

AR_GERICHTE OG O4V-21-34 vom 23. Juni 2022

AR Gerichte, 2022-06-23, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ar_gerichte OG_O4V-21-34

FR: AR_GERICHTE OG O4V-21-34 du 23 juin 2022

IT: AR_GERICHTE OG O4V-21-34 del 23 giugno 2022

Regeste

Obergericht Appenzell Ausserrhoden 4. Abteilung Urteil vom 23. Juni 2022 Mitwirkende Obergerichtspräsident W. Kobler Oberrichterinnen D. Cadosch Autolitano, M. Gasser Aebischer Oberrichter E. Graf, P. Louis Obergerichtsschreiber D. Hofman

Erwägungen

E. 1

Die von Amtes wegen vorzunehmende Prüfung der Prozessvoraussetzungen ergibt, dass diese sowohl hinsichtlich der Beschwerdeberechtigung als auch hinsichtlich der Form- und Fristfordernisse erfüllt sind. Die sachliche bzw. funktionale Zuständigkeit des Obergerichts ergibt sich aus Art. 54 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG, bGS 143.1) und Art. 25 Abs. 2 der Verordnung über die amtlichen Grundstückschätzungen (GSV, bGS 621.21). Der Beschwerdeführer ist als Grundeigentümer der Parzelle Nr. 0001 und Adressat des angefochtenen Rekursentscheids, mit dem seine Begehren abgewiesen wurden, beschwert. Auf die Beschwerde ist unter folgendem Vorbehalt einzutreten: Nicht einzutreten ist auf die bei den Vorinstanzen erhobenen Ausführungen und Rügen, an denen der Beschwerdeführer zwar ausdrücklich festhält, aber diese nicht in der Beschwerdeschrift selber vorträgt, sondern dafür auf die bei den Vorinstanzen eingereichten Eingaben verweist. Nach der publizierten Praxis des Obergerichts (AR GVP 24/2012 Nr. 3586) bzw. ehemaligen Verwaltungsgerichts (AR GVP 10/1998 Nr. 2168) genügt ein pauschaler Verweis auf frühere Rechtsschriften der Begründungspflicht nicht. Es ist nicht Aufgabe des Gerichts, in früheren Rechtsschriften nach allfälligen Rügen zu suchen. Nachfolgend wird deshalb einzig auf

Seite 6 Rügen und Ausführungen eingetreten, welche in Auseinandersetzung mit dem angefochtenen Rekursentscheid vom 26. August 2021 in der Beschwerdebegründung selber enthalten sind. Nur insofern ist die Begründungspflicht als Formerfordernis der Beschwerde erfüllt.

E. 2

Der Beschwerdeführer hat am 15. März 2022 nach dem Abschluss des Schriftenwechsels eine Stellungnahme (Replik) eingereicht, welche beim Obergericht am 16. März 2022 eingegangen ist. Wie in der Sachverhaltsfeststellung ausgeführt, wurde ihm am 15. Dezember 2021 eine grosszügige Fristerstreckung zur Einreichung der Replik von mehr als 6 Wochen bis zum 28. Februar 2022 mit dem ausdrücklichen Vermerk "Letztmals" gewährt. Für die Einreichung einer allfälligen Replik hatte der Beschwerdeführer damit insgesamt beinahe

E. 3

Der Beschwerdeführer beantragt, persönlich angehört zu werden sowie eine Mediation. Der Anspruch auf rechtliches Gehör im Sinne von Art. 29 Abs. 2 BV und Art. 12 VRPG räumt keinen Anspruch auf eine mündliche Anhörung ein (BGE 134 I 140 E. 5.3; 130 II 425 E. 2.1 = Pra 2005 Nr. 71). Art. 6 EMRK, welcher einen Anspruch auf eine öffentliche mündliche Verhandlung gewährleistet, ist nicht anwendbar in Steuerverfahren, die nicht strafrechtlicher Art sind (BGE 140 I 68 E. 9.2 = Pra 103/2014 Nr. 45; BGE 132 I 140 E. 2.1 = Pra 2007 Nr. 40), was somit auch bei der strittigen schätzungsweisen Bewertung einer Liegenschaft der Fall ist. Im vorliegenden Fall sind zudem keine persönlichkeitsbezogenen Verhältnisse zu beurteilen, d.h. der persönliche Eindruck des Beschwerdeführers ist für die Entscheidungsfindung nicht von Bedeutung, womit eine mündliche Anhörung nicht als notwendig erscheint (vgl. dazu BGE 142 I 188 E. 3.2 und 3.3). Weder aus dem Bundesrecht noch dem kantonalen Recht lässt sich zudem ein Anspruch auf Mediation ableiten. Demzufolge ist dieser Antrag abzuweisen.

