



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

vom 22. August 2018 (810 17 300)

Steuern und Kausalabgaben

**Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühr / Höhe des gebührenpflichtigen Erstel-
lungswertes / Äquivalenzprinzip**

Besetzung Vizepräsident Daniel Ivanov, Kantonsrichter Niklaus Ruckstuhl,
Markus Clausen, Hans Furer, Claude Jeanneret, Gerichtsschreiberin
Elena Diolaiutti

Beteiligte **A._____ AG**, Beschwerdeführerin, vertreten durch Dr. Edgar Schür-
mann, Advokat

gegen

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

Einwohnergemeinde B._____, Beschwerdegegnerin, vertreten durch
Dr. Manfred Bayerdörfer, Advokat

Betreff Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühr
(Urteil der Abteilung Enteignungsgericht vom 15. Juni 2017)

A. Die A.____ AG ist Alleineigentümerin der Parzelle Nr. 457, Grundbuch B.____. Im Jahr 2012 baute sie, nachdem vorbestehende Gebäude abgerissen worden waren, eine "Gewerbehalle zur Abfallrecyclingabgabe". Die Basellandschaftliche Gebäudeversicherung (BGV) bezifferte den Brandlagerwert auf Fr. 137'300.--. Mit Verfügungen vom 26. August 2014 erhob die Gemeinde B.____ (Gemeinde) gestützt auf den gebührenpflichtigen Erstellungswert in der Höhe von Fr. 1'423'251.80 (Brandlagerwert plus Baukostenindex) eine Wasseranschlussgebühr in der Höhe von Fr. 29'176.70 (inkl. Mehrwertsteuer) und eine Kanalisationsanschlussgebühr in der Höhe von Fr. 61'646.45 (inkl. Mehrwertsteuer).

B. Am 18. September 2014 erhob die A.____ AG, nachfolgend immer vertreten durch Dr. Edgar Schürmann, Advokat, gegen die Verfügungen betreffend Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühr beim Steuer- und Enteignungsgericht, Abteilung Enteignungsgericht (Enteignungsgericht), Beschwerde. In ihrer Beschwerdebegründung vom 26. November 2014 stellte die A.____ AG die Anträge, es seien die Verfügungen vom 26. August 2014 betreffend Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühr vollumfänglich aufzuheben. Es sei zu erkennen, dass § 20 Abs. 1 des Wasserversorgungsreglements der Einwohnergemeinde B.____ (WR) vom 19. Dezember 1973 und die §§ 19 und 20 Ziff. 3 des Reglements über die Abwasseranlagen (Kanalisationsreglement, KR) der Gemeinde B.____ vom 30. September 1968 nicht anwendbar seien; alles unter o/e-Kostenfolge. Des Weiteren wurden verschiedene Verfahrensanträge gestellt.

C. Nachdem am 21. Mai 2015 vor Enteignungsgericht eine Vorverhandlung stattgefunden hatte, das Verfahren mehrmals sistiert und anschliessend am 3. Mai 2016 fortgesetzt worden war, stellte die A.____ AG mit Replik vom 7. Juli 2016 weitere Verfahrensanträge. Nach Eingang verschiedener Vernehmlassungen und dem Erlass verschiedener Präsidialverfügungen beurteilte das Enteignungsgericht den Fall am 15. Juli 2017 nach einem Augenschein im Rahmen einer Parteiverhandlung. Das Enteignungsgericht hiess die Beschwerde teilweise gut, soweit es darauf eintrat. Es bestätigte vollumfänglich die Verfügung vom 26. August 2014 betreffend Kanalisationsanschlussgebühr. Hingegen hob es die Verfügung vom 26. August 2014 betreffend Wasseranschlussgebühr in der Höhe von Fr. 29'176.70 auf und setzte diese Gebühr neu auf die Hälfte, nämlich auf Fr. 14'588.35 fest. Das Enteignungsgericht trat mit seinem Entscheid auf das Rechtsbegehren der A.____ AG, es sei zu erkennen, dass § 20 Abs. 1 WR und die §§ 19 und 20 Ziff. 3 KR nicht anwendbar seien, mit der Begründung nicht ein, es fehle der A.____ AG hierfür das Feststellungsinteresse, da ihr Interesse an der Aufhebung der angefochtenen Verfügungen mit einem rechtsgestaltenden Urteil gewahrt werden könne. Des Weiteren hielt das Enteignungsgericht in seinem Urteil fest, dass es sich bei den strittigen Abgaben um Gebühren und nicht um Beiträge handle. Es kam ferner zum Schluss, dass weder die Wasser- noch die Kanalisationsanschlussgebühr das Kostendeckungsprinzip und die Kanalisationsanschlussgebühr überdies auch nicht das Äquivalenzprinzip verletzen würden. Hingegen verletze die Wasseranschlussgebühr das Äquivalenzprinzip, weshalb das Enteignungsgericht diese auf die Hälfte reduzierte. Es erklärte zudem, eine Verletzung des Rechtsgleichheitsgebots liege nicht vor. Auch bestätigte es die Anwendbarkeit der massgeblichen Bestimmungen des WR und des KR und führte aus, daran vermöge auch die Revision der besagten Bestimmungen per 1. Januar 2017 nichts zu ändern.

D. Gegen dieses Urteil erhob die A. ____ AG am 8. November 2017 beim Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht (Kantonsgericht), Beschwerde und wiederholte die bereits vor Enteignungsgericht gestellten materiellrechtlichen Rechtsbegehren. In ihrer Beschwerdebegründung vom 10. Januar 2018 brachte die Beschwerdeführerin vor, dass der beitragspflichtige Erstellungswert von Fr. 1'423'251.80 inkorrekt festgelegt worden sei. Es sei unzulässigerweise nicht berücksichtigt worden, dass die ehemalige Eigentümerin für die sich auf dem Areal befindenden und vor dem Bau der neuen Gewerbehalle zur Abfallrecyclingabgabe zum Teil abgerissenen Gebäude bereits entsprechende Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühren bezahlt habe. Die Beschwerdeführerin stellte den Antrag, es seien zur Ermittlung des tatsächlich relevanten Mehrwerts bzw. der darauf basierenden Gebühren bei der Gemeinde amtliche Erkundigungen betreffend die von vorherigen Grundeigentümern entrichteten Gebühren einzuholen. Die Beschwerdeführerin machte ferner geltend, dass in Bezug auf die Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühren das Äquivalenzprinzip und das Rechtsgleichheitsgebot verletzt seien. Da das KR und das WR zu unverhältnismässigen Resultaten führen würden, seien diese nicht anwendbar.

In ihrer Vernehmlassung vom 2. März 2018 beantragte die Gemeinde, nachfolgend immer vertreten durch Dr. Manfred Bayerdörfer, es sei die Beschwerde kostenfällig abzuweisen. Sie führte aus, die Beschwerdeführerin habe in ihrer Beschwerde an das Kantonsgericht anerkannt, dass die angefochtenen Gebührenrechnungen im Einklang mit dem Kostendeckungsprinzip stünden, da sie die Verletzung dieses Prinzips nicht mehr rüge. Des Weiteren mache die Beschwerdeführerin erstmals vor Kantonsgericht geltend, dass die Gebäudeversicherungswerte der Altbauten vom Gebäudeversicherungswert des Neubaus in Abzug zu bringen seien. Der Versicherungswert der zwei alten Gebäude sei zu Recht nicht vom Versicherungswert des Neubaus abgezogen worden. Sollte das Kantonsgericht dieser Auffassung nicht folgen, so sei der als Basis für die Gebührenbemessung dienende Gebäudeversicherungswert des Neubaus eventuell auf Fr. 1'235'053.-- zu reduzieren. Die Beschwerdegegnerin beantragte in diesem Zusammenhang, es seien das vollständige BGV-Schätzungsprotokoll für den alten Werkkomplex einzuholen und ein Augenschein durchzuführen. Die Beschwerdegegnerin führte aus, die vom Enteignungsgericht auf Fr. 14'588.35 reduzierte Wasseranschlussgebühr und die Kanalisationsanschlussgebühr in der Höhe von Fr. 61'646.45 würden weder das Äquivalenzprinzip noch das Rechtsgleichheitsgebot verletzen.

Das Enteignungsgericht beantragte in seiner Vernehmlassung vom 13. März 2018 die kostenfällige Abweisung der Beschwerde. Es führte aus, die Rüge betreffend inkorrekte Festlegung der beitragspflichtigen Erstellungskosten und der in diesem Zusammenhang stehende Antrag auf Einholung der Beweisunterlagen bei der BGV seien verspätet erhoben bzw. gestellt worden, so dass diese Vorbringen aus dem Recht zu weisen seien. Der angefochtene Entscheid verletze zudem weder das Äquivalenzprinzip noch das Rechtsgleichheitsgebot.

E. Mit präsidialer Verfügung vom 20. März 2018 wurde der Fall der Kammer zur Beurteilung im Rahmen einer Urteilsberatung überwiesen. Von Beweismassnahmen wurde abgesehen und die entsprechenden Beweisanträge der Parteien wurden abgewiesen.

Das Kantonsgericht zieht **in Erwägung** :

1.1. 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 Wasser- und eine Kanalisationsanschlussgebühr und damit Erschliessungsabgaben (vgl. § 90 Abs. 2 EntG), womit die Zuständigkeit des Kantonsgerichts gegeben ist. Die Beschwerdeführerin ist vom angefochtenen Entscheid als Adressatin unmittelbar in schutzwürdigen Interessen berührt und daher nach § 47 Abs. 1 lit. a VPO zur Beschwerde legitimiert. Auf die im Übrigen form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde kann damit grundsätzlich eingetreten werden.

