetrag von Fr. 60'000.-- erscheint angemessen. Die Stellungnahme der Beschwerdeführerin vom 29. Juni 2016 mit der Aufstellung der J.____ AG vom 17. Juni 2016 wurde auch den Beschwerdegegnern zugestellt und blieb unkommentiert und somit unbestritten.

Das Kantonsgericht kommt folglich zum Schluss, dass ein jährlicher Rückstellungsbedarf von Fr. 60'000.-- für die Anlagen in der Berechnung der Ausgaben zu berücksichtigen ist.

6.6. Zusammenfassend errechnen sich die Ausgaben aufgrund der obigen Ausführungen und im Einklang mit dem Bundesgerichtsentscheid i.S. D.____ von 2012 (E. 5.3) wie folgt:

Rückstellung Wasserleitungen für 20 Jahre Vergangenheit	(25'000 m x Fr. 825.--) : 80 Lebensjahre x 20 Jahre	Fr. 5'156'250.--
Rückstellung Wasserleitungen für 20 Jahre Zukunft	(25'000 m x Fr. 825.--) : 80 Lebensjahre x 20 Jahre	Fr. 5'156'250.--
Rückstellung Nebenanlagen für 20 Jahre Vergangenheit	Fr. 60'000.-- x 20 Jahre	Fr. 1'200'000.--
Rückstellung Nebenanlagen für 20 Jahre Zukunft	Fr. 60'000.-- x 20 Jahre	Fr. 1'200'000.--
Total Ausgaben		Fr. 12'712'500.--

7. Als nächstes sind die Einnahmen zu eruieren. Die Beschwerdeführerin beantragt in ihrer Beschwerde, es sei auf der Einnahmenseite der Betrag für die "wiedereingebrachten Wiederbeschaffungskosten" von Fr. 7'367'000.-- auf 5 Millionen Franken zu reduzieren; dies jedoch nur für den Eventualfall, dass das Kantonsgericht – wie die Vorinstanz – den pauschalen Rückstellungsbetrag auf der Ausgabenseite für den gesamten Beurteilungszeitraum von 40 Jahren auf bloss 10 Millionen Franken festlege. Dieser Antrag ist obsolet, da das Kantonsgericht den Rückstellungsbetrag für 40 Jahre nicht auf 10 Millionen Franken, sondern auf Fr. 12'712'500.-- beziffert hat. Im Übrigen wird das Kostendeckungsprinzip – wie nachfolgend aufzuzeigen sein wird – auch nicht verletzt, wenn die Höhe der "wiedereingebrachten Wiederbeschaffungskosten" nicht reduziert wird. Abgesehen vom genannten Eventualantrag der Beschwerdeführerin wird die vorinstanzliche Berechnung der Einnahmenseite von den Parteien nicht bemängelt. Die Einnahmen präsentieren sich gemäss Urteil des Enteignungsgerichts (E. 4.11 f.) wie folgt:

Eigenkapital per 1. Januar 2012 (inkl. des per 1. Januar 1992 bereits vorhandenen Eigenkapitals)	Fr. 1'425'000.--
(zukünftige) Gebühreneinnahmen	Fr. 4'025'000.--
(zukünftige) Verzinsung Eigenkapital	Fr. 556'000.--
"wiedereingebrachte" effektive Wiederbeschaffungskosten (d.h. bereits getätigte Erneuerungen Vergangenheit)	Fr. 7'367'000.--
Total Einnahmen	Fr. 13'373'000.--

8. Gemäss obiger Gegenüberstellung resultiert ein Überschuss in der Wasserkasse von Fr. 660'500.-- (Fr. 13'373'000.-- minus Fr. 12'712'500.--). Nach dem Kostendeckungsprinzip sollen die Gesamteingänge den Gesamtaufwand für den betreffenden Verwaltungszweig nicht oder nur geringfügig überschreiten. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung lässt das Kostendeckungsprinzip zu, dass die Eingänge geringfügig höher als der Aufwand sein können (Urteil des Bundesgerichts 2C_404/2010 vom 20. Februar 2012). Nach der Praxis kantonaler Gerichte sowie des Bundesverwaltungsgerichts ist es zulässig, einen mässigen Gebührenüberschuss zu erzielen, wobei in der Regel ein Gewinn von 5 % noch mässig ist (Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-5998/2010 vom 29. März 2012 E. 4.3; WIEDERKEHR/RICHLI, a.a.O., S. 291). Im vorliegenden Fall liegt der Überschuss knapp unter 5 % (5 % von Fr. 13'373'000.-- = Fr. 668'650.--). Eine Verletzung des Kostendeckungsprinzips liegt demzufolge nicht vor.