Seite 7

E. 4.1

Der Beschwerdeführer beantragt, ihm die gesamten Berechnungsformulare zu senden, bestehend aus Form 360, Wohnhaus 8, Wohnhaus Detail, Verkehrslage etc., Wohnhaus Berechnung, Scheune, Boden, Verkehrslage Betrieb, Wald sowie die vollständige Mietwertstatistik AR 2021-2019 von allen Gemeinden. Im vorinstanzlichen Verfahren habe er zusätzliche Auskünfte und Unterlagen eingefordert. Das Akteneinsichtsrecht und eine abschliessende Stellungnahme seien vollständig verweigert worden.

E. 4.2

Gemäss Art. 18 Abs. 3 GSV und Art. 2 Abs. 4 der Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (SR 211.412.110, VBB) wird über die Schätzung ein Protokoll erstellt. Dieses enthält alle erforderlichen Angaben über die Bewertung des Grundstücks sowie die Berechnung der Schätzwerte und nennt die Beteiligten. Ein solches Protokoll mit den erforderlichen Angaben bildet Bestandteil der Verfahrensakten (act. 9.4.1) und wurde dem Beschwerdeführer zugestellt. Wie die Vorinstanz und die verfügende Behörde vernehmlassungsweise zutreffend ausführen, ergibt sich weder aus Bundesrecht noch kantonalem Recht ein Anspruch auf die Zustellung von internen Berechnungsunterlagen. Im vorliegenden Fall wurden dem Beschwerdeführer im Einspracheverfahren von der verfügenden Behörde mit Schreiben vom

E. 4.3

Wie die Vorinstanz in ihrer Vernehmlassung ausführt, wurde dem Beschwerdeführer die Stellungnahme der verfügenden Behörde vom 5. März 2021 (act. 9.16) nicht zugestellt, was auf einem Versehen beruhe. Da die Stellungnahme vom 5. März 2021 keine neuen und erheblichen Gesichtspunkte aufgewiesen habe, sei auf einen weiteren Schriftenwechsel verzichtet worden.

Mit der Vorinstanz ist darin übereinzugehen, dass die verfahrensleitende Behörde im Rekursverfahren entscheiden kann, ob eine Eingabe zur Stellungnahme zugestellt wird. Kann die Behörde davon ausgehen, dass die Eingabe am Ergebnis in materieller Hinsicht nicht ändern vermag, kann sie den Schriftenwechsel schliessen (BGE 138 I 154 E. 2.3.2; WIEDERKEHR/PLÜSS, a.a.O., Rz. 433). Nach Art. 13 Abs. 1 VRPG hätte der Abschluss des

Seite 8 Schriftenwechsels dem Beschwerdeführer allerdings formell angezeigt werden und diesem die Stellungnahme zumindest zur Kenntnisnahme unterbreitet werden müssen. Dass ihm daraus irgendein Nachteil erwachsen wäre, legt er jedoch nicht dar und ist im Übrigen auch nicht erkennbar. Dieser Verfahrensfehler wiegt daher nicht schwer und konnte im Beschwerdeverfahren geheilt werden, da dem Beschwerdeführer vollumfängliche Akteneinsicht gewährt wurde.