1.2.1. Zu prüfen ist, ob auf alle Rechtsbegehren eingetreten werden kann.

1.2.2. Die Beschwerdeführerin beantragt (Rechtsbegehren Ziffer 1), es seien die strittigen Rechnungen aufzuheben. Des Weiteren stellt sie die Rechtsbegehren, es sei zu erkennen, dass die §§ 19 und 20 Abs. 3 KR (Rechtsbegehren Ziffer 2) und § 20 Abs. 1 WR (Rechtsbegehren Ziffer 3) nicht anwendbar seien. Die Beschwerdeführerin stellt mit den Begehren 2 und 3 Feststellungsbegehren.

1.2.3. Eine Feststellungsverfügung über Bestand, Nichtbestand oder Umfang von Rechten und Pflichten kann dann verlangt werden, wenn der Private ein schutzwürdiges Interesse an einer Feststellung nachzuweisen vermag. Ein schutzwürdiges Interesse liegt dann vor, wenn die Gesuch stellende Person ohne die verbindliche und sofortige Feststellung des Bestandes, Nichtbestandes oder Umfangs öffentlich-rechtlicher Rechte und Pflichten Gefahr liefe, dass sie oder die Behörde ihr nachteilige Massnahmen treffen oder ihr günstige unterlassen würde. Die Feststellungsverfügung ist nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung insoweit subsidiärer Natur, als das schutzwürdige Interesse ebenso gut mit einer Leistungs- oder Gestellungsverfügung gewahrt werden kann (BGE 137 II 199 E. 6.5; RENÉ RHINOW/HEINRICH KOLLER/CHRISTINA KISS/DANIELA THURNHERR/DENISE BRÜHL-MOSER, Öffentliches Prozessrecht, 3. Aufl., Basel 2014, Rz 1280). In der Literatur wird auch die Meinung vertreten, dass die Subsidiarität nicht allgemein gelten solle. Vielmehr müsse eine Feststellungsverfügung verlangt werden können, selbst wenn die Voraussetzungen für den Erlass von Leistungs- oder Gestellungsverfügungen gegeben seien, sofern ein entsprechendes schutzwürdiges Interesse vorliege. Dies sei insbesondere dann der Fall, wenn mit der Feststellungsverfügung gewisse grundlegende Rechtsfragen vorweg gelöst werden könnten und damit auf die Einleitung eines unter Umständen aufwendigen Verfahrens verzichtet werden könne (ALFRED KÖLZ/ISABELLE HÄNER/MARTIN BERTSCH, Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2013, Rz 352).

1.2.4. Vorliegendenfalls wird generell gerügt, dass die reglementarisch vorgesehenen Prozentsätze zu hoch seien und keine Ausnahmeregelung für Industriebauten vorgesehen sei. Moniert wird aber vor allem, dass im konkreten Fall aufgrund der besonderen Verhältnisse ein Missverhältnis zwischen den zu leistenden Gebühren und den durch die Anschlüsse entstehenden Vorteilen bestehe. Damit hat die Beschwerdeführerin primär ein Interesse daran, dass das Kantonsgericht die Gebühren aufgrund der konkreten Situation als unverhältnismässig erachtet und diese senkt. Würde das Kantonsgericht auf das Feststellungsbegehren eintreten und käme es alsdann zum Schluss, die angefochtenen Bestimmungen seien anwendbar, würde dies der Beschwerdeführerin keinerlei Vorteile bringen, da damit die Frage nach der Anwendbarkeit der strittigen Bestimmungen aufgrund der geltend gemachten speziellen Situation nicht beantwortet wäre. Zudem liegt auch nicht die Situation vor, dass mit der Behandlung des Feststellungsbegehrens beim Kantonsgericht auf die Einleitung eines aufwendigen Verfahrens verzichtet werden könnte. Damit ist erstens festzuhalten, dass den Begehren der Beschwerdeführerin auf Senkung der Gebühren durch eine Gestaltungs- bzw. Leistungsverfügung entsprochen werden kann und im Übrigen auch nicht die Voraussetzungen für ein Abweichen vom Grundsatz der Subsidiarität des Feststellungsanspruchs vorliegen. Damit ist auf die Rechtsbegehren 2 und 3 auf Feststellung der Nichtanwendbarkeit des § 20 Abs. 1 WR und der §§ 19 und 20 Ziff. 3 KR, wie schon die Vorinstanz in ihrem Entscheid bezüglich der bereits vor Enteignungsgericht gestellten gleichlautenden Rechtsbegehren entschieden hat, nicht einzutreten. Damit kann offen gelassen werden, ob auf die Begehren 2 und 3 auch deshalb nicht einzutreten wäre, weil die Voraussetzungen (Fristablauf) für die Anfechtung von Erlassen der Gemeinden gemäss § 27 Abs. 1 lit. b VPO i.V.m. § 29 VPO nicht gegeben sind und die Anwendbarkeit der strittigen Bestimmungen durch die Anfechtung der konkreten Verfügungen im Rahmen der akzessorischen Normenkontrolle (auch konkrete oder vorfrageweise Normenkontrolle) geprüft werden muss.

1.3.1. Als nächstes ist zu prüfen, ob – wie vom Beschwerdegegner beantragt – das Vorbringen der Beschwerdeführerin, der beitragspflichtige Erstellungswert sei falsch eruiert worden, gemäss § 6 VPO aus dem Recht zu weisen sei, da es verspätet vorgebracht worden sei. Die Beschwerdeführerin rügt erst vor Kantonsgericht, die Vorinstanzen hätten bei der Berechnung der Gebühren nicht berücksichtigt, dass auf dem Gelände bereits Gebäude gestanden hätten, die zum Teil oder gänzlich abgebrochen worden seien. Für diese Gebäude habe die Beschwerdeführerin bzw. die vorherige Grundeigentümerschaft bereits entsprechende Anschlussgebühren bezahlt. Dies hätte zu einer Reduktion des für die Berechnung der Gebühren massgeblichen Gebäudeversicherungswertes führen müssen. Eine derartige Anrechnung habe aber nicht stattgefunden.

1.3.2. Beschwerden müssen ein klar umschriebenes Begehren haben und begründet werden (§ 5 VPO). Gemäss § 6 Abs. 1 VPO können die Parteien die Anträge, die sie im vorinstanzlichen Verfahren zur Sache gestellt haben, zwar einschränken, nicht aber ausdehnen oder inhaltlich verändern. Hingegen sind die Parteien befugt, ihre rechtliche Begründung zu ändern, soweit der Zusammenhang zum Streitgegenstand gewahrt bleibt. Auch die Beschwerdeinstanz kann unter anderem aufgrund des geltenden Prinzips, dass sie das Recht von Amtes wegen anwendet, die angefochtene Verfügung im Ergebnis gleich belassen, jedoch das Ergebnis anders begründen als die Parteien oder die Vorinstanz (§ 16 Abs. 2 VPO; KÖLZ/HÄNER/BERTSCHI,

a.a.O., Rz 1135 f., 1534 f.; Urteil des Kantonsgerichts, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht [KGE VV], vom 27. Mai 2015 [810 14 264] E. 1.3.1). Die Beschwerdeführerin beantragt die Aufhebung der strittigen Gebührenrechnungen und eine Reduktion der zu bezahlenden Gebühren. Mit dem Vorbringen, der massgebliche Gebäudeversicherungswert sei falsch eruiert worden, weil die bestehenden Bauten bzw. die bereits in der Vergangenheit dafür bezahlten Anschlussgebühren nicht angerechnet worden seien, ändert die Beschwerdeführerin zwar zum Teil die Begründung ihres Antrages, jedoch findet dadurch weder eine Ausdehnung noch eine inhaltliche Veränderung der Rechtsbegehren statt.

1.3.3. Nach § 6 Abs. 2 VPO können die Parteien neue tatsächliche Behauptungen und Beweismittel bis zur gerichtlichen Beurteilung vorbringen, sofern ihnen dies unverschuldet nicht früher möglich war. Verspätete Vorbringen werden aus dem Recht gewiesen (Abs. 2). § 16 VPO Abs. 1 statuiert, dass das Gericht, bevor es entscheidet, alle erheblichen Vorbringen der Parteien würdigt (Abs. 1). Nach § 16 Abs. 2 VPO wendet das Gericht das Recht von Amtes wegen an. § 12 VPO besagt, dass das Gericht von Amtes wegen die für den Entscheid wesentlichen Tatsachen feststellt und es in der Beweiswürdigung frei ist (Abs. 1). Die präsidierende Person und das Gericht können von sich aus oder auf Antrag und unter Mitteilung an die Parteien die Akten ergänzen, Erhebungen und Augenscheine vornehmen sowie Sachverständige und Zeugen bzw. Zeuginnen anhören (Abs. 2). Nicht neu sind Tatsachen, wenn sie sich bereits aus den Akten ergeben (KÖLZ/HÄNER/BERTSCHI, a.a.O., Rz 1536). Die Frage, ob ein Vorbringen verspätet erfolgte, kann, je nachdem welcher Bestimmung (§ 6 Abs. 2 VPO bzw. § 16 Abs. 2 VPO) grösseres Gewicht beigemessen wird, anders beantwortet werden (KGE VV vom 12. April 2006 [810 05 292/87] E. 2.4.3).

