

# GR\_GERICHTE U 2014 24 vom 4. September 2014

GR Gerichte, 2014-09-04, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_U\\_2014\\_24](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_U_2014_24)

FR: GR\_GERICHTE U 2014 24 du 4 septembre 2014

IT: GR\_GERICHTE U 2014 24 del 4 settembre 2014

## Regeste

amtliche Schätzung | amtliche Bewertung

## Erwägungen

### E. 4

Kammer bestehend aus Vizepräsident Priuli als Vorsitzender, Verwaltungsrichter Stecher und Präsident Meisser, Aktuarin Bernhard URTEIL vom 4. September 2014 in der verwaltungsrechtlichen Streitsache A.\_\_\_\_\_, vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. André Hafner, Beschwerdeführer gegen Amt für Schätzungswesen Graubünden, vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Fadri Ramming, Beschwerdegegner betreffend amtliche Schätzung

- 2 - 1. A.\_\_\_\_\_ ist Eigentümer eines selbst genutzten Einfamilienhauses auf Parzelle Nr. 1901 in X.\_\_\_\_\_. Im Nachgang einer Gesamt-Renovation einschliesslich eines An- und Umbaus mit Kosten von Fr. 402'000.-- nahm der Kantonale Schätzungsbezirk 3 (nachfolgend: Schätzungsbezirk 3), handelnd durch die Schätzungskommission, auf Gesuch von A.\_\_\_\_\_ hin eine Grundstückschätzung vor. Am 7. Februar 2012 wurde A.\_\_\_\_\_ der Mietwert von Fr. 20'400.-- eröffnet. Die übrigen Werte beliefen sich auf einen Neuwert von Fr. 764'000.--, einen Zeitwert von Fr. 688'000.--, einen Ertragswert von Fr. 324'000.-- und einen Verkehrswert von Fr. 715'000.--. Nach durchgeführtem Rechtsmittelverfahren vor dem Amt für Schätzungswesen des Kantons Graubünden (nachfolgend: Amt für Schätzungswesen), welches die Beschwerde am 9. Juli 2012 teilweise gutgeheissen hatte, gelangte A.\_\_\_\_\_ an das Verwaltungsgericht. Er beantragte, der Schätzungsbezirk 3 sei in Abweichung von Dispositiv Ziff. 3 des Beschwerdeentscheids anzuweisen, der angeordneten Neuberechnung des Mietwerts als Wertersatz nicht Fr. 177.-- pro m<sup>2</sup> Nutzfläche zugrunde zu legen, sondern diesen Wert entsprechend seiner Begründung herabzusetzen. Das Verwaltungsgericht hiess die Beschwerde am 6. November 2012 gut und hob den Entscheid des Amtes für Schätzungswesen auf (U 12 86). In den Urteilserwägungen wurde festgehalten, der Mietwertansatz sei durch den Schätzungsbezirk 3 auch unter Zugrundelegung selbst genutzter, in der näheren regionalen Umgebung liegender Vergleichsobjekte neu festzulegen. Dagegen erhob das Amt für Schätzungswesen am 11. Dezember 2012 Beschwerde beim Bundesgericht mit den Anträgen, das angefochtene Urteil sei aufzuheben und der Beschwerdeentscheid vom 9. Juli 2012 sei in Bezug auf den für den Mietwert festgelegten Wertansatz von Fr. 177.-- pro m<sup>2</sup> Nutzfläche zu bestätigen; eventualiter sei die Sache an das Verwaltungsgericht zurückzuweisen zur Neubeurteilung im Sinne der bundesgerichtlichen Erwägungen. Das Bundesgericht wies die Beschwerde mit Urteil vom 20. Juni 2013 ab (2C\_1236/2012). Das Bun-

- 3 - desgericht hielt fest: "Zusammenfassend ergibt sich, dass die Vorinstanz die massgeblichen kantonalen Bestimmungen zur Ermittlung des Mietwerts, insbesondere