5. Bei der materiellen Beurteilung der hier vorliegenden Beschwerde ist die Kognition des Obergerichts gemäss Art. 56 Abs. 1 VRPG darauf beschränkt, den angefochtenen Entscheid hinsichtlich allfälliger Rechtsverletzungen zu überprüfen, wozu auch eine rechtsfehlerhafte Ausübung des Ermessens zählt. Im Weiteren kann beurteilt werden, ob die Vorinstanzen den Sachverhalt unrichtig oder unvollständig festgestellt haben. Die Überprüfung der Angemessenheit ist dem Obergericht jedoch verwehrt (Art. 56 Abs. 1 VRPG e contrario). Eine im Gesetz vorgesehene annäherungsweise Ermittlung des Sachverhalts durch Schätzung gilt grundsätzlich auch als Ermessensfrage, weshalb die Kognition dementsprechend beschränkt ist. Schätzungen können demzufolge durch das Obergericht nur überprüft werden, soweit sie Elemente enthalten, die einer Überprüfung nach hinreichend sicher erkennbaren Massstäben zugänglich sind, insbesondere soweit es um die anwendbaren Rechtsgrundlagen und Schätzungsmethoden geht (BGE 138 II 77 E. 6.3 ff., Urteil des Bundesgerichts 2C_556/2015 vom 13. Juni 2016 E. 2.2; MARKUS JOOS, in: Glaus/Honsell [Hrsg.], Gebäudeversicherung, 2009, S. 408; MARCO DONATSCH, in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. Aufl. 2014, N. 64 zu § 50 VRG). In Fragen, die besondere Fachkenntnisse und einschlägige Erfahrung voraussetzen, greift das Obergericht nur dann korrigierend in die Beurteilung ein, wenn in einzelnen Bereichen der Schätzung von unrichtigen Voraussetzungen ausgegangen worden ist oder wenn aus der Verletzung von Schätzungsnormen oder allgemein anerkannten Schätzungsmethoden ein gesamthaft unrichtiges Schätzungsergebnis resultiert (RUTH HERZOG, in: Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege im Kanton Bern, 2. Aufl. 2020, N. 17 zu Art. 80 VRPG).

5.1 Der Beschwerdeführer rügt, dass der angewandte Marktwert Art. 108 und 27 BV widersprüchlich sei. Ein Mietzins von Fr. 900.-- sei eindeutig zu hoch. Auch das Berechnen mit einem Durchschnittspreis sei falsch. Diese Berechnungsart treibe die Mietpreise immer weiter in die Höhe. Mit solchen Schätzungen werde es den einfachen Menschen verunmöglicht, Wohneigentum zu besitzen. Es werde einfach geschrieben, die Minderwerte würden berücksichtigt, jedoch lägen keine Formulare vor, die dies belegen würden. Im Vergleich zur gültigen Schätzung seien der Ertragswert um 490 % und der Verkehrswert um 269 % höher, was in keiner Weise stimmen und rechtens sein könne. So sei der Ertragswert inkl. Zuschlag in 10 Jahren bei

Seite 9 Fr. 555'000.-- und der Verkehrswert bei Fr. 663'000.--. Nach der SBV Schätzungsabteilung würden die Steigerungen knapp 14 % betragen. Damit gelte heute ein Ertragswert von Fr. 95'000 und ein Verkehrswert von Fr. 110'000.--. Durch das Obergericht sei die Schätzung aus dem Jahr 2003 aufgehoben worden, womit die neue Schätzung nicht noch wesentlich höher sein könne. Die Praxis des Verkehrswertzuschlags werde nicht als rechtens erachtet.

5.2 Gemäss Art. 12 Abs. 1 GSV werden landwirtschaftliche Grundstücke nach den Bestimmungen der Bundesgesetzgebung über das bäuerliche Bodenrecht bewertet. Die

