

**Schätzungskommission**

**Urteil vom 19. Februar 2025**

Es wirken mit:

Präsident: Frey  
Richter: Ingold, Nadig  
Aktuar: Hatzinger

In Sachen **SKBEI.2024.4**

**A B**  
v.d. lic.iur. **C D**

gegen

**Einwohnergemeinde E**

betreffend **Erschliessungsbeiträge Neubau Kreisel Z**

hat die Schätzungskommission **den Akten entnommen**:

1.1 Mit Rechnung vom 15. Mai 2024 forderte die Einwohnergemeinde (EG) E von A B provisorische Erschliessungsbeiträge von CHF 13'461.35 gemäss Beitragsplan Neubau Kreisel Z. Mit Schreiben vom 14. August 2024 verlangte der Rechtsvertreter von A B die Unterlagen zu dieser Rechnung; diesem Begehrten kam die Gemeinde mit Schreiben vom 20. August 2024 nach. Mit rektifizierter Rechnung vom 17. August 2024 forderte die EG E von A B nunmehr definitive Erschliessungsbeiträge von CHF 9'832.35. Mit Eingabe vom 30. August 2024 erhob der Vertreter diesbezüglich die Einrede der Verjährung und Verwirkung.

1.2 Mit Beschluss vom 24. September 2024 (Versanddatum: 3.10.2024) lehnte der Gemeinderat E die Einrede der Verjährung ab. Es wurde im Wesentlichen erwogen, die im Grundbuch eingetragene öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung betreffend die umstrittenen Erschliessungsbeiträge könne nicht verjähren.

2.1 Mit Beschwerde vom 7. Oktober 2024 gegen diesen Gemeinderatsbeschluss und die Rechnung der EG E vom 17. August 2024 betreffend die Forderung von CHF 9'832.25 gelangte der Rechtsvertreter von A B (nachfolgend Beschwerdeführerin) an die Kantonale Schätzungskommission. Es wird beantragt, die beiden Anfechtungsobjekte aufzuheben. Es sei festzustellen, dass die genannte Forderung verjährt und verwirkt sei; das zuständige Grundbuchamt sei anzuweisen, beim Grundstück GB E Nr. 001 die eingetragene öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung für den gestundeten Betrag von CHF 13'461.35 im Grundbuch zu löschen; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzügl. MwSt). Zur Begründung wird vor allem ausgeführt, die Beschwerde richte sich auch gegen die Rechnung vom 17. August 2024, mit welcher die frühere Rechnung vom 15. Mai 2024 über CHF 13'461.35 aufgehoben worden sei. Hier sei die Bezugsverjährung für den Betrag von CHF 9'832.25 spätestens am 1. Januar 2021 eingetreten. Die Stundung des Betrags habe keinen Einfluss auf den Ablauf der absoluten Verjährungsfrist. Zudem sei für die Forderung kein Grundpfand eingetragen worden. Die Anmerkung einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung im Grundbuch sei keine Eintragung eines Grundpfands; die Anmerkung sei zu löschen. Die umstrittene Forderung sei verjährt und verwirkt. Dies sei bereits im Sommer 2024 der Fall gewesen, als die Gemeinde das Inkasso aufgenommen habe. Die Beschwerdeführerin habe am 30. August 2024 gegen die angefochtene Rechnung Einsprache erhoben. Aufgrund der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts seien hier die Regeln des Steuerrechts heranzuziehen.

2.2 Mit Vernehmlassung vom 12. November 2024 beantragte die EG E die Abweisung der Beschwerde. Dazu wird im Wesentlichen auf die bisherigen Ausführungen der Gemeinde verwiesen. Die umstrittene Forderung sei korrekt und beziehe sich auf das einschlägige Gemeindereglement. Die Forderung sei nicht beglichen worden, die Eintragung im Grundbuch sei ebenfalls korrekt und bestehe nach wie vor.

2.3 Mit Stellungnahme vom 25. November 2024 hielt der Vertreter der Beschwerdeführerin an den bisherigen Ausführungen und Rechtsbegehren vollumfänglich fest. Die umstrittene Forderung sei verjährt und verwirkt. Die Gemeinde E habe im Jahr 2010 die Beiträge von sich aus gestundet, bis das betreffende Grundstück umgenutzt oder umgebaut werde. Die

Eintragung eines Grundpfands sei nicht erfolgt. Die öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung für den seinerzeit gestundeten Betrag sei im Grundbuch zu löschen.

Die Schätzungskommission zieht in **Erwägung**:

1. Die Beschwerde gegen den angefochtenen Gemeinderatsbeschluss erfolgte form- und fristgerecht. Die Schätzungskommission ist zur Behandlung der Eingabe sachlich zuständig. Die Beschwerdeführerin ist durch den angefochtenen Beschluss beschwert und damit zur Beschwerde legitimiert. Im vorliegenden Fall ist auch die angefochtene Rechnung der Gemeinde bezüglich der umstrittenen Forderung streitig. Dagegen ist hier, wie zu sehen ist, die Beschwerde ebenfalls zulässig. Auf diese ist somit einzutreten.