1.3.4. Indem die Beschwerdeführerin vorliegendenfalls erst mit der Beschwerde an das Kantonsgericht geltend gemacht hat, dass der massgebliche Gebäudeversicherungswert falsch berechnet worden sei, weil die vorbestandene Gebäude nicht berücksichtigt worden seien, könnte gestützt auf § 6 Abs. 2 VPO der Schluss gezogen werden, die Beschwerdeführerin habe das entsprechende Vorbringen und die entsprechenden Beweisanträge betreffend die Eruiierung der für die bestandene Gebäude bereits bezahlten Anschlussgebühren verspätet erbracht. In Anbetracht, dass das Gericht von Amtes wegen die für den Entscheid wesentlichen Tatsachen – wozu der massgebliche Gebäudeversicherungswert zu zählen ist – feststellt und das Gericht – so wie auch die Gemeinde – bei gegebenen Voraussetzungen die bereits bezahlten Anschlussgebühren bzw. den Mehrwert bei der Gebührenfestsetzung von Amtes wegen zu berücksichtigen hat sowie sich die Tatsache der Nichtberücksichtigung der abgerissenen/erweiterten Bauten aus den Akten ergibt, sind die Behauptungen und die entsprechenden Beweisanträge der Beschwerdeführerin nicht als verspätet zu qualifizieren bzw. nicht aus dem Recht zu weisen.

1.4. Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass auf die Beschwerde, jedoch nicht auf die Rechtsbegehren 2 und 3, einzutreten ist, sowie dass die Vorbringen bezüglich Höhe des massgeblichen Gebäudeversicherungswerts materiell zu behandeln sind.

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 e contrario).

3. Vorliegend ist erstens die Höhe des gebührenpflichtigen Erstellungswertes von Fr. 1'423'251.80 umstritten. Zweitens sind sich die Parteien über die Wasseranschlussgebühr in der Höhe von Fr. 14'588.35 und die Abwasseranschlussgebühr in der Höhe von Fr. 61'646.45 uneinig. Dabei ist selbstredend, dass eine allfällige Senkung des gebührenpflichtigen Erstellungswertes auch eine Reduktion der strittigen Gebühren mit sich bringen würde. Da es sich bei den abgerissenen Gebäuden gemäss Ausführungen der Beschwerdegegnerin jedoch um ältere Gebäude handelt, ist davon auszugehen, dass auch der gebührenpflichtige Erstellungswert gegebenenfalls nur moderat zu reduzieren wäre, was nur eine mässige Senkung der Gebühren zur Folge hätte. Demzufolge ist – unabhängig von einer allfälligen Reduktion des gebührenpflichtigen Erstellungswertes – in diesem Urteil auch die Frage der Höhe der strittigen Gebühren zu prüfen. Bezüglich der strittigen Höhe der Gebühren ist festzuhalten, dass die Beschwerdeführerin vor Kantonsgericht nur noch die Verletzung des Äquivalenzprinzips, hingegen nicht mehr die Verletzung des Kostendeckungsprinzips geltend macht. Betreffend die Wasseranschlussgebühr ist darauf hinzuweisen, dass das Enteignungsgericht die von der Gemeinde verfügte Wasseranschlussgebühr auf die Hälfte reduziert hat und dies von der Beschwerdegegnerin nicht angefochten wurde. Eine allfällige Erhöhung der vom Enteignungsgericht festgelegten Wasseranschlussgebühr von Fr. 14'588.35 und damit eine *reformatio in peius* steht aufgrund von § 18 Abs. 1 VPO nicht im Raum. Damit ist in Bezug auf die Wasseranschlussgebühr zu prüfen, ob die vom Enteignungsgericht auf Fr. 14'588.35 festgesetzte Gebühr aufgrund einer allfälligen Verletzung des Äquivalenzprinzips weiter zu reduzieren ist. Eine Erhöhung ist ausgeschlossen.

4. 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). Die Gemeinden sind gestützt auf § 3 des Gesetzes über die Wasserversorgung der basellandschaftlichen Gemeinden vom 3. April 1967 resp. § 13 Abs. 4 des Gesetzes über den Gewässerschutz vom 5. Juni 2003 zur Erhebung von Anschlussgebühren für den Anschluss an die Wasserversorgung und an die Anlagen der Abwasserbeseitigung befugt und in deren Ausgestaltung im Rahmen des übergeordneten Rechts autonom (vgl. KGE VV vom 7. Dezember 2016 [810 14 246] E. 3; vom 7. September 2016 [810 15 335] E. 3.1; vom 16. Dezember 2015 [810 14 171] E. 3.1).

5.1. Da die Höhe der Abwasser- und Wasseranschlussgebühren vom errechneten massgeblichen Gebäudeerstellungswert abhängig ist, ist vorerst zu prüfen, ob dieser richtig berechnet wurde.

5.2.1. Die Beschwerdeführerin macht in ihrer Beschwerdebeurteilung geltend, dass sich auf der Parzelle Nr. 457, Grundbuch B.____, zwei Bauwerke mit der Bezeichnung "Lagerhalle" (X.____strasse 7a, Baujahr 1958) sowie "Werkhof" (X.____strasse 7, Baujahr 1959) befunden hätten. Während die Lagerhalle komplett abgebrochen worden sei, sei der Werkhof lediglich teilweise abgebrochen worden, weshalb ein Teil des Werkhofs nach wie vor bestehe. Es seien damalige Rechnungen der BGV vorhanden. Der Gebäudeversicherungswert sei nun für die Gewerbehalle auf Fr. 1'423'000.-- festgelegt worden. Es sei davon auszugehen, dass bereits die C.____ AG oder eine vorherige Grundeigentümerschaft entsprechende Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühren für den Werkhof und die Lagerhalle entrichtet habe. Dies sei bei der Festlegung des beitragspflichtigen Erstellungswertes der Gewerbehalle jedoch nicht berücksichtigt worden. Es sei somit nicht der Mehrwert der Gewerbehalle als Grundlage genommen worden, sondern der gesamte Gebäudeversicherungswert. Dies führe dazu, dass die beiden Gebühren somit zweifach durch die Gemeinde erhoben worden seien, was nicht zulässig sei. Zur Ermittlung des tatsächlich relevanten Mehrwertes bzw. der darauf basierenden Gebühren seien bei der Gemeinde amtliche Erkundigungen betreffend die von vorherigen Grundeigentümern entrichteten Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühren einzuholen.

5.2.2. Bezüglich des KR führt die Beschwerdegegnerin in ihrer Vernehmlassung aus, dass gemäss § 26 Abs. 2 KR bei Ersatzbauten lediglich die früher nachweislich geleisteten Anschlussbeiträge in Abzug gebracht würden. Bei Um- und Erweiterungsbauten werde hingegen der Beitrag unabhängig vom Nachweis einer früheren Beitragsleistung nur nach Massgabe des Mehrwerts erhoben. Nach der Praxis des Enteignungsgerichts stelle dies eine Ungleichbehandlung dar, weshalb der Gebäudeversicherungswert der Altbauten auch dann, wenn keine Beitragszahlung nachgewiesen sei, vom neuen Wert abgezogen werden müsse. Bei der Wasseranschlussgebühr entfalle diese Fragestellung, da dort in jedem Fall einzig der Mehrwert (Differenz alt - neu) massgebend sei (§ 20 Abs. 2 WR).

Die Beschwerdegegnerin erläutert weiter, gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts könne allerdings für Ersatzbauten eine volle Gebühr auf der Basis des gesamten Gebäudeversicherungswerts verlangt werden, sofern der abgerissene Altbau sein Lebensalter (= 50 Jahre bei Wohnbauten) erreicht oder überschritten habe (Urteil des Bundesgerichts 2C_722/2009 vom 8. November 2010 E. 3.4). Vorliegend sei der Neubau (Gewerbehalle) im Jahr 2012 fertiggestellt worden. Den Versicherungswert des zuvor vollständig abgebrochenen Altbaus (Lagerhalle) habe die BGV im Jahr 2008 auf Fr. 86'000.-- veranschlagt. Der vergleichsweise tiefe Versicherungswert des Altbaus lasse darauf schliessen, dass es sich nicht um eine Massivkonstruktion gehandelt habe. In Anbetracht der Bauweise sowie des Erstellungsjahres (1958) habe diese Baute ihr Lebensalter im massgebenden Zeitpunkt (2012) bereits deutlich überschritten. Dementsprechend sei es im Ergebnis korrekt, dass der Versicherungswert der alten Lagerhalle nicht vom Versicherungswert des Neubaus abgezogen worden sei. Die gleichen Überlegungen würden auch für den abgerissenen Teil des alten Werkhofkomplexes (Baujahr 1959) gelten.

Hierbei handle es sich ebenfalls um ein eingeschossiges, nach vorne durchgehend offenes Gebäude, das – gleich wie die sogenannte Lagerhalle – zur Aufbewahrung von Baumaterial und Geräten bestimmt gewesen sei.

Die Beschwerdegegnerin führt sodann aus, dass für den Fall, dass das Kantonsgericht dieser Argumentation nicht folgen sollte, eventualiter die indexierten Brandlagerwerte der abgerissenen Altbauten vom Gebäudeversicherungswert der neuen Gewerbehalle in Abzug zu bringen wären. Dies würde zu einem reduzierten massgebenden Gebäudeversicherungswert von 1'235'053.-- führen. Zudem erläutert die Beschwerdegegnerin, der Gebäudeversicherungswert der Gewerbehalle entspreche grundsätzlich dem Mehrwert, der mit der Errichtung der Halle geschaffen worden sei. Davon in Abzug seien höchstens – im Sinne ihres Eventualstandpunkts – die Versicherungswerte der abgebrochenen Altbauten zu bringen. Es sei jedoch nicht der Wert der noch vorhandenen Altbauten vom Versicherungswert des Neubaus abzuziehen. Die Beschwerdegegnerin beantragt in Bezug auf die Berechnung des massgeblichen Erstellungswertes, es seien das vollständige BGV-Schätzungsprotokoll für den alten Werkkomplex einzuholen und ein Augenschein durchzuführen.

5.3. Die massgeblichen Bestimmungen finden sich im WR und im KR. Diese wurden per 1. Januar 2017 revidiert. Vorliegend gilt die bis zum 31. Dezember 2016 geltende Fassung des WR und KR, da sich der gebührenausslösende Sachverhalt vor dem 1. Januar 2017 ereignet hat.

§ 20 Abs. 3 lit. c KR statuiert, dass die Anschlussbeiträge für neue Gebäude 4 % der Brandlagerschätzung plus Baukostenindex betragen, sowie für den Mehrwert zufolge baulicher Änderungen bei bestehenden Gebäuden. § 26 KR besagt, dass sofern durch Um- oder Erweiterungsbauten Veränderungen vorgenommen werden, diese nach Massgabe dieses Reglements beitrags- und gebührenpflichtig werden (Abs. 1). Wird eine bestehende Liegenschaft infolge Feuers oder aus irgendeinem Grund vollständig abgebrochen und neu aufgebaut, so werden die Beiträge und Gebühren für den neuen Zustand nach diesem Reglement berechnet. Von dem einmaligen Beitrag werden jedoch früher geleistete Kanalisationsbeiträge, sofern sie entweder aus den Akten der Gemeinde oder durch Quittungen seitens der Eigentümer nachweisbar sind, in Abzug gebracht (Abs. 2).

Gemäss § 20 WR ist für Neuanschlüsse eine Anschlussgebühr von 2 % des Brandversicherungswertes (Brandlagerschätzung plus Baukostenindex) zu entrichten (Abs. 1). Wird durch bauliche Veränderung, Um- und Erweiterungsbauten der Brandlagerschätzungswert erhöht, so ist dieser Mehrwert inkl. Teuerungszuschlag nach dem Ansatz für Neubauten beitragspflichtig (Abs. 2).

5.4. Werden für die Bemessung der Anschlussgebühr pauschale, liegenschaftsbezogene Faktoren (wie der Gebäudeversicherungswert oder ein Flächen- oder Volumenmass) herangezogen, wird damit regelmässig nicht die gesamte (maximal) mögliche bauliche Ausnützung einer Parzelle berücksichtigt, sondern lediglich auf das tatsächlich errichtete Gebäude bzw. das Ausmass der effektiven Nutzung im Moment des Anschlusses abgestellt. Bei einer derartigen

Bemessungsmethode erscheint es daher systemkonform und nach ständiger Rechtsprechung zulässig, bei nachträglichen baulichen Veränderungen (wie Erweiterung oder Umbau) einer bereits angeschlossenen (und hierfür bereits mit einer Anschlussgebühr belasteten) Baute eine ergänzende Anschlussgebühr zu erheben, wenn die massgebenden Vorschriften eine entsprechende Nachforderung vorsehen. Dabei darf auch bei nachträglichen baulichen Veränderungen (wie Umbau oder Erweiterung), welche den Gebäudeversicherungswert erhöhen, eine ergänzende Anschlussgebühr erhoben werden, ohne dass es auf die zu erwartende Mehr- oder Minderbelastung der öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsnetze ankäme (vgl. statt vieler Urteile des Bundesgerichts 2P.232/2006 vom 16. April 2007 E. 3.6; 2C_656/2008 vom 29. Mai 2009 E. 3.3, je mit weiteren Hinweisen). Dabei verlangt das Rechtsgleichheitsgebot, dass Ersatzbauten grundsätzlich gleich zu behandeln sind wie Um- und Erweiterungsbauten; wird bei Um- und Erweiterungsbauten bloss eine ergänzende Anschlussgebühr geschuldet, darf bei Ersatzbauten nicht eine volle Gebühr wie bei einem Neuanschluss einer bisher unbebauten Parzelle erhoben werden (Urteile des Bundesgerichts 2C_722/2009 vom 8. November 2010 E. 3.4; 2C_153/2007 vom 10. Oktober 2007 E. 4 und 5, in: Zentralblatt für Staats- und Verwaltungsrecht [ZBI] 109/2008 S. 316 ff.; 2C_608/2007 vom 30. Mai 2008 E. 6; 2P.78/2003 vom 1. September 2009 E. 3, in: ZBI 105/2004 S. 270 ff.).

5.5.1. Gemäss KR wird bei Um- und Erweiterungsbauten immer nur der Mehrwert beitragsrelevant. Hingegen wird bei Ersatzbauten eine Anrechnung nur gewährt, wenn die bereits geleisteten Beiträge nachweisbar sind. Dies stellt gestützt auf die in der obigen Erwägung 5.4. dargestellte Rechtsprechung eine unzulässige Ungleichbehandlung dar. Demzufolge ist bei der Berechnung der Abwasseranschlussgebühren sowohl bei Um- und Erweiterungsbauten als auch bei Ersatzbauten nur der Mehrwert beitragspflichtig und zwar unabhängig vom Nachweis früherer Beitragszahlungen.

5.5.2. Gemäss § 20 WR wird bei baulichen Veränderungen, Um- und Erweiterungsbauten der Mehrwert betragspflichtig. Eine analoge Regelung bei Ersatzbauten ist jedoch nicht vorgesehen. Damit liegt – sofern Ersatzbauten nicht unter bauliche Veränderungen subsumiert werden – gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung eine Rechtsungleichheit vor. Folglich darf auch bei Wasseranschlussgebühren bei Ersatzbauten und baulichen Veränderungen wie Um- und Erweiterungsbauten nur der Mehrwert massgebend sein.

5.6.1. Als nächstes ist zu prüfen, ob – wie von der Beschwerdegegnerin geltend gemacht – das Lebensalter der abgerissenen Bauten für die Anrechenbarkeit bei der Gebührenerhebung für die neue Baute von Relevanz ist. Die Beschwerdegegnerin führt in ihrer Vernehmlassung aus, gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts könne für Ersatzbauten eine volle Gebühr auf der Basis des gesamten Gebäudeversicherungswerts verlangt werden, sofern der abgerissene Altbau sein Lebensalter (= 50 Jahre bei Wohnbauten) erreicht oder überschritten habe. Sie stützt sich dabei auf das Urteil des Bundesgerichts 2C_722/2009 vom 8. November 2010 (E. 3.4).

5.6.2. Im von der Beschwerdegegnerin zitierten Urteil des Bundesgerichts 2C_722/2009 (E. 3.4) wird ausgeführt, dass bei nachträglicher Erweiterung oder bei einem Umbau eine er-

gänzende Anschlussgebühr verlangt werden dürfe. Des Weiteren führt das Bundesgericht – wie die Beschwerdegegnerin richtig festhält – dort Folgendes aus: "Dabei verlangt das Rechtsgleichheitsgebot, dass Ersatzbauten grundsätzlich gleich zu behandeln sind wie Um- und Erweiterungsbauten; wird bei Um- und Erweiterungsbauten bloss eine ergänzende Anschlussgebühr geschuldet, darf bei Ersatzbauten – jedenfalls wenn die Lebensdauer des Gebäudes noch nicht erreicht ist – nicht eine volle Gebühr wie bei einem Neuanschluss einer bisher unbebauten Parzelle erhoben werden." Ein Blick auf den konkreten Fall zeigt jedoch, dass die bundesgerichtlichen Ausführungen nicht verallgemeinert werden dürfen. Im besagten Entscheid ging es um die Rechtmässigkeit eines Reglements, welches eine ergänzende Anschlussgebühr bei Neu- und Umbauten vorsah, wobei sich die Gebühr nach der anrechenbaren Geschossfläche der Baute berechnete. Weiter sah das Reglement vor, dass die volle Einkaufsgebühr zu entrichten sei, wenn die Erstellung des Gebäudes oder der letzte gebührenpflichtige Umbau 50 oder mehr Jahre zurückliege; andernfalls werde die volle Gebühr um 2 % pro Differenzjahr reduziert. Daraus ist erhellt, dass das Reglement die Gebührenhöhe vom Alter des Gebäudes abhängig machte und bei einem Alter von 50 Jahren und mehr eine Anrechenbarkeit ausschloss (50 Jahre mal 2 % pro Jahr = 100 % in 50 Jahren). In diesem Kontext verliert der Einschub im oben zitierten Satz des Bundesgerichts "jedenfalls wenn die Lebensdauer des Gebäudes noch nicht erreicht ist" eine generelle Geltung.

5.6.3. Das Bundesgericht verweist im Anschluss an die soeben zitierte Passage auf die Urteile des Bundesgerichts 2C_153/2007 vom 10. Oktober 2007 (E. 4 und 5; in: ZBI 109/2008 S. 316 ff.), 2C_608/2007 vom 30. Mai 2008 (E. 6) und 2P.78/2003 vom 1. September 2009 (recte 2003, E. 3; in: ZBI 105/2004 S. 270 ff.). Eine Auseinandersetzung mit den vom Bundesgericht herangezogenen Bundesgerichtsurteilen soll zeigen, ob die Beachtung der Lebensdauer der abgerissenen Bauten bei der Gebührenerhebung der Ersatzbauten in diesen Urteilen eine generelle Bedeutung hat.

5.6.4. Im Urteil 2C_153/2007 vom 10. Oktober 2007 (E. 5.2 und 6) hatte das Bundesgericht zu entscheiden, ob eine gebührenrechtliche Ungleichbehandlung von einerseits Um- und Erweiterungsbauten und Neubauten nach unfreiwilliger Zerstörung und andererseits Ersatzbauten – im Sinne von Neubauten nach Abbruch oder Aushöhlung eines früheren Gebäudes – rechtmässig sei. Es kam zum Schluss, dass mit Blick auf den mit den Anschlussgebühren verfolgten Finanzierungszweck diese Ungleichbehandlung grundsätzlich nicht gerechtfertigt erscheine. Eine andere Beurteilung dränge sich allenfalls dann auf, wenn das abgebrochene Gebäude baufällig gewesen sei und der ihm dienende Anschluss während längerer Zeit nicht mehr benutzt worden sei. Damit lässt sich auch aus diesem Urteil nicht ableiten, dass bei Erreichung des Lebensalters keine Anrechnung mehr stattfinden dürfe, da das Bundesgericht hier kumulativ zur Erreichung des Lebensalters verlangte, dass der dem abgebrochenen baufälligen Gebäude dienende Anschluss während längerer Zeit nicht mehr benutzt worden sei.

In 2P.78/2003 vom 1. September 2003 wird erwähnt, dass das von der Gemeinde herangezogene Kriterium des Lebensalters einer Baute im fraglichen Reglement keine Grundlage finde.

Im Urteil 2C-608/2007 vom 30. Mai 2008 wird festgestellt, dass eine Ungleichbehandlung von Um- und Ersatzbauten grundsätzlich nicht gerechtfertigt sei. Das Bundesgericht bemängelte grundsätzlich das anwendbare Reglement, da es eine Andersbehandlung von Um- und Ersatzbauten vorsah. Das Bundesgericht führte aus, so könne die Tatsache, dass eine Ersatzbaute unabhängig z.B. ihres Alters eine Beitragspflicht wie eine Neubaute auslöse, zu Rechtsungleichheiten führen. In casu wurde aber die Beschwerde abgewiesen mit der Begründung, es handle sich bei den abgebrochenen Bauten und neuen Bauten um vollständig unterschiedliche Bauten, so dass es sich de facto nicht um Ersatzbauten handle. Damit blieben die grundsätzlich gehaltenen Einwände des Bundesgerichts gegen das Reglement ohne Auswirkungen für die Beurteilung des Falles.

5.6.5. Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass aufgrund des WR und des KR und der bundesgerichtlichen Rechtsprechung bei der Wasser- und bei der Abwasseranschlussgebühr sowohl bei baulichen Veränderungen (wie Um- und Erweiterungsbauten) als auch bei Ersatzbauten nur der Mehrwert beitragspflichtig sein darf, ansonsten das Rechtsgleichheitsgebot verletzt wird. Des Weiteren ist festzuhalten, dass nicht ausgeschlossen ist, dass das Lebensalter der abgerissenen Bauten von Relevanz sein kann, wenn die entsprechenden Reglemente dies vorsehen. Die beiden Reglemente sehen jedoch nicht vor, dass bei Erreichung eines gewissen Alters die Regelung, wonach nur der Mehrwert beitragspflichtig ist, keine Geltung haben soll. Damit kann entsprechend den Ausführungen des Bundesgerichts im Urteil 2C_153/2007 vom 10. Oktober 2007 auf die Anrechnung nur verzichtet werden, wenn das abgebrochene Gebäude nicht nur das Lebensalter erreicht hat, sondern auch seit längerem nicht mehr an das Wasser- und Abwassernetz angeschlossen war. Da Letztgenanntes nicht geltend gemacht wird, ist die Frage, ob diese Gebäude das Lebensalter erreicht haben, irrelevant. Auch die abgerissenen Bauten sind somit bei der Festlegung des beitragsrelevanten gebührenpflichtigen Erstellungswertes zu berücksichtigen.

5.6.6. Im vorliegenden Fall hat weder die Gemeinde noch die Vorinstanz bei der Berechnung der Gebühren die vollständigen bzw. teilweise abgebrochenen Gebäude bei der Berechnung des beitragsrelevanten Gebäudeversicherungswertes berücksichtigt. Würde das Kantonsgericht diese Beurteilung nachholen, würde dies für die Beschwerdeführerin eine Verkürzung des Instanzenzugs um zwei Beschwerdeinstanzen bedeuten. Unter anderem aus diesem Grund wird die Angelegenheit zur Überprüfung und Neuberechnung des gebührenpflichtigen Wertes im Sinne der Erwägungen an die Gemeinde zurückgewiesen. Bei diesem Ergebnis erübrigt es sich, sowohl den von der Beschwerdeführerin im Zusammenhang mit der Ermittlung des gebührenpflichtigen Erstellungswertes gestellten Beweisanträgen als auch den von der Beschwerdegegnerin gestellten Anträgen auf Einholung des vollständigen BGV-Schätzungsprotokolls für den alten Werkkomplex und auf Durchführung eines Augenscheins Folge zu leisten.

6.1. Als nächstes zu prüfen, ob die Höhe der Anschlussgebühren das Äquivalenzprinzip verletzt. Die Gemeinden sind bei der Festlegung von Abwasserbeiträgen innerhalb der Schranken des übergeordneten Rechts autonom (vgl. dazu statt vieler KGE VV vom 27. Mai 2009 [810 06 120] E. 3.3). Wie das Bundesgericht wiederholt festgestellt hat, verfügen der kantonale und der kommunale Gesetzgeber bei der Ausgestaltung von Kausalabgaben innerhalb der verfas-

sungsrechtlichen Schranken (namentlich Art. 8 Abs. 1 und Art. 9 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft [BV] vom 18. April 1999) über einen weiten Spielraum (Urteil des Bundesgerichts 2P.130/2002 vom 13. Dezember 2002 E. 4.2). Die einmalige Anschlussgebühr muss unter Wahrung des Äquivalenzprinzips festgesetzt werden. Im Bereich der Abgaben konkretisiert das Äquivalenzprinzip einerseits das Verhältnismässigkeitsprinzip (Art. 5 Abs. 2 BV), andererseits das Willkürverbot (Art. 9 BV; Urteil des Bundesgerichts 2C_160/2014 vom 7. Oktober 2014 E. 6.4.1; ULRICH HÄFELIN/GEORG MÜLLER/FELIX UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Aufl., Zürich 2016, Rz 2785). Das Äquivalenzprinzip bestimmt, dass eine Gebühr nicht in einem offensichtlichen Missverhältnis zum objektiven Wert einer Leistung stehen darf und sich in vernünftigen Grenzen halten muss (BGE 126 I 180 E. 3a/bb S. 188 mit Hinweisen). Die einmalige Anschlussgebühr für Wasser und Abwasser bildet die Gegenleistung des Bauherrn für den Anschluss der Baute an die vom Gemeinwesen erstellten und betriebenen Versorgungs- und Entsorgungsanlagen. Nach feststehender Rechtsprechung dürfen sich Anschlussgebühren nach dem Mass des Vorteils richten, welcher dem Grundeigentümer aus der Wasserversorgung bzw. der Abwasserentsorgung des Gebäudes erwächst. Dabei ist nicht die effektive Nutzung massgeblich, sondern diejenige, die durch den Anschluss ermöglicht wird, und zwar auf Spitzenwerte ausgelegt. Mitberücksichtigt werden darf auch eine potentielle zukünftige Nutzung (Urteile des Bundesgerichts 2C_1054/2013 vom 20. September 2014 E. 6.3; 2C_816/2009 vom 3. Oktober 2011 E. 5.5; 2C_101/2007 vom 22. August 2007 E. 4.2). Bei der Anschlussgebühr muss sich die Bemessung dieser Abgabe nicht notwendigerweise nach dem dem Gemeinwesen aus dem einzelnen Anschluss jeweils konkret entstehenden Aufwand richten, sondern es darf aus Praktikabilitätsgründen mittels schematischer Kriterien auf den dem Pflichtigen erwachsenden Vorteil abgestellt werden. Bei Wohnbauten bringt der Gebäudeversicherungswert (oder ein anderer vergleichbarer Wert, wie der amtliche Steuerwert) der angeschlossenen Liegenschaft diesen Vorteil regelmässig zuverlässig zum Ausdruck, ohne dass zusätzlich auf das Mass der mutmasslichen Inanspruchnahme der Versorgungsnetze abgestellt werden müsste (vgl. Urteile des Bundesgerichts 2C_722/2009 vom 8. November 2010 E. 3.2; 2C_101/2007 vom 22. August 2007 E. 4.3, in: Umweltrecht in der Praxis [URP] 2008 S. 16 ff.; 2P.343/2005 vom 24. Mai 2006 E. 3.2; 2P.232/2006 vom 16. April 2007 E. 3.2; 2P.262/2005 vom 9. Februar 2006 E. 3.1, in: URP 2006 S. 394 ff. sowie 2P.53/2007 vom 22. Juni 2007 E. 2.2; RENÉ WIEDERKEHR/PAUL RICHLI, Praxis des allgemeinen Verwaltungsrechts, Band II, Bern 2014, Rz 512).