9. Die Beschwerde ist folglich gutzuheissen. Damit beträgt die Wasseranschlussgebühr, wie die Beschwerdeführerin in ihrem Rechtsbegehren beantragt, nach Berücksichtigung des Abzugs für den indexierten Brandlagerwert der abgebrochenen Bauten inkl. Mehrwertsteuer von 2.4 % Fr. 86'642.80. Die Angelegenheit ist zur Neuverlegung der Kosten für das vorinstanzliche Verfahren an das Enteignungsgericht zurückzuweisen.

10.1. Es bleibt noch über die Kosten zu entscheiden. Gestützt auf § 20 Abs. 1 VPO i.V.m. § 20 Abs. 3 VPO werden die Verfahrenskosten, welche die Gerichtsgebühren und die Beweis­kosten – und damit auch die Kosten für die Expertise – umfassen, in der Regel der unterliegenden Partei in angemessenem Ausmass auferlegt. Die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 2'500.-- sind somit der unterliegenden B.____ AG aufzuerlegen. Bezüglich der Expertisekosten ist festzuhalten, dass ein Teil des Aufwandes des Gutachters durch die Eruierung der durchschnittlichen Lebensdauer der heute in der Gemeinde vorhandenen Wasseranlagen verursacht wurde (vgl. z.B. S. 117 des Gutachtens). Die Gemeinde hatte in ihrer Stellungnahme vom 21. Mai 2015 beantragt, dem Gutachter die Frage zu stellen, auf wie viele Jahre die durchschnittliche Lebensdauer der heute in der Gemeinde A.____ vorhandenen Wasseranlagen unter Berücksichtigung der geologischen bzw. geotechnischen Rahmenbedingungen im Siedlungsgebiet der Gemeinde zu veranschlagen seien. Das Kantonsgericht hat diese Frage nicht in die Gutachterfragen aufgenommen, dennoch befasst sich der Experte in der Expertise mit dieser Frage und dies nicht nur im Hinblick auf die Beurteilung einer potenziellen Einwirkung auf die Lebensdauer der Leitungen durch Hangkriechen. Dies zeigt sich auch darin, dass der Experte eine durchschnittliche Lebensdauer der vorhandenen Leitungen eruiert (vgl. z.B. Gutachten S. 117). Unter diesen Umständen erachtet das Kantonsgericht eine hälftige Aufteilung der Expertisekosten in der Gesamthöhe von Fr. 16'200.-- zwischen der Gemeinde und der B.____ AG als gerechtfertigt.

10.2. Der ganz oder teilweise obsiegenden Partei kann für den Beizug eines Anwalts bzw. einer Anwältin eine angemessene Parteientschädigung zu Lasten der Gegenpartei zugesprochen werden. Gemäss § 21 Abs. 2 VPO haben die Gemeinden nur Anspruch auf eine Parteientschädigung, sofern der Beizug eines Anwalts gerechtfertigt war. Antragsgemäss und im Übrigen der Rechtsprechung des Kantonsgerichts entsprechend (vgl. statt vieler: KGE VV vom 17. November 2010 [810 10 112] E. 14.2.1; vom 10. März 2010 [810 09 268] E. 8.2.2) sind die Parteikosten wettzuschlagen.

Demgemäss wird **erkannt**:

- ://:
1. In Gutheissung der Beschwerde wird Ziffer 1 des Urteils des Steuer- und Enteignungsgerichts, Abteilung Enteignungsgericht, vom 27. März 2014 in Bezug auf die Rückweisung der Angelegenheit zur Neuberechnung der Wasseranschlussgebühr aufgehoben und diese auf Fr. 86'642.80 (inkl. 2.4% Mehrwertsteuer) festgesetzt.
 2. In Gutheissung der Beschwerde werden Ziffer 2 und 3 des Urteils des Steuer- und Enteignungsgerichts, Abteilung Enteignungsgericht, vom 27. März 2014 aufgehoben und die Angelegenheit zur Neuverlegung der vorinstanzlichen Kosten an das Steuer- und Enteignungsgerichts, Abteilung Enteignungsgericht, zurückgewiesen.
 - 3.1. Der Beschwerdegegnerin wird ein Verfahrenskostenanteil in der Höhe von Fr. 10'600.-- (bestehend aus den ganzen Gerichtskosten in der Höhe von Fr. 2'500.-- und den hälftigen Expertisekosten in der Höhe von Fr. 8'100.--) auferlegt.
 - 3.2. Der Beschwerdeführerin wird ein Verfahrenskostenanteil in der Höhe von Fr. 8'100.-- (bestehend aus den hälftigen Expertisekosten in der Höhe von Fr. 8'100.--) auferlegt und mit dem geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 11'800.-- verrechnet. Der zuviel bezahlte Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 3'700.-- wird der Beschwerdeführerin zurückerstattet.
 4. Die Parteikosten werden wettgeschlagen.

Vizepräsident

Gerichtsschreiberin