Bestimmungen für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswerts (Schätzungsanleitung) sind im Anhang der VBB geregelt. Dabei gelten u.a. folgende Grundsätze: Zusätzliche Wohnungen zur Betriebsleiterwohnung werden nach nichtlandwirtschaftlichen Bestimmungen geschätzt (Art. 2 Abs. 1 lit. a VBB). Die in der Schätzungsanleitung enthaltenen Bestimmungen und Ansätze sind für die Schätzungsbehörden und Schätzungsexpertinnen und -experten verbindlich (Art. 2 Abs. 2 VBB). Nach Kapitel 4.1 der Schätzungsanleitung vom 31. Januar 2018 (abrufbar unter: <https://www.swissmintshop.admin.ch/cshop_mimes_bbl/8C/8CDCD4590EE41ED8A4F744D49064ACDD.pdf>, zuletzt besucht am 23. Juni 2022) werden andere Wohnungen als die Betriebsleiterwohnung ausgehend vom auf dem ortsüblichen Wohnungsmarkt effektiv erzielbaren Mietzins geschätzt. Dabei wird der langfristig erzielbare Mietzins kapitalisiert. Es ist von Mietzinsen ohne Nebenkosten auszugehen. Auskünfte über das örtliche Mietzinsniveau sind bei den Gemeindeverwaltungen oder auf entsprechenden Immobilien-Plattformen erhältlich. Diese Werte sind jedoch je nach Lage, Lärm- und Geruchsimmissionen sowie dem Ausbaustandard zu korrigieren. Die Höhe des Kapitalisierungssatzes bestimmt sich aus dem Basiszinssatz anerkannter Bewertungsnormen und einem Zuschlag für Bewirtschaftungskosten. Zur Berücksichtigung der Bewirtschaftungskosten wird der Kapitalisierungssatz in der Regel um 1% bis 3% höher angesetzt als der Basiszinssatz. Die untere Grenze gilt für massive Neubauten (wirtschaftliches Gebäudealter unter 30 Jahren) mit guter Ausbauqualität, die obere Grenze für ältere, leicht gebaute Gebäude (wirtschaftliches Gebäudealter über 50 Jahren) mit schlechter Ausbauqualität (Kapitel 4.6 der Schätzungsanleitung).

Diese Bestimmungen verpflichten die Schätzungsbehörden, sachgerechte Differenzierungen bei der Bewertung von Liegenschaften vorzunehmen, soweit sich solche aufgrund der konkreten Verhältnisse aufdrängen.

5.3 Die Vorinstanz und die verfügende Behörde haben im angefochtenen Entscheid und den Vernehmlassungen nachvollziehbar dargelegt, dass bei der Schätzung des Grundstücks Nr. 0001 nach der für die Schätzungsbehörden verbindlichen Schätzungsanleitung vorge-

Seite 10 gegangen wurde. So wurde zur Ermittlung des langfristig erzielbaren Mietzinses die Mietwertstatistik Appenzell Ausserrhoden 2015 der Gemeinde C. herangezogen. Gemäss dieser betrug der Mietwert für Einfamilienhäuser in den Jahren 2015 bis 2019 im Mittel Fr. 154.-- pro m² (act. 9.9.2). Aufgrund der Wohnlage, Besonnung, öffentlicher Verkehr, Alter und Ausbaustandard wurde der Mietwert auf Fr. 110.-- pro m² reduziert. Durch die Multiplikation der Hauptnutzfläche mit dem korrigiertem Mietwert ergibt sich eine Jahresmiete von Fr. 10'800.--, was einem Mietzins von Fr. 900.-- pro Monat entspricht. Diese Bewertung entspricht der verbindlichen Schätzungsanleitung. Dies gilt ebenso für die Festlegung des Kapitalisierungssatzes (vgl. dazu S. 3 der Vernehmlassung der verfügenden Behörde vom 23. November 2021).

Der Beschwerdeführer verkennt im Weiteren, dass nach Art. 12 Abs. 2 GSV der Ertragswert zwingend um Verkehrswertzuschläge für anders genutzte Teile des Grundstücks zu erhöhen ist. Nach Erwägung 2.11 des angefochtenen Entscheids erfolgt die Verkehrswertberechnung analog dem Kanton St. Gallen, wobei die Verkehrswertzuschläge abhängig vom Minderwert in Prozent sind. Die Minderwerte wurden bei der Schätzung mit 30 % (Haus) und 40 % (Stall und Remise) festgelegt, da alle Objekte in einem mittleren Zustand seien. Die Zuschläge sind auf S. 19 der Anleitung des Kantons St. Gallen ersichtlich (abrufbar auf: <<https://www.gvsg.ch/fileadmin/downloadcenter/web/versichern/>>

Richtlinien_und_Weisungen_Schaetzung_V_1.00.pdf>, zuletzt besucht am 23. Juni 2022). Nur bei Abbruchobjekten wird kein Verkehrswertzuschlag gemacht (vgl. dazu S. 3 der Vernehmlassung der verfügenden Behörde vom 23. November 2021). Auch die Berechnung der Verkehrswertzuschläge erweist sich als nachvollziehbar und ist mit keinen ersichtlichen Rechtsmängeln behaftet.

5.4 Die verfügende Behörde hat die Liegenschaft Nr. 0001 gemäss den geltenden Ermittlungskriterien nach GSV, VBB und der Schätzungsanleitung bewertet. Es ist keine Verletzung von Schätzungsnormen oder allgemein anerkannten Schätzungsmethoden ersichtlich, aus welchen ein gesamthaft unrichtiges Schätzungsergebnis resultieren könnte. Aus der Beschwerde geht nicht hervor, inwiefern die Schätzung der Liegenschaft des Beschwerdeführers diesen Schätzungsanforderungen nicht genügt. Eine Überbewertung der Liegenschaft des Beschwerdeführers ist damit zu verneinen, womit kein Verstoss gegen verfassungsmässige Rechte auszumachen ist. Damit gelangt das Obergericht zum Schluss, dass der verfügenden Behörde keine fehlerhafte Grundstücksschätzung vorgehalten werden kann. Diese bewegt sich im Rahmen des zustehenden Ermessens, in welches das Obergericht nicht eingreift.

Seite 11 5.5 Da Schätzungen nach Art. 15 GSV durch die Grundstücksschätzungsbehörde vorzunehmen sind und die strittige Schätzung gemäss den verbindlichen und anerkannten Vorgaben durchgeführt wurde, kann dem Antrag um eine externe Schätzung durch die B. Treuhand nicht stattgegeben werden. Es wäre dem Beschwerdeführer freigestanden, die B. Treuhand während der mehrjährigen Verfahrensdauer selbständig zu konsultieren und ein Parteigutachten in Auftrag zu geben. Schlussendlich ist darauf hinzuweisen, dass das Obergericht die Schätzung vom 12. Dezember 2003 mit Urteil vom 25. April 2019 nur aufgrund der langen Verfahrensdauer und dem Umstand, dass die angefochtene Schätzung aus dem Jahr 2003 längst überholt war, aufgehoben hat und nicht etwa, weil die Bewertung aus dem Jahr 2003 als zu hoch eingestuft wurde. Vielmehr ist aufgrund der Sachlage davon auszugehen, dass der Beschwerdeführer jahrzehntelang von einer zu tiefen Bewertung der Liegenschaft Nr. 0001 profitiert hat, liegt die letzte rechtskräftige amtliche Bewertung der Parzelle Nr. 0001 doch beinahe 30 Jahre zurück.

6. Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf eingetreten wird. Gemäss Art. 19 Abs. 3 i.V.m. mit Art. 53 Abs. 1 VRPG ist im Beschwerdeverfahren vor Obergericht gebühren- und kostenpflichtig, wer ganz oder teilweise unterliegt oder auf dessen Rechtsmittel nicht eingetreten wird. Dem Beschwerdeführer ist ausgangsgemäss eine Entscheidungsgebühr aufzuerlegen, wobei eine Gebühr von Fr. 1'500.-- als angemessen erscheint (Art. 4a des Gesetzes über die Gebühren in Verwaltungssachen, bGS 233.2). Der Kostenvorschuss von Fr. 1'500.-- ist anzurechnen. Auf die Zusprechung einer Parteientschädigung besteht bei diesem Verfahrensausgang kein Anspruch (Art. 53 Abs. 3 VRPG).

Seite 12 Das Obergericht erkennt:

E. 9

Dezember 2020 (act. 9.9) dennoch weitere Unterlagen zur Berechnung der Schätzung zugestellt und ihm mehrmals ein persönliches Gespräch angeboten (act. 9.7). Der Beschwerdeführer hätte es damit in der Hand gehabt, sich die nötigen Informationen im Einspracheverfahren zu verschaffen, indem er der Einladung der verfügenden Behörde gefolgt wäre. Der Beschwerdeführer belegt diesbezüglich nicht, inwiefern ihn die mehrfach erwähnte "ausserordentliche Seuchenlage" bspw. von einer telefonischen Besprechung

abhielt. Bei dieser Sachlage kann sich der Beschwerdeführer nicht darüber beschweren, dass ihm Unterlagen vorenthalten worden seien. Die Rüge wegen Verletzung des Akteneinsichtsrechts ist dem- zufolge unbegründet.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.