6.2. Das Bundesgericht hat schon wiederholt festgehalten, dass bei der als einmalige Abgabe konzipierten Anschlussgebühr namentlich bei Wohnbauten der Gebäudeversicherungswert als zulässige Bemessungsgrundlage, welche im Übrigen in der Regel tendenziell zugleich das mutmassliche Mass der künftigen Beanspruchung der Abwasseranlagen zum Ausdruck bringt, gilt. Die Rechtsprechung macht einen Vorbehalt lediglich bei Bauten, die im Verhältnis zu ihrem Versicherungswert einen ausserordentlich hohen oder niedrigen Wasserverbrauch bzw. Abwasseranfall aufweisen (Urteile des Bundesgerichts 2C_356/2013 vom 17. März 2014 E. 5.2.3; 2C_722/2009 vom 8. November 2010 E. 3.3) und damit, wenn im konkreten Fall bei den gegebenen Baukosten die Abweichung von der durchschnittlichen Inanspruchnahme der Infrastrukturanlagen besonders gross ist, also ein eigentliches Missverhältnis zwischen dem Gebäudeversicherungswert und dem Nutzungspotential des Wasser- und Abwasseranschlusses

ses besteht (Urteil des Bundesgerichts 2C_847/2008 vom 8. September 2009 E. 2.2). In diesen Fällen kann die Bemessung der Anschlussgebühren nicht allein nach dem Gebäudeversicherungswert erfolgen. So verhält es sich vor allem bei Industriebauten mit grossem Gebäudevolumen und lediglich sehr geringem Wasserverbrauch. Demgegenüber hat das Bundesgericht bisher nie verlangt, dass Gemeinden, die Anschlussgebühren nach dem Gebäudeversicherungswert bemessen, auch bei Wohnbauten Ausnahmen vorsehen müssen (Urteil des Bundesgerichts 2C_847/2008 vom 8. September 2009 E. 2.1; 2C_656/2008 vom 29. Mai 2009 E. 3.4). Selbst bei luxuriös ausgestatteten Wohnbauten hat das Bundesgericht das Abstellen auf den Gebäudeversicherungswert als zulässig erachtet (Urteil des Bundesgerichts 2C_656/2008 vom 29. Mai 2009 E. 3.5). Doch dürfen die Kantone aufgrund des ihnen belassenen Spielraumes für die Bemessung der Anschlussgebühr auch auf andere Kriterien abstellen. Ebenso können die Kantone bzw. Gemeinden z.B. Ausnahmen bei Gebäuden vorsehen, deren erhöhte Erstellungskosten darauf beruhen, dass sie energieeffizienter gebaut wurden (Urteil des Bundesgerichts 2C_847/2008 vom 8. September 2009 E. 2.2.; vgl. zum Ganzen KGE VV vom 19. Juni 2013 [810 12 352] E. 3.2 f.).

7.1. Als nächstes ist zu prüfen, ob die strittige Abwasseranschlussgebühr das Äquivalenzprinzip verletzt. Im vorliegenden Fall wurde der massgebliche Gebäudeversicherungswert auf Fr. 1'423'251.80 festgelegt. Gemäss Ausführungen im angefochtenen Entscheid verfügt die Recyclinghalle über eine Toilette (WC, Pissoir und Lavabo), einen Feuerlöschposten sowie zwei Wasseranschlüsse, einer davon mit einer Sprühanlage. Des Weiteren gilt festzuhalten, dass das Grundstück einen sehr hohen Anteil an versiegelter Fläche aufweist und die Dachfläche der Recyclinghalle 851 m² misst. Die Parzelle wird im Mischsystem entwässert, damit fliesst nicht nur das eigentliche Schmutz- bzw. Abwasser, sondern auch das Meteorwasser in die Kanalisation.

7.2. Die Beschwerdeführerin macht in der Beschwerde geltend, dass der Wasseranschluss mit Sprühanlage zur Benetzung der Kartons im Container mittels Sprühdüse diene, weshalb kein Abwasser anfalle. Die Beschwerdeführerin substantiiert diese Aussage nicht, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die bezogene Wassermenge in etwa der in die Kanalisation eingeleiteten Schmutzwassermenge entspricht. Wobei auch für den Fall, dass die bezogene Wassermenge etwas höher als die eingeleitete Schmutzwassermenge sein sollte, die Beurteilung nicht anders ausfallen würde. Die Recyclinghalle bezieht im Durchschnitt jährlich rund 224 m³ Wasser. Gemäss den Ausführungen der Vorinstanz bezieht ein Vierpersonenhaushalt im Durchschnitt jährlich 207 m³ Wasser, gemäss der Beschwerdeführerin 239 m³. Die Preise für ein Einfamilienhaus, eine Maisonettewohnung oder einer Wohnung mit 3.5 bis 5.5 Zimmer bewegen sich in B.____ zwischen Fr. 625'000.-- und knapp Fr. 1'500'000.-- (vgl. www.homegate.ch oder www.immoscout24.ch). Der gebührenpflichtige Erstellungswert für die Recyclinganlage wurde auf Fr. 1'423'251.80 festgelegt. Damit entspricht der Gebäudeversicherungswert demjenigen eines luxuriösen Einfamilienhauses oder einer luxuriösen Wohnung, welche eine Abwasseranschlussgebühr in der gleichen Höhe hätte begleichen müssen. Bei diesem Sachverhalt kann nicht von einem eigentlichen Missverhältnis zwischen dem Gebäudeversicherungswert und der Inanspruchnahme der Wasserentsorgungsanlagen gesprochen werden.

7.3. Die Beschwerdeführerin beantragt eine Abweichung von der reglementarisch vorgesehenen Gebührenerhebung aufgrund der besonderen Verhältnisse wie der geringen Menge anfallenden Schmutzwassers und der Tatsache, dass ein beachtlicher Teil der Baukosten durch die Besonderheit der durch die Recyclinghalle notwendigen Terrainveränderungen verursacht worden seien. Soll von grundsätzlich zulässigen und reglementarisch festgehaltenen schematischen Kriterien aufgrund des Äquivalenzprinzips, welches – wie hiervor in der Erwägung 6.1. dargelegt – im Abgaberecht das Verhältnismässigkeitsprinzip und Willkürverbot konkretisiert, abgewichen werden, rechtfertigt es sich, nicht nur die allenfalls zu Gunsten, sondern auch die allenfalls zu Ungunsten sprechenden Umstände der Beschwerdeführerin zu berücksichtigen. Es ist damit die gesamte als Gegenleistung zu den Abwasseranschlussgebühren stehende Inanspruchnahme der Wasserentsorgungsanlage zu beachten. Auf das Dach der Recyclinghalle, deren Grundfläche 851 m² beträgt, fällt über das Zehnfache an Meteorwasser als auf ein Dach eines Einfamilienhauses mit einer Grundfläche von 65 m². Da das fragliche Grundstück im Mischsystem entwässert wird, wird dieses Meteorwasser in die Kanalisation eingeleitet. Würde im vorliegenden Fall von der Schematisierung der Anschlussgebührenerhebung zu Gunsten der Beschwerdeführerin abgewichen werden, würde dies zu einer massiven Ungleichbehandlung zu den Anschlussgebühren von z.B. Eigentümern von Einfamilienhäusern oder Wohnungen führen, welche ein Vielfaches an Meteorwasser weniger in die Kanalisation einleiten, da sie den Grossteil des Meteorwassers auf ihrem Grundstück versickern lassen.

7.4. Die Beschwerdeführerin moniert in ihrer Beschwerde, dass es nur eine "horizontale Verschiebung" des anfallenden Meteorwassers gegeben habe. Sie anerkennt, dass die Grundstücksfläche weitestgehend versiegelt sei, dies sei jedoch schon vor dem Neubau der Gewerbehalle der Fall gewesen. Vorher sei das Wasser vom versiegelten Boden in die Kanalisation eingeleitet worden, nun werde es vom Dach in die Kanalisation eingeleitet. Ein Mehrwert sei der Beschwerdeführerin durch den Anschluss nicht entstanden. Die Beschwerdeführerin verkennt dabei, dass gemäss dem KR auch bei Ersatz-, Um- oder Erweiterungsbauten Gebühren anfallen. Dies entspricht – wie hiervor in der Erwägung 5.4. ausgeführt – der gängigen Praxis und wird vom Bundesgericht geschützt. Diese Anschlussgebühren sind auch geschuldet, wenn die Ersatz-, Um- oder Erweiterungsbauten keine zusätzliche oder nur eine geringe Mehrbelastung des Entsorgungsnetzes mit sich bringen. Aus dem Argument der Beschwerdeführerin lässt sich somit nichts zu ihren Gunsten ableiten.

7.5. Die Beschwerdeführerin moniert weiter die Ausführungen des Enteignungsgerichts, wonach ein ausserordentlich hoher Gebäudeversicherungswert nur vorliegen würde, wenn die übermässigen Baukosten auf Spezialkonstruktionen zurückzuführen seien, die nur für einen ganz bestimmten, betriebsspezifischen Zweck verwendet werden könnten. Kein ausserordentlich hoher Brandversicherungswert liege vor, solange die kostspieligen Einrichtungen auch im Fall einer Nutzungsänderung noch brauchbar bleiben würden. Die Beschwerdeführerin bemängelt, dass die Vorinstanz dabei auf ein Urteil des Kantonsgerichts (ehemals Verwaltungsgericht) aus dem Jahr 1986 verweise und auf ein neueres der Vorinstanz. Diese von der Vorinstanz herbeigezogene Argumentation – so die Beschwerdeführerin weiter – finde weder Stütze im Urteil des Bundesgerichts 2C_847/2008 vom 8. September 2009 noch im jüngeren Urteil des Kantonsgerichts vom 19. Juni 2013 (810 12 352, E. 3.3 f.). An der von der Vorinstanz ge-

nannten damaligen Praxis könne deshalb nicht festgehalten werden. Massgebend sei gemäss der bundesgerichtlichen und kantonalen Rechtsprechung allein das Verhältnis zwischen der Wassermenge und dem Gebäudeversicherungswert. Im Übrigen hätten bei der Recyclinghalle aufgrund ihrer Funktion massgebende Anpassungen des Terrains vorgenommen werden müssen. Würde eine Umnutzung der Gewerbehalle vorgenommen werden, wären wieder grössere bauliche Massnahmen notwendig, so dass es sich um eine Spezialkonstruktion handle. Wie oben ausgeführt, liegt zwischen Gebühr und Gegenleistung kein Missverhältnis vor. Damit kann die Beschwerdeführerin aus den obigen Ausführungen nichts zu ihren Gunsten ableiten.

7.6. Aus den vorstehenden Darlegungen folgt somit, dass bezüglich der Abwasseranschlussgebühr keine Verletzung des Äquivalenzprinzips vorliegt.