2.1 Gemäss § 108 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG, BGS 711.1) haben die Gemeinden angemessene Beiträge zu verlangen, wenn Grundstücken durch die Erstellung öffentlicher Erschliessungsanlagen Mehrwerte oder Sondervorteile erwachsen. Die Kantonale Verordnung über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren (GBV, BGS 711.41) wiederholt in § 6 Abs. 1 den Grundsatz der Beitragspflicht von § 108 Abs. 1 PBG. Danach haben Grundeigentümer, welche durch den Neubau einer öffentlichen Erschliessungsanlage Mehrwerte oder Sondervorteile erhalten, der Gemeinde dafür Beiträge zu leisten. § 7 Abs. 1 GBV bezeichnet als solchen Neubau das Erstellen einer neuen Strasse oder einer neuen Abwasserbeseitigungs- oder Wasserversorgungsanlage. Strassenausbau bedeutet die wesentliche Verbesserung oder Verbreiterung einer bestehenden Strasse, das erstmalige Auftragen eines Hartbelags oder die Erneuerung des Strassenunterbaus (§ 7 Abs. 2 GBV).

2.2 Die Erhebung der Beiträge erfolgt in einem zweistufigen Verfahren. Erhebt eine Gemeinde Grundeigentümerbeiträge, hat sie deren voraussichtliche Höhe vor Bauausführung nach dem Kostenvoranschlag in einem öffentlich aufzulegenden Beitragsplan festzuhalten (§§ 9 und 15 GBV). Diese Bestimmungen stellen sicher, dass die Grundeigentümer sich vor Baubeginn über die Kosten der Erschliessung orientieren und diese allenfalls in einem Beschwerdeverfahren überprüfen lassen können. Nach dem Bau der Anlage ist die definitive Beitragsverfügung zu erlassen, welche Kostensteigerungen enthalten kann. Die definitive Beitragssumme darf aber den Betrag des voraussichtlichen Betreffnisses nach § 15 GBV um nicht mehr als 20 % übersteigen; Mehrkosten hat die Gemeinde zu tragen. Einsprachen können sich nur noch gegen die Abrechnungssumme richten (vgl. § 18 GBV).

2.3 Es bestehen unbestrittenemassen keine kantonalrechtlichen Bestimmungen, welche die Verjährung von Perimeterbeiträgen regeln würden. Es sind daher die allgemeinen Grundsätze über die Verjährung gemäss Zivilrecht anzuwenden (vgl. SOG 1992 Nr. 38 mit Hinw., v.a. auf BGE 112 Ia 262; Urteile des Verwaltungsgerichts VGer vom 8.9.2015, VWBES.2014.264, E. 6.1 f. und vom 26.4.2013, VWBES.2012.439, E. 4.4.2 ff.; Urteil der Schätzungskommission vom 5.12.2019, SKBEI.2019.3, E. 3.2, publ. unter so.ch/gerichte/weiteregerichte/schaetzungskommission). Dabei drängt es sich auf, analog Art. 127 ff. des Obligationenrechts (OR) heranzuziehen; danach gilt eine absolute Verjährungsfrist von 10 Jahren.

3. Im konkreten Fall stellt sich die Gemeinde im Wesentlichen auf den Standpunkt, die strittigen Erschliessungsbeiträge in Form einer im Grundbuch eingetragenen öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung könnten nicht verjähren. Demgegenüber ist nach Ansicht des Vertreters der Beschwerdeführerin in Bezug auf die strittige Forderung für Erschliessungsbeiträge von CHF 9'832.25 die Verjährung und die Verwirkung eingetreten.

3.1 Die zugrunde zulegende definitive Beitragsverfügung datiert vom 13. September 2010. Am 12. Oktober 2010 stellte die Gemeinde die Fälligkeit der diesbezüglichen Grundeigentümerbeiträge fest. In analoger Anwendung der Art. 127 ff. OR bzw. der absoluten Verjährungsfrist von 10 Jahren trat die Verjährung für die strittige Forderung hier spätestens am 1. Januar 2021 ein. Die Stundung des Betrags, längstens 15 Jahre ab 7. Juni 2008 bzw. öffentlicher Auflage der provisorischen Beitragsakten (Vorakten Nr. 9, Unterlagen zu Stundungen), kann dabei keinen Einfluss auf den Ablauf der absoluten Verjährungsfrist haben. Dies gilt auch bezüglich der Anmerkung der umstrittenen öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung im Grundbuch. Diese Anmerkung ist nicht gleichzusetzen mit einer Eintragung eines Grundpfandrechts für nicht bezahlte Beiträge. Eine solche Eintragung liegt hier nicht vor. Demnach ist die strittige Forderung verjährt und kann mit Rechnung vom 17. August 2024 nicht mehr rechtlich durchgesetzt werden. Die Beschwerde ist damit begründet.

