

BGer 9C_189/2025 vom 14. Januar 2026

Bundesgericht, 2026-01-14, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_9C_189_2025

FR: TF 9C_189/2025 du 14 janvier 2026

IT: TF 9C_189/2025 del 14 gennaio 2026

Erwägungen

E. 1.1

Das Verfahren der Grundstückschätzung und damit auch der Bestimmung des Miet- und Verkehrswerts ist im Kanton Graubünden als selbständiges Verfahren mit einem eigenen Instanzenzug ausgestaltet. Das Schätzungsverfahren bildet insofern einen (wenn auch verfahrensrechtlich selbständigen) Teil des Veranlagungsverfahrens, als sich die Steuerbehörde bei der Besteuerung des Eigenmietwerts und des Verkehrswerts im Rahmen des StHG (SR 642.14) auf die amtliche Schätzung stützt. Das kantonale Schätzungsverfahren ist somit Teil des harmonisierten Steuerrechts im Sinn von Art. 73 Abs. 1 StHG (Urteil 9C_634/2022 vom 19. April 2023 E. 1.1). Der angefochtene Endentscheid einer letzten kantonalen Instanz unterliegt der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten (Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Art. 90 BGG). Die Beschwerdeführer sind zur Erhebung des Rechtsmittels legitimiert (Art. 89 Abs. 1 BGG und Art. 73 Abs. 2 StHG) und haben die Beschwerde fristgerecht eingereicht (Art. 100 Abs. 1 BGG).

E. 1.2

Die Beschwerde hat ein Rechtsbegehren zu enthalten (Art. 42 Abs. 1 BGG). Da die Beschwerde an das Bundesgericht ein reformatorisches Rechtsmittel ist (Art. 107 Abs. 2 BGG), genügt ein blosser Aufhebungs- oder Rückweisungsantrag nicht; in der Beschwerde muss ein Antrag in der Sache gestellt werden (BGE 137 II 313 E. 1.3). Ein Rückweisungsantrag genügt indessen ausnahmsweise, wenn das Bundesgericht ohnehin nicht reformatorisch entscheiden könnte (BGE 136 V 131 E. 1.2; 134 III 379 E. 1.3).

Im vorliegenden Fall erheben die Beschwerdeführer - wie schon im ersten Rechtsgang - mehrere formelle Rügen, die ungeachtet der materiellen Begründetheit des Rechtsmittels zur Gutheissung der Beschwerde und zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids führen können (Urteil 9C_634/2022 vom 19. April 2023 E. 1.2 m.H.). Der Rückweisungsantrag ist zulässig.

E. 2.1

Das Bundesgericht erwog im Urteil 9C_634/2022 vom 19. April 2023, dass die Vorinstanz den rechtserheblichen Sachverhalt in mehrfacher Hinsicht offensichtlich unrichtig festgestellt habe (E. 3). Das Recht auf Akteneinsicht sei sowohl vom Amt für Immobilienbewertung wie auch von der Vorinstanz verletzt worden; sodann seien die vom Amt eingereichten Akten nicht vollständig gewesen (E. 4). Schliesslich sei die Vorinstanz bei der materiellen Beurteilung ihrer Begründungspflicht nicht nachgekommen (E. 5).

E. 2.2

Im Neuntscheid berichtigte die Vorinstanz die vom Bundesgericht als fehlerhaft beanstandeten Sachverhaltsfeststellungen und kam zum Schluss, dass diese zu keinem anderen Verfahrensausgang führten (E. II./3 des angefochtenen Urteils). Sie erachtete die Verletzung des Akteneinsichtsrechts (E. II./4.2) und der Aktenführungspflicht (E. II./4.4) durch das Amt für Immobilienbewertung als im Verwaltungsgerichtsverfahren geheilt. In der Folge begründete sie, weshalb die Beschwerdeführer kein schutzwürdiges privates Interesse an der Einsicht in den Fragebogen vom 9. Oktober 2018 sowie in weitere Aktenstücke hätten (E. II./4.3.2 ff.). Schliesslich legte sie in materieller Hinsicht dar, weshalb der Kapitalisierungssatz von 6.25 % nicht zu beanstanden sei (E. II./4.3.7) und auch die übrigen Rügen, namentlich in Bezug auf die Objektaufnahme, nicht zur Rechtswidrigkeit des Einspracheentscheids führten (E. II./4.3.8).

E. 3

Die Beschwerdeführer rügen, die Vorinstanz sei zu Unrecht von einer Heilung der Verletzung des Akteneinsichtsrechts im Verwaltungsgerichtsverfahren ausgegangen.

E. 3.1

Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist formeller Natur, womit seine Verletzung ungeachtet der materiellen Begründetheit des Rechtsmittels zur Gutheissung der Beschwerde und zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids führt (BGE 148 IV 22 E. 5.5.2 m.H.). Eine nicht besonders schwerwiegende Verletzung des rechtlichen Gehörs kann ausnahmsweise im Rechtsmittelverfahren geheilt werden, wenn die Rechtsmittelinstanz bezüglich der streitigen Fragen über eine volle Kognition verfügt und der betroffenen Partei aus der Heilung kein Nachteil erwächst (BGE 147 IV 340 E. 4.11.3 ; 145 I 167 E. 4.4; 142 II 218 E. 2.8.1). Eine Heilung ist selbst bei einer schwerwiegenden Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör möglich, wenn die Rückweisung zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde (BGE 147 IV 340 E. 4.11.3 m.H.).

E. 3.2

Das Bundesgericht erkannte im Urteil 9C_634/2022 vom 19. April 2023, dass den Beschwerdeführern im erstinstanzlichen Bewertungsverfahren lediglich die Bewertungsverfügung vom 19. Oktober 2020 und das Objektaufnahmeprotokoll offengelegt worden seien; im Einspracheverfahren hätten sie zudem das Schreiben vom 27. Januar 2021 inkl. Tabellen (Vergleichsobjekte und Hilfsblatt Punktierung) erhalten. Die Einsicht in die übrigen Akten sei verweigert worden. Ein überwiegendes Geheimhaltungsinteresse habe nicht bestanden, nachdem die Akteneinsicht - bis auf wenige Ausnahmen - im Verfahren vor Verwaltungsgericht gewährt worden sei (E. 4.3.2).

E. 3.3

Die Vorinstanz erwog in Bezug auf die erst im Verfahren vor Verwaltungsgericht herausgegebenen Akten, dass die Gehörsverletzung als geheilt zu betrachten sei. Einerseits wiege der Mangel nicht derart schwer, dass eine Heilung ausgeschlossen sei. Andererseits hätten die Beschwerdeführer die Möglichkeit gehabt, sich vor Verwaltungsgericht zu den Akten zu äussern, wovon sie auch Gebrauch gemacht hätten. Selbst wenn die Gehörsverletzung als schwerwiegend zu qualifizieren wäre, wäre von einer Rückweisung abzusehen, weil diese bloss zu einem formalistischen Leerlauf führen würde (E. II./4.2.4 des angefochtenen Urteils).

E. 3.4

Ob die festgestellte Verletzung des Akteneinsichtsrechts als leichte oder schwerwiegende Gehörsverletzung zu qualifizieren ist, kann offenbleiben. So oder anders setzt eine Heilung im Rechtsmittelverfahren voraus, dass die Rechtsmittelinstanz bei den streitigen Fragen über eine volle Kognition verfügt. Davon kann im vorliegenden Fall keine Rede sein. Die Vorinstanz verweist bei der materiellen Beurteilung darauf, dass sie nicht die Angemessenheit der Bewertung prüfen könne, sondern nur rechtliche Mängel, und sich bei der Auslegung und Anwendung unbestimmter Rechtsbegriffe und in ausgesprochenen Fachfragen zurückhalte und der Fachbehörde einen Beurteilungsspielraum belasse (E. II./4.3.7.2 ff.). In der Folge qualifiziert sie die von den Beschwerdeführern aufgeworfenen Rügen hinsichtlich des Zuschlags für Betriebs-, Unterhalts-, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten wie auch den Leerstandszuschlag als blosse Angemessenheitsfrage. Dasselbe gilt für den Kapitalisierungssatz von 6.25 % (E. II./4.3.7.4). Ebenso stuft sie die von den Beschwerdeführern geltend gemachte Differenz zwischen der Punktierung betreffend die Wohnungen Nrn. 10 und 11 und die Berechnung des (verminderten) Eigenmietwerts als Angemessenheitsfrage ein. Und in Bezug auf die als fehlerhaft gerügte Objektaufnahme hält sie pauschal fest, dass dies nicht genüge, um dem Einspracheentscheid die Rechtmässigkeit zu entziehen (E. II./4.3.8.2).

Vor diesem Hintergrund rügen die Beschwerdeführer zu Recht, dass es widersprüchlich ist, wenn die Vorinstanz von einer Heilung der Gehörsverletzung ausgeht, weil im Verwaltungsgerichtsverfahren Akteneinsicht gewährt worden sei und sich die Beschwerdeführer zu den Akten hätten äussern können, um dann bei der materiellen Beurteilung die vorgebrachten Rügen unter Verweis auf ihre eingeschränkte Kognition nicht zu prüfen. Nachdem die Vorinstanz davon ausgegangen ist, die von den Beschwerdeführern aufgeworfenen Rügen betreffen hauptsächlich die Unangemessenheit der Bewertung, hätte sie die Gehörsverletzung im vorinstanzlichen Verfahren nicht heilen dürfen. Es kann auch keine Rede davon sein, dass eine Rückweisung an das Amt für Immobilienbewertung als blosser Leerlauf erscheint. Wohl steht es dem Amt frei, an seiner Bewertung festzuhalten, nur hat es sich dann substantiiert mit den Einwänden der Beschwerdeführer auseinanderzusetzen, ohne dass es sich auf seine beschränkte Kognition berufen kann.

E. 4

Die Beschwerdeführer rügen weiter, ihr Recht auf Akteneinsicht sei im vorinstanzlichen Verfahren in Bezug auf die als geheim eingestufteten Akten verletzt worden.

E. 4.1

Das Bundesgericht hielt im Urteil 9C_634/2022 vom 19. April 2023 fest, dass der Anspruch auf Akteneinsicht nicht absolut gelte, sondern aus überwiegenden Interessen durch Abdeckung und nötigenfalls Aussonderung eingeschränkt werden könne. Auf solchermassen geheim gehaltenen Akten dürfe aber nur soweit abgestellt werden, als deren wesentlicher Inhalt unter Wahrung der Äusserungsmöglichkeit bekannt gegeben werde (E. 4.1). Den Beschwerdeführern sei die Einsicht in die Aktenstücke 1s bis 1w sowie den "Fragebogen 9. Oktober 2018" verweigert worden. Während ihnen das Aktenstück 1w zumindest überwiegend in anonymisiertem Zustand bereits vom Amt für Immobilienbewertung zugänglich gemacht worden sei, sei dies mit Blick auf die übrigen Aktenstücke nicht geschehen. Die Vorinstanz hätte begründen müssen, weshalb der Einsicht überwiegende Interessen entgegenstehen und eine Anonymisierung nicht möglich

ist bzw. den Beschwerdeführern zumindest den wesentlichen Inhalt unter Wahrung der Äusserungsmöglichkeit bekannt geben müssen, soweit sie auf diese Aktenstücke abstellt (E. 4.3.4).

E. 4.2

Die Vorinstanz erwog, der Fragebogen vom 9. Oktober 2018 stelle das gleiche Formular dar wie das an die Beschwerdeführer adressierte Schreiben vom 10. Oktober 2018, allerdings ausgefüllt von der (ehemaligen) Eigentümerin eines Vergleichsobjekts. Er diene im Wesentlichen der Erfassung der getätigten Investitionen sowie der Beantwortung fünf weiterer Fragen. Das private Geheimhaltungsinteresse überwiege, auch vor dem Hintergrund, dass sämtliche für die Bewertung relevanten Eckdaten der Wohnungen bereits in die anonymisierten Tabellen eingeflossen seien, die den Beschwerdeführern am 27. Januar 2021 zugestellt worden seien. Gleiches gelte für das Aktenstück 1u, welches die Anzeige einer Handänderung betreffe, die von den Beschwerdeführern als unbeachtlich eingestuft werde (E. II./4.3.2 des angefochtenen Urteils). Das Aktenstück 1s beinhalte als Tabelle eine Übersicht sämtlicher Wohnungen Nrn. 1-12 der Überbauung, u.a. mit Verkehrswert, Mietwert sowie dem Wert der getätigten Investitionen. Acht dieser zwölf Wohnungen eigneten sich von der Grösse her von vornherein nicht für einen Vergleich mit der Wohnung der Beschwerdeführer. Von den übrigen drei 1.5-Zimmer-Wohnungen seien zwei in die Vergleichstabelle aufgenommen worden. Ein schutzwürdiges Interesse an einem darüber hinausgehenden Einblick in diese Tabelle sei auch bei einer Anonymisierung zu verneinen; das Geheimhaltungsinteresse der Dritten überwiege. Gleiches gelte für die Aktenstücke 1t und 1v. Dabei handle es sich um zwei grössere Auflistungen von Wohnungen in der Gemeinde U._____ zu Erwerbspreisen und Mietwerten. Einem überwiegenden Teil dieser Wohnungen mangle es ohnehin an einer Vergleichbarkeit. Von den sieben geeigneten Wohnungen seien sechs in die Vergleichstabelle aufgenommen worden. Auch insoweit fehle es an einem schutzwürdigen Interesse an der Einsichtnahme (E. II./4.3.3).

E. 4.3

Die Beschwerdeführer rügen nicht, dass sie ein überwiegendes privates Interesse an der Einsicht in die streitigen Aktenstücke besässen. Sie bringen vor, ihnen sei der wesentliche Inhalt dieser Aktenstücke erst mit dem Endentscheid bekannt gegeben worden, weshalb sie sich hierzu nicht hätten äussern können. In der Tat ergibt sich aus den Akten nicht, dass die Vorinstanz den Beschwerdeführern im Nachgang zum Urteil 9C_634/2022 vom 19. April 2023 den wesentlichen Inhalt der Aktenstücke 1s bis 1v sowie des "Fragebogens 9. Oktober 2018" bekannt gegeben hat. Dies geschah soweit ersichtlich erst im Urteil vom 19. Dezember 2024. Insoweit kann keine Rede davon sein, die Beschwerdeführer hätten Gelegenheit gehabt, sich zu den als geheim eingestuften Akten hinreichend zu äussern. Daran ändert nichts, dass die Vorinstanz die Parteien pauschal aufgefordert hat, zum Urteil des Bundesgerichts Stellung zu nehmen. Damit wurde das rechtliche Gehör der Beschwerdeführer verletzt.

An der Gehörsverletzung würde sich im Übrigen nichts ändern, wenn die Vorinstanz den Beschwerdeführern den wesentlichen Inhalt der Geheimakten vorgängig bekannt gegeben hätte mit der Möglichkeit, sich zu äussern. Denn grundsätzlich wäre es Aufgabe des Amts für Immobilienbewertung gewesen, die Beschwerdeführer hinreichend über den wesentlichen Inhalt der Geheimakten zu informieren und ihnen Gelegenheit zur Äusserung

geben. Diese Gehörsverletzung konnte im vorinstanzlichen Verfahren nicht geheilt werden, nachdem die Vorinstanz über eine engere Kognition als das Amt verfügt und sich eine gewisse Zurückhaltung bei der Überprüfung der Bewertung auferlegt (vorne E. 3.4). Folglich hätte die Vorinstanz die Sache so oder anders an das Amt für Immobilienbewertung zurückweisen müssen, um den Gehörsanspruch der Beschwerdeführer in Bezug auf die als geheim eingestufteten Akten zu wahren.

E. 5

Die Beschwerdeführer beanstanden auch die Aktenführung.

E. 5.1

Das Bundesgericht stellte im Urteil 9C_634/2022 vom 19. April 2023 fest, dass die vom Amt für Immobilienbewertung eingereichten Akten nicht vollständig seien (E. 4.3.3). Die Vorinstanz erwog hierzu, dass die Akten nur in einem sehr geringfügigen Ausmass unvollständig seien und Aktenstücke betreffen, die keinerlei Einfluss auf den Ausgang des Verfahrens hätten, weshalb - soweit überhaupt eine Gehörsverletzung vorliege - diese als geheilt zu betrachten sei (E. II./4.4 des angefochtenen Urteils).

E. 5.2

In der Beschwerde wird erneut pauschal die Aktenführung des Amts für Immobilienbewertung gerügt. Dass die Akten nicht vollständig geführt wurden, wurde indessen bereits im ersten Rechtsgang festgehalten. Die Beschwerdeführer bestreiten nicht, dass sich die fehlenden Aktenstücke auf ihr Fristerstreckungsgesuch beziehen - wobei ihnen die Frist erstreckt wurde -, und auf die E-Mail-Korrespondenz zur Gebührenrechnung, die gar nicht mehr Gegenstand des vorinstanzlichen Verfahrens war. Insoweit ist es nicht zu beanstanden, wenn die Vorinstanz diesen Mangel als geheilt betrachtet hat.

E. 5.3

Im "Hinweis" der Beschwerdeführer, dass die Vorinstanz selber Mühe mit der Aktenführung habe, weil das Aktenverzeichnis bzw. die Akten unvollständig gewesen seien, ist keine Rüge zu erblicken. Zudem führen die Beschwerdeführer detailliert aus, welche Aktenstücke nicht aufgeführt wurden bzw. gefehlt haben sollen, weshalb sie offensichtlich Kenntnis über die von der Vorinstanz geführten Akten haben. Darauf ist nicht weiter einzugehen.

E. 6

Ist die Sache nach dem Gesagten zur Wahrung des rechtlichen Gehörs in Bezug auf die Akteneinsicht an das Amt für Immobilienbewertung in das Einspracheverfahren zurückzuweisen, muss auf die übrigen Rügen in der Beschwerde nicht weiter eingegangen werden. Ob die Vorinstanz den Sachverhalt offensichtlich unrichtig festgestellt, ihre Begründungspflicht verletzt bzw. ihre Kognition unrichtig ausgeschöpft hat und ob den Beschwerdeführern die Punktierungs- und Bewertungsdifferenzen zu den Vergleichsobjekten zu spät erläutert worden sind, spielt angesichts des Neuentscheids des Amts für Immobilienbewertung keine Rolle.

E. 7

Nachdem die Beschwerdeführer nun Kenntnis von den Verfahrensakten haben, ihnen die Punktierungs- und Bewertungsdifferenzen zu den Vergleichsobjekten erläutert wurden und ihnen der wesentliche Inhalt der als geheim eingestufteten Akten mitgeteilt wurde, sind sie

offenkundig in der Lage, die erstinstanzliche Schätzungsverfügung sachgerecht anzufechten. Das Amt für Immobilienbewertung hat ihnen eine Frist von mindestens 30 Tagen anzusetzen, damit die Beschwerdeführer ihre Einwendungen gegen die Schätzung vorbringen und allenfalls auch Beweisanträge stellen können. Dabei haben es die Beschwerdeführer nach zwei Rechtsgängen und zahlreichen Eingaben zu unterlassen, auf frühere Ausführungen zu verweisen oder pauschal an allen früheren Ausführungen festzuhalten. Sie haben ihre Rügen erneut und in konziser Form vorzubringen.

Die Beschwerde ist damit gutzuheissen.

E. 8

Bei diesem Verfahrensausgang sind die Gerichtskosten dem Kanton Graubünden aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 und 4 BGG). Den nicht vertretenen Beschwerdeführern ist eine reduzierte Parteientschädigung zuzusprechen (Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG), nachdem ihre bereits zweite Beschwerde an das Bundesgericht in dieser Sache den zumutbaren Aufwand für eine Privatperson übersteigt. Die Sache ist an die Vorinstanz zur Neuverlegung der Kosten- und Entschädigungsfolgen des kantonalen Gerichtsverfahrens zurückzuweisen (Art. 68 Abs. 5 BGG).

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