Art. 7 Abs. 1 des Gesetzes über die amtlichen Schätzungen (SchG; BR 850.100) und Art. 22 Abs. 2 des Steuergesetzes für den Kanton Graubünden (StG; BR 720.000), nicht willkürlich angewendet hat. Die Aufhebung von Dispositiv Ziff. 3 des Beschwerdeentscheides vom 9. Juli 2012 in Verbindung mit der Anweisung, die Schätzung unter zusätzlicher Berücksichtigung näher gelegener, selbstgenutzter Vergleichsobjekte und unter Ausschluss der beiden Liegenschaften in X.\_\_\_\_\_ erneut vorzunehmen, ist somit rechtmässig." 2. Am 4. Oktober 2013 eröffnete der Schätzungsbezirk 3 die neue Schätzung und gab folgende Werte bekannt: Neuwert Fr. 764'400.--, Zeitwert Fr. 688'000.--, Mietwert Fr. 23'040.--, Ertragswert Fr. 311'400.-- und Verkehrswert Fr. 715'000.--. Die dagegen durch A.\_\_\_\_\_ erhobene Beschwerde wurde durch das Amt für Schätzungswesen mit Entscheid vom

## **E. 6**

In seiner Duplik vom 28. Mai 2014 führte das Amt für Schätzungswesen unter anderem unter Verweis auf PVG 1995 Nr. 51 aus, die Überprüfungsbefugnis des Verwaltungsgerichts sei bei Schätzungsergebnissen im Grundsatz ähnlich eingeschränkt wie gegenüber Entscheiden in Ermessenfragen. Während bei den Kriterien Wohnlage, Besonnung, Verkehrslage und Immissionen bei den unmittelbaren Nachbarliegenschaften die Situation tatsächlich identisch sei wie beim Objekt des Beschwerdeführers, sei bei letzterem in den letzten Jahren eine Investition von Fr. 402'000.-- getätigt worden, welche zu einem beinahe neuwertigen Gebäudezustand geführt habe. Die Wertminderung des Neuwertes von 10% sei nicht beanstandet worden. Die Gebäudehülle entspreche dem heutigen Stand der Technik. Deshalb sei das Beschwerdeobjekt bezüglich

- 8 - Zeitwert und Gebäudehülle nicht mit seinem ursprünglichen Zustand vergleichbar. Der Unterschied bezüglich Garage liege bei der Nachbarliegenschaft darin, dass diese dort wie üblich separat geschätzt und deshalb nicht beim Hauptobjekt aufgeführt und bei dessen Wert auch nicht berücksichtigt worden sei. Mit Bezug auf die Gewichtungskriterien treffe es zu, dass diese in der Fussnote der Tabelle 2012 noch anders aufgeführt worden seien. Das Beschwerdeobjekt und die beigezogenen Vergleichsobjekte seien einheitlich nach dem System des Schweizerischen Schätzerhandbuches (Ausgabe 2000) punktiert worden. Die Korrekturfaktoren für die Mietwertberechnung mit zehn Kriterien von je +9/-9 Punkten seien im Schätzerhandbuch Ausgabe 2000, Tabelle 18, und Ausgabe 2012, Tabelle 1.11 identisch. Zu den Hypothekarzinsen habe das Amt für Schätzungswesen in Erwägung 3.6 des angefochtenen Entscheides ausdrücklich Stellung genommen. Die Mietwertschätzung und Herabsetzung im Jahr 2009 habe vor der Sanierung des Gebäudes stattgefunden, bilde somit nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens und könne, selbst wenn jener Wert zu tief festgelegt worden wäre, nicht einen Anspruch des Beschwerdeführers auf einen heute zu tiefen Mietwert begründen. Die Erhöhung der Nutzfläche sowie die getätigten Investitionen würden auf jeden Fall den Mietwert bedeutend erhöhen. Auf die weiteren Ausführungen in den Rechtsschriften sowie auf den angefochtenen Entscheid wird, soweit erforderlich, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. Anfechtungsobjekt des vorliegenden Verfahrens bildet der Beschwerdeentscheid des Amtes für Schätzungswesen vom 6. März 2014. Gemäss

- 9 - Art. 13 Abs. 2 des Gesetzes über die amtlichen Schätzungen (SchG; BR 850.100) kann ein Entscheid des Amtes für Schätzungswesen innert 30 Tagen seit Mitteilung beim Verwaltungsgericht angefochten werden. Auf die vorliegend frist- und formgerecht

eingereichte Beschwerde ist somit einzutreten. Streitig und zu prüfen ist die Frage, ob der Schätzungsbezirk 3 den Mietwert des Beschwerdeobjektes zu Recht auf Fr. 23'040.-- festgesetzt hat und ob dem Beschwerdeführer im Laufe des in Frage stehenden Verfahrens zu Recht nicht vollumfängliche Akteneinsicht gewährt worden ist. 2. Zunächst ist die Frage nach der vollumfänglichen Akteneinsicht zu prüfen. Gemäss Art. 8 Abs. 3 SchG dürfen Dritten Einsicht in Akten und Auskünfte erteilt werden, wenn sie ein berechtigtes Interesse glaubhaft machen können. Vorliegend hat der Beschwerdeführer sein berechtigtes Interesse im Rahmen der Anfechtungen der Schätzwerte seiner eigenen Liegenschaft sicher nicht nur glaubhaft gemacht, sondern auch nachgewiesen. Nach Abs. 2 derselben Bestimmung steht aber den Adressaten der Schätzung das Recht zur Einsichtnahme in die Schätzungsakten nur insofern zu, als keine wichtigen öffentlichen oder schutzwürdigen privaten Interessen entgegenstehen. Demnach steht dem Beschwerdeführer sicher keine direkte Einsicht in die vergleichbaren beanstandeten Werte der Nachbar- und auch nicht der weiter weg liegenden Liegenschaften zu, aber es sind ihm – um sein rechtliches Gehör zu beachten – anonymisierte und für ihn kontrollierbare Vergleichswerte, in der Regel in Form einer entsprechenden Tabellenübersicht, auszuhändigen. Grundsätzlich ist dies vorliegend mit den zwei der angefochtenen Neuschätzung beigelegten anonymisierten Tabellen einerseits von 4 Nachbarobjekten und andererseits von 9 geschätzten Mieten bzw. Marktrenten geschehen. Dass einer Aushändigung der ganzen Schätzungen von Nachbarobjekten oder auch nur von einzelnen konkreten Objektangaben derselben privaten Inter-

- 10 - sen der betroffenen Eigentümer entgegenstehen, ist offensichtlich, da damit unnötig private Aspekte wie Kaufpreis, Investitionswerte, allfällige sich daraus ergebende Steuerwerte usw. ohne Not offengelegt würden. Die der angefochtenen Neuschätzung beigelegten anonymisierten Tabellen stimmen mit den detaillierten Akten, die der Beschwerdegegner im Rahmen des vorliegenden Verfahrens lediglich zuhanden des Gerichts einreichte, überein. Der Beschwerdeführer konnte die Grundwerte folglich auch den anonymisierten Tabellen entnehmen. Dem Grundsatz der Gewährung des rechtlichen Gehörs ist somit genügend Beachtung geschenkt worden und eine behauptete Verletzung desselben liegt nicht vor. 3. a) Es ist sodann auf die Frage des vom Schätzungsbezirk 3 festgesetzten Mietwert einzugehen. Dabei stellt sich primär die Frage nach der Kognition des Verwaltungsgerichts. Wie der Beschwerdegegner richtig feststellte, ist die Kognitionsbefugnis des Verwaltungsgerichts bei der Überprüfung von Schätzungsergebnissen im Grundsatz ähnlich eingeschränkt wie gegenüber Entscheidungen in Ermessensfragen. Das heisst, das Verwaltungsgericht schreitet nur dann ein, wenn die Schätzungsbehörden die im Schätzungsreglement statuierten Kriterien und Grundsätze krass verletzt haben oder wenn die Schätzung trotz Anwendung des Reglements als wirklichkeitsfremd oder offensichtlich unbillig erscheint (vgl. PVG 1995 Nr. 51, wobei neu Art. 51 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege [VRG; BR 370.100] zur Anwendung gelangt wonach – wie bisher in Art. 53 des Gesetzes über die Verwaltungsgerichtsbarkeit [VGG; alt BR 370.100] geregelt – gemäss Abs. 1 lit. a Rechtsverletzungen einschliesslich Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens und gemäss Abs. 1 lit. b die unrichtige oder unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts gerügt werden können.).

- 11 - b) In Bezug auf den umstrittenen Mietwert gilt es festzuhalten, dass Art. 22 Abs. 2 des Steuergesetzes für den Kanton Graubünden (StG; BR 720.000) als Mietwert von

Gebäuden und Gebäudeteilen den Betrag bestimmt, den der Eigentümer oder Nutzungsberechtigte bei einer Drittvermietung erzielen würde. Hier steht nicht die Besteuerung selber zur Diskussion, sondern die Höhe des Mietwerts selbst. Dieser ist gemäss Art. 22 Abs. 2 StG auf Grund des marktüblichen Mietzinses zu berechnen; im Einklang damit steht Art. 7 Abs. 1 SchG, wonach sich die Schätzwerte am Markt zu orientieren haben (vgl. das Urteil des Bundesgerichts 2C\_1236/2012 vom 20. Juni 2013 E.3.2). Gemäss Art. 4 Abs. 1 der Verordnung über die amtlichen Schätzungen (SchV; BR 850.110) sind für die Vergleichbarkeit von Immobilien in erster Linie die dort erwähnten Merkmale (Lage, Grösse, Bauart, Alter, Zustand, Ausbaustandard, Immissionen, Erschliessung etc.) massgebend, wobei gemäss dem Urteil des Verwaltungsgerichts U 12 86 vom 6. November 2012 und dem dazu ergangenen Urteil des Bundesgerichts 2C\_1236/2012 vom 20. Juni 2013 einerseits vergleichbare Objekte im Raum X.\_\_\_\_\_ und andererseits auch näher gelegene im gleichen Sinn vergleichbare Objekte zu berücksichtigen sind. Der Schätzungsbezirk 3 hat nun, wie ausdrücklich in den erwähnten Urteilen ausgeführt, die für einen Vergleich als ungeeignet bezeichneten zwei Objekte in X.\_\_\_\_\_, welche aus den Jahren 1667 und 1725 stammten, weggelassen. Überdies hat er gemäss separater Tabelle vier Nachbarobjekte neu berücksichtigt. Schliesslich hat er gemäss einer zweiten Tabelle neun weitere Einfamilienhäuser berücksichtigt, welche zum grössten Teil selbstgenutzt werden. Damit ist er grundsätzlich den Vorgaben gemäss den Urteilen von Verwaltungs- und Bundesgericht nachgekommen. Dass die Weglassung der zwei ganz alten Gebäude keine grosse Änderung ergeben hat, ergibt sich aus der Tatsache, dass der eine Wert klar über dem früheren Schnitt von Fr. 177.--/m<sup>2</sup> (Fr. 208.70/m<sup>2</sup>), der andere etwas darunter (Fr. 168.60 /m<sup>2</sup>) lag. Eine Vor-

- 12 - gabe zu tieferen Werten als die vormalige Schätzung ergeben hat, haben denn auch, wie das Amt für Schätzungswesen zu Recht ausführt, weder das Verwaltungs- noch das Bundesgericht gemacht. Höhere Gesamtwerte ergeben sich auch aus der Tatsache, dass nun beim restaurierten Bau 130 m<sup>2</sup> Nutzfläche zu berücksichtigen waren, anstatt wie beim vorhergehenden Gebäude nur 101.8 m<sup>2</sup>. Wenn nun die m<sup>2</sup>-Werte der angefochtenen Schätzung von Fr. 177.--/m<sup>2</sup> mit jenen der 2 Vergleichstabellen – unter Berücksichtigung von nach Punkten angepassten m<sup>2</sup>-Werten – von Fr. 191.--/m<sup>2</sup> bzw. sogar Fr. 242.--/m<sup>2</sup> verglichen werden, dann liegt der angefochtene Wert 7 % bzw. sogar 27 % darunter. Von diesen Werten her drängt sich somit keine Korrektur auf. Der Beschwerdeführer beanstandet weiter die Punktierung an sich als willkürlich, da bei seinem Objekt nur plus-Punkte und bei allen Vergleichsobjekten vorab minus-Werte berücksichtigt worden seien. Es trifft aber auch zu, dass nur beim Objekt des Beschwerdeführers im Jahr 2011 eine weitgehende Renovation gemäss seinen eigenen Angaben im Gesamtwert von Fr. 402'000.-- vorgenommen worden ist. Schliesslich zeigen die in den zwei erwähnten Vergleichstabellen aufgeführten Werte, dass die immer noch tief liegenden Hypothekarzinsen offenbar nicht eine direkte Auswirkung auf die Objektmieten haben, auch wenn das Gesetz zumindest bei dauernd bewohnten Einfamilienhäusern und Wohnungen einen Anspruch auf Mietzinsreduktion gewährt. In Berücksichtigung all dieser Umstände und des der Vorinstanz zustehenden Ermessens ist die amtliche Schätzung bezüglich des Eigenmietwerts zu bestätigen. Dies führt zur Abweisung der Beschwerde. 4. Bei diesem Ausgang des Verfahrens gehen die Kosten gestützt auf Art. 73 Abs. 1 VRG zulasten des Beschwerdeführers. Eine Parteientschädigung steht dem obsiegenden Amt für Schätzungswesen, welches im amtlichen Wirkungskreis obsiegt hat, nicht zu (Art. 78 Abs. 2 VRG).

- 13 - Demnach erkennt das Gericht:

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