8.1. Als nächstes ist zu prüfen, ob die strittige Wasseranschlussgebühr das Äquivalenzprinzip verletzt. Die Vorinstanz führt in ihrem Entscheid aus, dass die Recyclinghalle aufgrund der bezogenen Wassermenge in den Jahren 2012 bis 2015 im Durchschnitt jährlich 224.5 m³ Wasser bezogen habe. Bei einem durchschnittlichen Wasserverbrauch von 142 Litern pro Person und pro Tag gemäss dem Schweizerischen Verein des Gas- und Wasserfachs (SVGW) ergebe das für einen Vierpersonenhaushalt bzw. demjenigen eines Einfamilienhaus 207 m³ pro Jahr. Der Gebäudeversicherungswert der Recyclinghalle sei hingegen etwa doppelt so hoch wie derjenige eines durchschnittlichen Einfamilienhauses. Die Recyclinghalle verfüge über einen 5/4 Zoll-Wasseranschluss. Anschlüsse dieser Dimensionierung würden üblicherweise bei Einfamilienhäusern eingesetzt. Zur Deckung eines massiv höheren, auf Spitzenwerte ausgelegten Wasserbezugs würde der vorhandene Wasseranschluss folglich nicht ausreichen. Die Vorinstanz kam deshalb zum Schluss, dass die angefochtene Wasseranschlussgebühr das Äquivalenzprinzip verletze und zu reduzieren sei.

Die Vorinstanz führt in ihrem Entscheid weiter aus, zur Ermittlung des Umfangs der Reduktion sei ein Vergleich mit jenen Gemeinden anzustellen, welche die Gebühren anhand der Belastungswerte gemäss dem SVGW erheben würden; dies umso mehr als die Beschwerdegegnerin selber nach dem seit dem 1. Januar 2017 geltenden Recht Anschlussgebühren nunmehr in Abhängigkeit solcher Belastungswerte bemesse (ein Belastungswert von 1 entspreche einem Durchfluss von 0.1 Liter pro Sekunde). Aufgrund der am Augenschein vom 8. Juni 2017 vorgefundenen sanitären Installationen ergebe sich für die Recyclinghalle ein Total von 22 Belastungswerten. Berechne man anhand des seit 1. Januar 2017 in B._____ geltenden Rechts eine auf diesem Total basierende Wasseranschlussgebühr, ergebe sich beim Ansatz von Fr. 295.-- pro Belastungswert eine Anschlussgebühr von Fr. 6'490.-- (exkl. Mehrwertsteuer). Unter dem Titel der Äquivalenz dürfe jedoch nicht einfach das seit dem 1. Januar 2017 geltende Recht zur Anwendung gebracht werden. Eine das Äquivalenzprinzip verletzende Gebühr sei lediglich auf das gerade noch mit dem Äquivalenzprinzip zu vereinbarende Mass zu reduzieren. Eine weitere Reduktion habe nicht zu erfolgen. In einem Präzedenzfall habe das Enteignungsgericht die angefochtene Gebühr anhand eines Vergleichs mit anderen Baselbieter Gemeinden reduziert. Die vergleichsweise herangezogenen Tarife hätten zwischen Fr. 150.-- und Fr. 978.-- pro Belastungswert gelegen. Vorliegend resultiere selbst dann, wenn der höchste Ansatz von Fr. 978.-- pro Belastungswert zur Anwendung gebracht würde, eine Wasseranschlussgebühr, die mit ei-

nem Total von Fr. 21'516.-- (exkl. Mehrwertsteuer) immer noch deutlich unter der verfügbaren Gebühr zu liegen käme. Das Enteignungsgericht erachtete für die Recyclinghalle der Beschwerdeführerin eine um die Hälfte reduzierte Wasseranschlussgebühr gerade als noch mit dem Äquivalenzprinzip vereinbar.

8.2. Die Beschwerdeführerin moniert die Höhe der Wasseranschlussgebühr. Sie bestreitet die von der Vorinstanz angenommene Höhe des durchschnittlichen Wasserverbrauchs einer Person von 142 Litern pro Tag und beantragt stattdessen die Annahme eines durchschnittlichen täglichen Verbrauchs von 163 Litern. Des Weiteren seien die Begründungen der Vorinstanz widersprüchlich. Die Vorinstanz mache bei der Ermittlung des Umfangs der Reduktion einen Vergleich mit denjenigen Gemeinden, die die Gebühr anhand der Belastungswerte festlegten. Dies erstaune aus zwei Gründen: Einerseits erblicke die Vorinstanz aufgrund der Gemeindeautonomie keine – wie von der Beschwerdeführerin aufgrund eines Vergleichs mit anderen basellandschaftlichen Gemeinden geltende gemachte – Verletzung des Rechtsgleichheitsverbots, ziehe die anderen Gemeinden jedoch im Rahmen ihrer Erwägungen zur Verhältnismässigkeit trotzdem bei. Andererseits verweise sie explizit auf die nun (unbestritten) bessere Regelung, die seit anfangs 2017 auch in B. ____ gelte, wenngleich sie der Rüge der Beschwerdeführerin betreffend den unzulässigen Übergangszustand nicht folge. Die Vorinstanz ermittle zwar anhand der neu geltenden Regelung ein Total von 22 Belastungswerten und gelange basierend darauf auf eine Gebühr in der Höhe von Fr. 6'490.--, reduziere die von der Gemeinde verfügte Gebühr von Fr. 29'176.70 jedoch nur um die Hälfte. Die Beschwerdeführerin kommt zum Schluss, dass unter Berücksichtigung der von der Vorinstanz ermittelten 22 Belastungswerte bzw. der darauf resultierenden Gebühr von Fr. 6'490.-- sie eine Reduktion der Wasseranschlussgebühr auf ein Viertel, d.h. auf Fr. 7'294.--, als angemessen erachte.

8.3. Vorerst gilt festzuhalten, dass die Vorinstanz aufgrund des durchschnittlichen Wasserverbrauchs zum Schluss kommt, dass die angefochtene Wasseranschlussgebühr das Äquivalenzprinzip verletze. Für die Berechnung der Reduktion wird der durchschnittliche Wasserverbrauch dann nicht mehr herangezogen. Im Übrigen ergibt sich bei einem Vierpersonenhaushalt bei einem durchschnittlichen Wasserverbrauch von – wie von der Beschwerdeführerin beantragt – 163 Litern pro Tag ein Jahresverbrauch von 238 m³ und bei einem durchschnittlichen Wasserverbrauch von 142 Litern ein Jahresverbrauch von 207 m³. Die Beschwerdeführerin bezog in den Jahren 2012 bis 2015 im Schnitt 224 m³ Wasser. Selbst bei einem durchschnittlichen Verbrauch von 163 Litern pro Tag und damit von 238 m³ pro Jahr ist die Recyclinghalle mit ihren 224 m³ durchaus mit einem Vierpersonenhaushalt vergleichbar. Die Begründung der Vorinstanz für die Bejahung der Verletzung des Äquivalenzprinzips, nämlich dass der Gebäudeversicherungswert der Recyclinghalle etwa doppelt so hoch wie derjenige eines durchschnittlichen Einfamilienhauses sei, trifft auch bei der Annahme von einem jährlichen Verbrauch pro Person von 238 m³ noch vollumfänglich zu, so dass die Beschwerdeführerin aus ihrem Antrag, es sei von einem durchschnittlichen Tagesverbrauch von 163 Litern auszugehen, nichts zu ihren Gunsten ableiten kann.

Nachdem die Vorinstanz zum Schluss gekommen war, das Äquivalenzprinzip sei verletzt, suchte sie einen Weg, eine angemessene reduzierte Gebühr zu eruieren, dabei erklärte sie zu Recht

ausdrücklich, dass es nur darum gehen könne, die Gebühr auf ein gerade noch mit dem Äquivalenzprinzip zu vereinbarendes Mass zu reduzieren. Als Hilfe, um die Reduktion zu eruieren, zog sie einen Vergleich mit Gemeinden, zu denen seit dem 1. Januar 2017 auch die Gemeinde B.____ gehört, welche die Gebühren anhand von Belastungswerten gemäss dem SVGW ermitteln. Diese Vorgehensweise ist nicht zu beanstanden. Die vergleichsweise herangezogenen Tarife lagen zwischen Fr. 150.-- und Fr. 978.--. Eine anhand des Tarifs von Fr. 150.-- errechnete Gebühr betrage Fr. 3'300.--, eine aufgrund des Tarifs von Fr. 978.-- errechnete Gebühr Fr. 21'516.--, was einen Mittelwert von Fr. 12'408.-- ergebe. Da es vorliegendenfalls nur darum ging, die angefochtene Gebühr auf ein gerade noch mit dem Äquivalenzprinzip vereinbarendes Mass zu reduzieren, musste mit der Reduktion auch nicht der so ermittelte Mittelwert erreicht werden. Ebenso wenig war die Anwendung des ab dem 1. Januar 2017 in B.____ geltenden Tarifs angebracht, da die Vorinstanz zu Recht eine Vorwirkung des neuen Reglements verneint hat. Aufgrund dieser Ausführungen stellt die von der Vorinstanz vorgenommene Reduktion der Gebühr auf die Hälfte von Fr. 29'176.70 und damit auf Fr. 14'588.35 (rund 17 % über dem Mittelwert von Fr. 12'408.--) keine Rechtsverletzung und somit auch keine Verletzung des Äquivalenzprinzips dar und ist nicht zu beanstanden.