3.2 Was die Gemeinde einwendet, kann zu keinem anderen Ergebnis führen. Auch wenn die Eintragung der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung im Grundbuch ordentlich erfolgt sein mag, besteht die strittige Forderung infolge Verjährung nicht mehr und ist daher nicht zu begleichen. Entgegen der Ansicht der Gemeinde ist es sachgerecht, die Verjährungsfristen des Steuerrechts vergleichsweise heranzuziehen und sich auf die entsprechende 10-jährige Verjährungsfrist zu beziehen, da die Grundeigentümerbeiträge von ihrer Art her am ehesten mit einer Steuer vergleichbar sind (VGer vom 26.4.2013, a.a.O., E. 4.4.2; vgl. auch SOG 1992 Nr. 38). Die Verjährung tritt in jedem Fall 10 Jahre nach Ablauf des Jahres ein, in dem die Steuern rechtskräftig festgesetzt worden sind (§ 139 Abs. 3 Steuergesetz, StG, BGS 614.11). Indessen unterliegen Steuerforderungen, für die ein Grundpfand eingetragen ist, keiner Verjährung (§ 139 Abs. 4 StG). Die Verjährung für den strittigen Betrag ist demnach, wie gesagt, spätestens am 1. Januar 2021 eingetreten (vgl. oben, E. 3.1) und damit bereits vor Rechnungsstellung des Betrags am 17. August 2024. Dessen Stundung hat keinen Einfluss auf den Ablauf der absoluten Verjährungsfrist von 10 Jahren. Zudem wurde für die Forderung kein Grundpfandrecht eingetragen (vgl. § 24 GBV und § 284 EG ZGB, BGS 211.1). Die Anmerkung einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung im Grundbuch, wie hier (vgl. § 21 Abs. 4 bzw. § 22 Abs. 3 GBV und § 299 EG ZGB), ist keine Eintragung eines Grundpfandrechts (vgl. JÜRG SCHMID, in: Basler Kommentar BSK, Zivilgesetzbuch II, 6. Aufl. 2019, Art. 946 N 70 ff., Art. 962 N 3a ff.; CHRISTOPH THURNHERR, in: BSK, a.a.O., Art. 836 N 1 ff.). Nach dem Ausgeführt ist die strittige Forderung nicht nur verjährt, sondern auch verwirkt, da sie absolut verjährt und daher untergegangen ist. Damit ist die Grundlage für die Anmerkung der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung im Grundbuch für den gestundeten Betrag von CHF 13'461.35 dahingefallen.

3.3 Nach den Erwägungen sind der Beschluss der Gemeinde vom 24. September 2024 und deren Rechnung vom 17. August 2024 aufzuheben. Die strittige Forderung ist verjährt und auch verwirkt. Das Grundbuchamt ... ist daher anzuweisen, beim Grundstück GB E Nr. 001

die öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung für den gestundeten Betrag von CHF 13'461.35 im Grundbuch zu löschen. Die Beschwerde ist somit gutzuheissen.

4. Bei diesem Verfahrensausgang hat die unterliegende Gemeinde die Kosten zu tragen. Diese sind in Anwendung der §§ 3 und 149 des Gebührentarifs (GT, BGS 615.11) auf CHF 1'100.00 festzusetzen. Zudem ist der obsiegenden und anwaltlich vertretenen Beschwerdeführerin zulasten der Gemeinde eine Parteientschädigung zuzusprechen. Diese ist auf CHF 2'500.00 festzulegen (inkl. Auslagen und MwSt; vgl. §§ 160 ff. GT).

Demnach wird **erkannt**:

1. In Gutheissung der Beschwerde werden der Beschluss der Einwohnergemeinde E vom 24. September 2024 und deren Rechnung vom 17. August 2024 aufgehoben. Die Forderung für Erschliessungsbeiträge von CHF 9'832.25 gemäss Beitragsplan Neubau Kreisel Z ist verjährt und verwirkt.
2. Das Grundbuchamt ... wird angewiesen, beim Grundstück GB E Nr. 001 die öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung für den gestundeten Betrag von CHF 13'461.35 im Grundbuch zu löschen.
3. Die Verfahrenskosten von CHF 1'100.00 werden der Einwohnergemeinde E zur Bezahlung auferlegt.
4. Der Beschwerdeführerin wird zulasten der Einwohnergemeinde E eine Parteientschädigung von CHF 2'500.00 (inkl. Auslagen und MwSt) zugesprochen.

#### Im Namen der Schätzungskommission

Der Präsident:

M. Frey

Der Aktuar:

W. Hatzinger

**Rechtsmittel:** Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen ab Erhalt Beschwerde (im Doppel) an das Verwaltungsgericht, Amthaus 1, 4502 Solothurn, erhoben werden. Diese hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten und muss unterzeichnet sein.

Dieser Entscheid ist schriftlich zu eröffnen an:

- Vertreter der Beschwerdeführerin (eingeschrieben)
- Einwohnergemeinde E (eingeschrieben)
- Grundbuchamt ... (E GB Nr. 001)

Expediert am: