

BGer 9C_634/2022 vom 19. April 2023

Bundesgericht, 2023-04-19, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_9C_634_2022

FR: TF 9C_634/2022 du 19 avril 2023

IT: TF 9C_634/2022 del 19 aprile 2023

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 Bundesgesetzes vom 14. Dezember 1990 über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (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 2C_660/2018 vom 5. April 2019 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, etwa weil die erforderlichen Sachverhaltsfeststellungen der Vorinstanz fehlen (BGE 136 V 131 E. 1.2; 134 III 379 E. 1.3).

Im vorliegenden Fall rügen die Beschwerdeführer eine offensichtlich unrichtige Sachverhaltsfeststellung und eine Gehörsverletzung. Diese Rügen sind formeller Natur und können ungeachtet der materiellen Begründetheit des Rechtsmittels zur Gutheissung der Beschwerde und zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids führen (Urteile 9C_622/2022 vom 6. Februar 2023 E. 3; 2C_101/2021 vom 17. Februar 2022 E. 4). Damit ist der Rückweisungsantrag zulässig.

E. 1.3

Anfechtungsobjekt des vorliegenden Verfahrens bildet einzig das Urteil des Verwaltungsgerichts, das den Einspracheentscheid des Amts für Immobilienbewertung ersetzt (sog. Devolutiveffekt). Soweit die Beschwerdeführer auch die Aufhebung der Bewertungsverfügung und des Einspracheentscheids verlangen, kann auf die Beschwerde nicht eingetreten werden. Immerhin gelten Entscheide unterer Instanzen als inhaltlich

mitangefochten (vgl. Urteil 2C_389/2020 vom 16. Dezember 2021 E. 1.2).

E. 2.1

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten können Rechtsverletzungen nach Art. 95 und Art. 96 BGG gerügt werden. Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG), doch prüft es, unter Berücksichtigung der allgemeinen Rüge- und Begründungspflicht (Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG), grundsätzlich nur die geltend gemachten Vorbringen, sofern allfällige weitere rechtliche Mängel nicht geradezu offensichtlich sind (BGE 138 I 274 E. 1.6). Die Verletzung von Grundrechten sowie von kantonalem und interkantonalem Recht untersucht es in jedem Fall nur insoweit, als eine solche Rüge in der Beschwerde präzise vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG ; BGE 147 I 73 E. 2.1).

E. 2.2

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Die vorinstanzlichen Sachverhaltsfeststellungen können von Amtes wegen oder auf Rüge hin berichtigt werden, wenn sie offensichtlich unrichtig sind oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruhen und wenn die Behebung des Mangels für den Verfahrensausgang entscheidend sein kann (Art. 105 Abs. 2 und Art. 97 Abs. 1 BGG ; BGE 147 V 16 E. 4.1.1). "Offensichtlich unrichtig" ist mit "willkürlich" gleichzusetzen (vgl. zum Ganzen: BGE 146 IV 88 E. 1.3.1). Die Anfechtung der vorinstanzlichen Feststellungen unterliegt der qualifizierten Rüge- und Begründungsobliegenheit (Art. 106 Abs. 2 BGG ; BGE 147 IV 73 E. 4.1.2).

E. 3

Die Beschwerdeführer machen in mehrfacher Hinsicht eine offensichtlich unrichtige Sachverhaltsfeststellung durch die Vorinstanz geltend.

E. 3.1

Sie bringen vor, die Vorinstanz habe offensichtlich unrichtige Feststellungen bezüglich den ihnen im Bewertungs- und Einspracheverfahren zugänglich gemachten Akten getroffen.

Die Vorinstanz erwog, die Beschwerdeführer hätten die Bewertungsverfügung vom 19. Oktober 2020, das Objektaufnahmeprotokoll, die Besprechungsnotiz zur Besichtigung vom 25. Januar 2021 sowie das Schreiben vom 27. Januar 2021 inkl. Tabellen (Vergleichsobjekte und Hilfsblatt Punktierung) erhalten (vgl. E. II./3.3 des angefochtenen Urteils).

Soweit die Beschwerdeführer rügen, ihnen sei die Einsicht in zahlreiche Aktenstücke vorenthalten worden, was die Vorinstanz nicht (ausdrücklich) festgehalten habe, liegt keine offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts vor. Die Vorinstanz war nicht verpflichtet, sämtliche Aktenstücke im Einzelnen aufzuzählen. Eine Diskrepanz zwischen den vorinstanzlichen Feststellungen und der Darstellung in der Beschwerde besteht denn auch lediglich in Bezug auf die Besprechungsnotiz zur Besichtigung vom 25. Januar 2021. Diesbezüglich rügen die Beschwerdeführer zu Recht eine offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts. Aus den Akten ist nicht ersichtlich, dass ihnen Einsicht in die Besprechungsnotiz gewährt wurde; im Gegenteil haben sie im Einspracheverfahren mit Eingabe vom 11. März 2021 ausdrücklich gerügt, es fehle "eine amtliche Dokumentation des Besichtigungsergebnisses vom 25. Januar 2021".

E. 3.2

Weiter rügen die Beschwerdeführer, die Vorinstanz sei offensichtlich unrichtig davon ausgegangen, dass ihnen anlässlich der Besichtigung vom 25. Januar 2021 die bewertungstechnische Punktierung mündlich erläutert worden sei.

Die Vorinstanz erwog, den Beschwerdeführern sei "gemäss nicht widersprochener Aussage des Beschwerdegegners die bewertungstechnische Punktierung mündlich erläutert" worden (vgl. E. II./3.6 des angefochtenen Urteils). Sie bezieht sich dabei offenkundig auf die Besprechungsnotiz zur Besichtigung vom 25. Januar 2021, wonach die Vergleichswerte und das Blatt Punktierung aufgezeigt und kurz erläutert worden seien. Das stellen die Beschwerdeführer nicht in Abrede; sie sind lediglich der Auffassung, ihnen seien die Vergleichsobjekte nicht über die ihnen ausgehändigten Übersichten hinaus charakterisiert und detailliert erläutert worden. Das hat die Vorinstanz aber nicht festgestellt. Eine offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts ist damit nicht dargetan.

E. 3.3

Ebenfalls keine offensichtlich unrichtige Sachverhaltsfeststellung liegt vor, soweit die Beschwerdeführer rügen, die Vorinstanz habe nicht erwähnt, dass das Amt für Immobilienbewertung den Kapitalisierungssatz nicht näher begründet habe; ob der Begründungspflicht genüge getan wurde, ist eine Rechtsfrage.

Dagegen erweist sich die Beschwerde als begründet, soweit die Beschwerdeführer vorbringen, die Vorinstanz habe offensichtlich unrichtig festgestellt, sie hätten den Kapitalisierungssatz von 6,25 % fälschlicherweise als zu hoch gerügt (vgl. E. II./4.5 des angefochtenen Urteils). Es trifft zu, dass die Beschwerdeführer in ihrer Beschwerde an das Verwaltungsgericht vom 9. November 2021 den Kapitalisierungssatz von 6,25 % als zu hoch beanstandet haben. Sie haben allerdings in ihrer Replik vom 27. Januar 2022 ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich dabei um ein redaktionelles Versehen handle, und der Kapitalisierungssatz zu tief sei.

E. 3.4

Weiter bringen die Beschwerdeführer vor, die Vorinstanz habe unberücksichtigt gelassen, dass die hedonische Bewertung nachträglich und während laufendem Beschwerdeverfahren erstellt worden sei.

Soweit es sich dabei überhaupt um eine Sachverhaltsrüge handelt, ist sie unbegründet. Die Vorinstanz hat ausdrücklich festgehalten, dass die hedonische Berechnung gemäss Beschwerdeführer sowohl formell als auch materiell unbrauchbar sei, weil Stichtag der Bewertung der 19. Oktober 2020 gewesen sei (vgl. E. I./7 des angefochtenen Urteils).

E. 3.5

Zu Recht bringen die Beschwerdeführer vor, die Vorinstanz habe im Sachverhalt den Tag der Besichtigung fälschlicherweise auf den 17. Juli 2020 (anstatt 23. Juli 2020) festgesetzt. Es ist indessen nicht ersichtlich, inwieweit die Korrektur der Datumsangabe für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (vgl. vorne E. 2.2). Es kann keine Rede davon sein, dass das falsche Datum Rückschlüsse auf "die Glaubhaftigkeit und Überzeugungskraft der Erhebungen und subjektiven Einschätzungen" zulässt.

E. 3.6

Soweit die Beschwerdeführer rügen, die Vorinstanz habe "in willkürlicher Weise zahlreiche bewertungsrelevante Sachverhaltselemente ignoriert", geht es nicht um eine offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts, sondern um die materielle Beurteilung bzw. um eine Verletzung der Begründungspflicht (vgl. dazu hinten E. 5.3). Dasselbe gilt, soweit die fehlende Differenzierung zwischen den Wohnungen Nrn. 1 und 10 beanstandet wird. Schliesslich geht es bei der Rüge, die Vorinstanz habe keine Feststellungen zur lückenhaften Aktenführung des Amts für Immobilienbewertung getroffen, im Kern um die Verletzung des Rechts auf Akteneinsicht, auf die später eingegangen wird (vgl. hinten E. 4.3.3).

E. 3.7

Zuletzt rügen die Beschwerdeführer, die Vorinstanz sei zu Unrecht davon ausgegangen, dass die Wohnung Nr. 11 vom Amt für Immobilienbewertung besichtigt worden sei.

Die Vorinstanz erwog, die Rüge der Beschwerdeführer, wonach eine Wohnung vom Amt nicht besichtigt worden sei, werde von diesem widerlegt (vgl. E. II./4.5 des angefochtenen Urteils). Diese Feststellung ist offensichtlich unrichtig. Das Amt für Immobilienbewertung hat im Einspracheentscheid vom 7. Oktober 2021 (E. 3.2) darauf hingewiesen, es habe die Wohnung Nr. 11 nicht besichtigen können. In der Beschwerdeantwort an die Vorinstanz vom 5. Januar 2022 hat es dann zwar behauptet, die Wohnung Nr. 11 sei besichtigt worden, und hierfür auch eine Zeugin offeriert, nur um in der Quadruplik an die Vorinstanz vom 9. März 2021 erneut darauf hinzuweisen, dass die Wohnung Nr. 11 nicht besichtigt worden sei. Insoweit kann keine Rede davon sein, das Amt habe die Behauptung widerlegt, die Wohnung Nr. 11 sei nicht besichtigt worden.

E. 3.8

Zusammenfassend hat die Vorinstanz den rechtserheblichen Sachverhalt in mehrfacher Hinsicht offensichtlich unrichtig festgestellt, was für sich alleine genügen würde, um das angefochtene Urteil aufzuheben (vgl. vorne E. 1.2). Aus prozessökonomischen Gründen ist aber auf die weiteren formellen Vorbringen der Beschwerdeführer einzugehen.

E. 4

Die Beschwerdeführer rügen, ihr Anspruch auf rechtliches Gehör sei sowohl im Verfahren vor dem Amt für Immobilienbewertung als auch im vorinstanzlichen Verfahren verletzt worden, weil ihnen die Einsicht in die Akten verweigert worden sei und die Akten zudem lückenhaft geführt worden seien.

E. 4.1

Gemäss Art. 29 Abs. 2 BV haben die Parteien Anspruch auf rechtliches Gehör. Der Gehörsanspruch dient einerseits der Sachaufklärung, andererseits stellt er ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht beim Erlass eines Entscheids dar. Als Teilgehalt umfasst er das Recht auf Akteneinsicht (vgl. [auch zum Folgenden] BGE 144 II 427 E. 3.1). Das Akteneinsichtsrecht bezieht sich auf sämtliche Akten eines Verfahrens, die für dieses erstellt oder beigezogen wurden, ohne dass ein besonderes Interesse geltend gemacht werden müsste (BGE 129 I 249 E. 3), und unabhängig davon, ob aus Sicht der Behörde die fraglichen Akten für den Ausgang des Verfahrens bedeutsam sind (BGE 132 V 387 E. 3.2). Der Anspruch gilt aber nicht absolut; er kann aus überwiegenden Interessen durch Abdeckung und nötigenfalls Aussonderung eingeschränkt werden; auf solchermassen geheim gehaltene Akten darf nur insoweit abgestellt werden, als deren wesentlicher Inhalt

unter Wahrung der Äusserungsmöglichkeit bekannt gegeben wird (Urteil 2C_779/2019 vom 29. Januar 2020 E. 3.1; BGE 115 Ia 293 E. 5c; vgl. auch Art. 114 Abs. 3 des Bundesgesetzes vom 14. Dezember 1990 über die direkte Bundessteuer [DBG; SR 642.11]). Das direktsteuerliche Aktensichtsrecht (Art. 41 Abs. 1 StHG ; Art. 114 DBG) geht über den verfassungsmässigen Anspruch nicht hinaus (Urteil 2C_181/2019, 2C_182/2019, 2C_183/2019 vom 11. März 2019 E. 2.2.2).

Das Korrelat zum Akteneinsichtsrecht ist die Aktenführungspflicht der Behörden. Die Behörden haben alles in den Akten festzuhalten, was zur Sache gehört und entscheidungswesentlich sein kann (BGE 142 I 86 E. 2.2; 138 V 218 E. 8.1.2).

E. 4.2

Die Vorinstanz erwog, es sei nicht erforderlich, dass sämtliche Informationen zu den Vergleichsobjekten vollumfänglich offengelegt werden. Der Eigenmietwert einer Vergleichsliegenschaft gelte als schutzwürdiges privates Interesse. Für die Adressaten der Bewertung sei entscheidend, ob die Vergleichsliegenschaften hinsichtlich der Bewertungskriterien vergleichbar seien, weshalb zumindest die Punktedifferenz begründet werden müsse (vgl. II./E. 3.5 des angefochtenen Urteils). Die Beschwerdeführer verlangten indessen bereits in der Phase vor dem Einspracheverfahren ein vollumfängliches Akteneinsichtsrecht, unabhängig von der Entscheidungsrelevanz der Akten. Es bestehe aber kein Anspruch darauf, vollumfängliche und nicht anonymisierte Unterlagen zu erhalten. Den Beschwerdeführern sei im Einspracheverfahren die Möglichkeit eingeräumt worden, bei der Besichtigung der Wohnung auf für sie massgebliche Punkte hinzuweisen. Ebenso sei ihnen die bewertungstechnische Punktierung mündlich und mit Schreiben vom 27. Januar 2021 nochmals schriftlich erläutert worden. Weil hinsichtlich des Akteneinsichtsrechts bei Massenverfügungen auf das Einspracheverfahren verwiesen werden könne, liege keine Gehörsverletzung vor (vgl. II./E. 3.6 des angefochtenen Urteils).

E. 4.3.1

Die Vorinstanz hat die Verletzung der Begründungspflicht und des Akteneinsichtsrechts zusammen geprüft und ist dabei zu Unrecht von identischen Voraussetzungen ausgegangen. Während bei Verfügungen im Massenverfahren die Anforderungen an die Begründung nicht allzu hoch sind bzw. eine eingehende Begründung im Rechtsmittelverfahren "nachgeschoben" werden kann (vgl. etwa Urteil 2C_505/2019 vom 13. September 2019 E. 4.2.1 betreffend Prüfungsentscheide oder Art. 41 Abs. 3 und Art. 46 Abs. 2 StHG zur Begründung von Veranlagungsverfügungen), ist das Recht auf Akteneinsicht im harmonisierten Steuerrecht in jedem Verfahrensstadium zu gewährleisten; es kann in zeitlicher Hinsicht lediglich während der Ermittlung des Sachverhalts eingeschränkt werden (Art. 41 Abs. 1 StHG). Auch der von der Vorinstanz herangezogene Art. 6 Abs. 1 des Gesetzes (des Kantons Graubünden) vom 7. Dezember 2016 über die amtliche Bewertung (IBG; BR 850.100) beschränkt das Einsichtsrecht in die Bewertungsakten nicht auf das Rechtsmittelverfahren, sondern schränkt es lediglich bei entgegenstehenden wichtigen öffentlichen oder schutzwürdigen privaten Interessen ein.

E. 4.3.2

Im erstinstanzlichen Bewertungsverfahren wurde den Beschwerdeführern lediglich die Bewertungsverfügung vom 19. Oktober 2020 und das Objektaufnahmeprotokoll offengelegt; im Einspracheverfahren erhielten sie zudem das Schreiben vom 27. Januar 2021 inkl. Tabellen (Vergleichsobjekte und Hilfsblatt Punktierung; vgl. vorne E. 3.1). Die

Einsicht in die übrigen Akten wurde verweigert. Dies lässt sich mit dem pauschalen Verweis auf das Urteil 2C_994/2014 vom 19. Juni 2015 nicht begründen; dort führte das Bundesgericht aus, dass die Vergleichswerte anonymisiert werden dürfen, um die schutzwürdigen Interessen der betroffenen Privatpersonen zu wahren (E. 2.2). Im vorliegenden Fall wurde aber nicht nur die Einsicht in die nicht anonymisierten Vergleichswerte verweigert, sondern auch in zahlreiche weitere Aktenstücke, was im angefochtenen Urteil nicht näher begründet wird. Die Vorinstanz scheint davon auszugehen, dass das Akteneinsichtsrecht gewahrt worden sei, weil die Beschwerdeführer die wesentlichen Aktenstücke erhalten hätten bzw. die Bewertung dadurch nachvollziehbar gewesen sei. Darauf kommt es aber nicht an (vgl. vorne E. 4.1). Nachdem den Beschwerdeführern im vorinstanzlichen Verfahren - bis auf wenige Ausnahmen (vgl. dazu E. 4.3.4) - Akteneinsicht gewährt wurde, bestand an den entsprechenden Akten im Bewertungs- und Einspracheverfahren offensichtlich kein überwiegendes Geheimhaltungsinteresse. Das Amt für Immobilien hat folglich das Recht auf Akteneinsicht verletzt. Dies wird die Vorinstanz beim Neuentscheid zu berücksichtigen haben.

E. 4.3.3

In Bezug auf die (unvollständige) Aktenführung des Amtes für Immobilienbewertung enthält das angefochtene Urteil keine Erwägungen tatsächlicher oder rechtlicher Art, obwohl die Beschwerdeführer diese Rüge im vorinstanzlichen Verfahren detailliert in ihrer Replik vom 27. Januar 2022 erhoben haben. In Ergänzung des vorinstanzlichen Sachverhalts (Art. 105 Abs. 2 BGG) sind die vom Amt für Immobilienbewertung eingereichten Akten nicht als vollständig zu bezeichnen; so hat das Amt etwa am 8. März 2021 (Aktenstück 1q) eine Fristerstreckung bewilligt, ohne dass das Fristerstreckungsgesuch aktenkundig ist. Auch die von den Beschwerdeführern detailliert aufgezählten Aktenstücke (u.a. E-Mail-Korrespondenz vom Oktober 2020; Gebührenrechnung) fehlen in den Akten. Die Vorinstanz wird sich deshalb im Neuentscheid auch mit der Aktenführung des Amtes zu befassen haben.

E. 4.3.4

Zu prüfen bleibt, ob das Recht auf Akteneinsicht im vorinstanzlichen Verfahren verletzt wurde. Die Beschwerdeführer haben am 11. Januar 2022 um Akteneinsicht ersucht; die Vorinstanz gewährte ihnen mit Schreiben vom 12. Januar 2022 Einsicht in die Verfahrensakten - mit Ausnahme der Aktenstücke 1s bis 1w sowie des "Fragebogen 9. Oktober 2018". Während ihnen das Aktenstück 1w zumindest überwiegend in anonymisiertem Zustand bereits vom Amt für Immobilienbewertung zugänglich gemacht worden war (als act. 1p), ist dies mit Blick auf die übrigen Aktenstücke soweit ersichtlich nicht geschehen. Insoweit hätte die Vorinstanz begründen müssen, weshalb der Einsicht wichtige öffentliche oder private Interessen entgegenstehen und auch eine Anonymisierung nicht möglich ist bzw. den Beschwerdeführern zumindest den wesentlichen Inhalt unter Wahrung der Äusserungsmöglichkeit bekannt geben müssen, soweit sie auf entsprechende Aktenstücke abstellt (vgl. vorne E. 4.1) - was angesichts des vorinstanzlichen Begründung (vgl. dazu nachfolgend E. 5) unklar ist. Auch dies wird sie im Neuentscheid nachzuholen haben.

E. 5

Schliesslich rügen, die Beschwerdeführer, die Vorinstanz habe die Begründungspflicht verletzt.

E. 5.1

Aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) ergibt sich, dass die Behörde die Vorbringen des vom Entscheid in seiner Rechtsstellung Betroffenen tatsächlich zu hören, prüfen und in der Entscheidungsfindung zu berücksichtigen hat, woraus die Verpflichtung folgt, die Entscheide zu begründen. Dabei ist es nicht erforderlich, dass sie sich mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass sich der Betroffene über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann. In diesem Sinne müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt (BGE 143 III 65 E. 5.2; 141 V 557 E. 3.2.1).

E. 5.2

Die Beschwerdeführer haben in ihrer Beschwerde an die Vorinstanz vom 9. November 2021 den Kapitalisierungssatz von 6.25 % mit eingehender Begründung als zu niedrig gerügt. Nachdem die Vorinstanz fälschlicherweise davon ausgegangen ist, der Kapitalisierungssatz werde als zu hoch beanstandet (vgl. vorne E. 3.3), hat sie sich nicht weiter mit den Vorbringen der Beschwerdeführer auseinandergesetzt (vgl. E. II./4.5 des angefochtenen Urteils). Insoweit ist sie ihrer Begründungspflicht nicht nachgekommen.

E. 5.3

Weiter haben die Beschwerdeführer in ihrer Beschwerde im vorinstanzlichen Verfahren vom 9. November 2021 und auch in ihrer Replik vom 27. Januar 2022 die Objektaufnahme kritisiert und detailliert dargelegt, weshalb ihrer Ansicht nach zahlreiche Faktoren des Bewertungsobjekts nicht oder falsch erhoben worden seien. Sie haben weiter dargelegt, weshalb sich ein um 20 % verminderter Eigenmietwert/m² der Wohnung Nr. 11 gegenüber dem Bewertungsobjekt aufgrund der spezifischen Objekteigenschaften der beiden Wohnungen nicht rechtfertigen lasse, und zwischen dem Bewertungsobjekt und der gleich bewerteten Wohnung Nr. 1 ein wesentlicher Unterschied bestehe. Hierzu lässt sich dem angefochtenen Urteil - bis auf eine Erwähnung im Sachverhalt (vgl. E. I./7) - nichts entnehmen. Dabei vermag der Vorinstanz auch der pauschale Verweis auf den Einspracheentscheid sowie die Beschwerdeantwort vom 5. Januar 2022 nicht zu helfen (vgl. E. II./4.5 des angefochtenen Urteils), weil dort namentlich die Kritik der Beschwerdeführer an der Objektaufnahme nicht entkräftet wird. Auch wenn sich die Vorinstanz bei der Beurteilung von Bewertungsergebnissen eine gewisse Zurückhaltung auferlegen darf, muss sie sich mit den vorgebrachten Rügen auseinandersetzen und kann sich nicht darauf beschränken, lediglich auf die Ausführungen des Amts für Immobilienbewertung zu verweisen. Auch insoweit liegt eine Verletzung der Begründungspflicht vor.

E. 6

Zusammenfassend weist das angefochtene Urteil zahlreiche formelle Mängel auf. Bei diesem Ergebnis muss auf die weiteren Rügen in der Beschwerde nicht weiter eingegangen werden. Das Urteil des Verwaltungsgerichts ist aufzuheben und die Sache an die Vorinstanz zum Neuentscheid im Sinne der Erwägungen zurückzuweisen.

E. 7

Bei diesem Verfahrensausgang sind die Gerichtskosten dem Kanton Graubünden aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 und 4 BGG). Den nicht vertretenen Beschwerdeführern steht keine Parteientschädigung zu (Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG). Entgegen ihrer Auffassung sind die Voraussetzungen nicht erfüllt, unter denen sich ausnahmsweise die Zusprechung einer Entschädigung an eine unvertretene Partei rechtfertigt (BGE 127 V 205 E. 4b). Namentlich ist nicht ersichtlich, inwieweit der Aufwand der sich nur auf formelle Mängel beschränkenden Beschwerde die normale Betätigung während einiger Zeit erheblich beeinträchtigt haben soll.

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