9.1. Die Beschwerdeführerin erläutert des Weiteren, es sei nicht umstritten, dass die Gemeinde B.____ im Vergleich zu anderen Gemeinden des Kantons im Reglement wesentlich höhere Prozentsätze festgelegt habe. Entgegen der Vorinstanz sei die Frage, ob eine Verletzung des Rechtsgleichheitsgebots vorliege, nicht einzig und allein anhand des abweichenden, namentlich des vergleichsweise sehr hohen Prozentsatzes zu beantworten. Die Beschwerdeführerin erklärt, immer gerügt zu haben, dass neben diesem überdurchschnittlich hohen Prozentsatz keine Ausnahmebestimmung für Sondersituationen vorhanden sei, wie sie andere Gemeinden mit einem derart hohen Prozentsatz kennen würden. Dadurch, dass die Gemeinde überdurchschnittlich hohe Prozentsätze und zugleich keine Regelung für Ausnahmesituationen vorsehe, verletze sie das Rechtsgleichheitsgebot.

9.2. Wie in der Erwägung 4 hiervoor ausgeführt, sind die Gemeinden in der Ausgestaltung der Wasser- und Abwasseranschlussgebühren im Rahmen des übergeordneten Rechts autonom. Alleine die Tatsache, dass das kommunale Reglement für Industriebauten – allenfalls anders als andere Gemeinden – keinen reduzierten Tarif vorsieht, stellt keine Verletzung des Rechtsgleichheitsgebotes dar, auch nicht in Kombination mit statutarisch hohen Gebühren.

10.1. Die Beschwerdeführerin erklärt zudem, nie explizit die Anwendung des neuen Reglements auf den vorliegenden Sachverhalt gefordert zu haben. Es sei vielmehr so, dass selbst die Gemeinde zwischenzeitlich der Ansicht sei, die frühere Bestimmung sei fehlerbehaftet, ansonsten die grundlegende Änderung der Berechnungsmethode offenkundig unsinnig gewesen wäre. Aufgrund dessen, dass die Bestimmungen in den beiden in der Zwischenzeit revidierten Reglementen zu fehlerhaften, weil unverhältnismässigen Ergebnissen führen würden, müsse ihnen vorliegendenfalls, d.h. bis zum Inkrafttreten der revidierten Bestimmung, die Anwendbarkeit aberkannt werden. Es könne nicht sein, dass ein Reglement, welches von allen Seiten als revisionsbedürftig qualifiziert werde, aufgrund eines langen Gesetzgebungsverfahrens nach wie vor

zur Anwendung gelange, was zur Folge habe, dass weiterhin fehlerbehaftete Resultate hervor-
gebracht würden.

10.2. Wie die Gemeinde in ihrer Vernehmlassung ausführt, bewirken Gesetzesrevisionen
notwendigerweise Ungleichheiten, indem grundsätzlich identische Sachverhalte unterschiedlich
behandelt werden. Aus der Tatsache, dass der Gesetzgeber die neue Regelung als sachge-
rechter ansieht, kann nicht der Schluss gezogen werden, der alte Rechtszustand sei rechtswid-
rig gewesen. Vorliegendenfalls verletzen – wie oben ausgeführt – weder die Abwasseran-
schlussgebühr noch die reduzierte Wasseranschlussgebühr das bei der Gebührenerhebung zu
beachtende Rechtsgleichheitsgebot und Äquivalenzprinzip, weshalb diese nicht zu beanstan-
den sind.

11.1. Die Beschwerdeführerin macht weiter geltend, dass es nicht nachvollziehbar sei, wes-
halb die Vorinstanz in Bezug auf die Wasseranschlussgebühr eine Verletzung des Äquivalenz-
prinzips festgestellt habe und in Bezug auf die Abwasseranschlussgebühr keine. Da der Bezug
von Frischwasser sowie die Abführung von Abwasser untrennbar in Verbindung miteinander
stünden (KGE VV vom 11. Januar 2012 [810 11 273] E. 6.1), erstaune die Beurteilung der Vor-
instanz umso mehr.

11.2. Vorerst gilt festzuhalten, dass das Kantonsgericht vorliegend – da eine reformatio in
peius nicht im Raum steht – nicht überprüft hat, ob eine Verletzung des Äquivalenzprinzips vor-
liege, welche die Reduktion der Abwasseranschlussgebühr auf die Hälfte zwingend notwendig
mache. Des Weiteren lässt sich aus dem Verweis auf den zitierten Kantonsgerichtsentscheid
nichts zu Gunsten der Beschwerdeführerin ableiten, da im erwähnten Entscheid lediglich in
ganz genereller Weise festgehalten wurde, dass grundsätzlich die Wasser- und Abwasserrege-
lungen trotz jeweils separater gesetzlicher Grundlagen in § 113 bzw. § 114 der Verfassung des
Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984 tatsächlich jedoch kaum losgelöst voneinander zu
handhaben seien, denn wo Wasser bezogen werde, werde auch Abwasser erzeugt. Da vorlie-
gendenfalls die Vorinstanz die Nichtreduzierung der Abwassergebühr damit begründete, dass
die in die Kanalisation eingeleitete Wassermenge aufgrund des Meteorwassers sehr hoch sei,
hingegen bei der Wassergebühr nur die bescheidene Menge bezogenen Wassers zu berück-
sichtigen sei, liegt es auf der Hand, dass nur bezüglich der Wasseranschlussgebühr eine Ver-
letzung des Äquivalenzprinzips festgestellt wurde.

12. Zusammenfassend ist demzufolge festzuhalten, dass auf die Rechtsbegehren Ziffer 2
und 3 nicht einzutreten ist. Die Beschwerde ist hinsichtlich der Rüge, der gebührenpflichtige
Erstellungswert sei falsch berechnet worden, insofern gutzuheissen, als die Angelegenheit an
die Gemeinde zurückzuweisen ist, damit diese die gebührenpflichtigen Erstellungswerte im Sin-
ne der Erwägungen neu beurteile und allenfalls neu festlege. Bezüglich der Rüge, die Abwas-
ser- und Wasseranschlussgebühren würden das Äquivalenzprinzip und das Rechtsgleichheits-
gebot verletzen, wird die Beschwerde abgewiesen. Damit hat die Gemeinde die Wasser- und
Abwasseranschlussgebühren gestützt auf die allenfalls herabgesetzten gebührenpflichtigen
Erstellungswerte und in Anwendung des bis Ende 2016 geltenden WR und KR neu zu berech-

nen, wobei die so neu errechnete Wasseranschlussgebühr gemäss Enteignungsurteil alsdann zu halbieren ist.

13. Es bleibt noch über die Kosten des vorliegenden Verfahrens zu entscheiden.

13.1. Gemäss § 20 Abs. 1 VPO ist das Verfahren vor dem Kantonsgericht kostenpflichtig. Die Verfahrenskosten umfassen die Gerichtsgebühren und die Beweiskosten und werden in der Regel der unterliegenden Partei in angemessenem Ausmass auferlegt (§ 20 Abs. 3 VPO). Den Vorinstanzen werden Verfahrenskosten nur auferlegt, wenn sie das Kantonsgericht in Anspruch nehmen. Obwohl die Beschwerdeführerin vorliegendenfalls nur teilweise obsiegt, ist es angezeigt auf die Erhebung von Verfahrenskosten zu verzichten. Der von der Beschwerdeführerin bezahlte Kostenvorschuss ist dieser somit zurückzuerstatten.

13.2. Der ganz oder teilweise obsiegenden Partei kann für den Beizug eines Anwalts bzw. einer Anwältin eine angemessene Parteientschädigung zu Lasten der Gegenpartei zugesprochen werden. Der Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin macht in seiner Honorarnote vom 18. April 2018 einen Aufwand von 6.5 Stunden à Fr. 250.-- für seine Arbeit und 17.75 Stunden à Fr. 150.-- für die Arbeit des Volontärs sowie Auslagen in der Höhe von Fr. 297.90 geltend, was inklusive Mehrwertsteuer von 8 % bis Ende 2017 und von 7.7 % ab 1. Januar 2018 ein Total von Fr. 4'945.40 ergibt. Der genannte Stundenaufwand ist für den vorliegenden Fall nicht zu beanstanden. Da die Beschwerdeführerin nur teilweise obsiegt und der Stundenansatz für den Volontär von Fr. 150.-- zu hoch angesetzt ist, erscheint es angemessen, der Beschwerdeführerin eine reduzierte Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 3'000.-- zuzusprechen. Damit haben der Beschwerdegegner und die Beschwerdegegnerin der Beschwerdeführerin je die Hälfte der Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 3'000.-- und somit je Fr. 1'500.-- (inkl. Auslagen und 7.7% bzw. 8.0 % Mehrwertsteuer) zu bezahlen. Im Übrigen sind die ausserordentlichen Kosten wettzuschlagen.

Demgemäss wird **erkannt** :

- ://:
1. Soweit auf die Beschwerde eingetreten werden kann, wird in teilweiser Gutheissung derselben der Entscheid Nr. 650 14 117/118 des Steuer- und Enteignungsgerichts des Kantons Basel-Landschaft, Abteilung Enteignungsgericht, vom 15. Juni 2017 aufgehoben und die Angelegenheit zur Neuurteilung im Sinne der Erwägungen an die Gemeinde B._____ zurückgewiesen.
 2. Es werden keine Verfahrenskosten erhoben. Der geleistete Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 1'400.-- wird der Beschwerdeführerin zurückerstattet.
 3. Der Beschwerdegegner und die Beschwerdegegnerin haben der Beschwerdeführerin je die Hälfte der reduzierten Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 3'000.-- und somit je Fr. 1'500.-- (inkl. Auslagen und 7.7% bzw. 8.0 % Mehrwertsteuer) zu bezahlen. Im Übrigen werden die Parteikosten wettgeschlagen.

Vizepräsident

Gerichtsschreiberin