

GR_GERICHTE U 2017 20 vom 12. Juni 2018

GR Gerichte, 2018-06-12, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_U_2017_20

FR: GR_GERICHTE U 2017 20 du 12 juin 2018

IT: GR_GERICHTE U 2017 20 del 12 giugno 2018

Regeste

amtliche Schätzung | amtliche Bewertung

Erwägungen

E. 4

Kammer Vorsitz Racioppi Richter Meisser, von Salis Aktuarin ad hoc Muratovic URTEIL vom 12. Juni 2018 in der Streitsache Eheleute A._____, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Patrik Wagner, Beschwerdeführer gegen Amt für Immobilienbewertung Graubünden, Beschwerdegegner betreffend amtliche Schätzung

- 2 - 1. Die Eheleute haben am 7. September 2011, in Ausübung ihres im April 2010 vereinbarten Kaufrechts, die Parzelle Nr. 4793, in X._____, zum Preis von Fr. 2'100'000.-- bzw. Fr. 1'185.80 / m² je zu gleichen Teilen im Miteigentum erworben. Kurz darauf erteilte ihnen die Baubehörde X._____ am 21. Oktober 2011 die Baubewilligung für ein Einfamilienhaus mit der Auflage der Erstwohnungspflicht. Die öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung der Erstwohnungspflicht, datiert vom 17. Februar 2012, ist im Grundbuch angemerkt. Nach Abschluss der Bauarbeiten bezogen die Eheleute Ende Mai 2014, in Erfüllung der Erstwohnungsaufgabe, ihr neues Einfamilienhaus zu Wohnzwecken und beantragten eine Grundstückschätzung. 2. Nach Besichtigung des Objektes wurden den Eheleuten mit Verfügung des kantonalen Schätzungsbezirks 3 (nachfolgend Schätzungsbezirk 3) vom

E. 5

Juli 2016 folgende Schätzungswerte eröffnet: Neuwert Fr. 7'648'800.--, Zeitwert Fr. 7'648'800.--, Mietwert Fr. 96'240.--, Ertragswert Fr. 1'604'000.-- und Verkehrswert Fr. 10'775'000.--. Dagegen erhoben die Miteigentümer gemeinsam am 3. August 2016 Beschwerde beim kantonalen Amt für Schätzungswesen (ASW) und beantragten die Herabsetzung des Eigenmietwertes des Wohnteils von Fr. 90'000.-- auf Fr. 50'400.--, eine Reduktion der angenommenen zwei Aussenparkplätze auf eineinhalb Plätze und der angenommenen drei Garagenplätze auf zwei Plätze, sowie eine Reduktion der geschätzten Mietwerte für die Aussenparkplätze von Fr. 1'560.-- auf Fr. 720.-- und der Garagenplätze von Fr. 4'680.-- auf Fr. 1'200.--. Schliesslich sei ein neuer Ertragswert von Fr. 888'667.-- zu verfügen, weil sich ein Mietwert von Fr. 52'320.-- für das Wohnhaus, die Garagenplätze und Aussenparkplätze ergebe. Mit Entscheidung des ASW vom 19. Januar 2017 wurde die Beschwerde teilweise gutgeheissen und zur Neueinschätzung zurückgewiesen (Ziff. 1). Dabei habe der Schätzungsbezirk 3 bei der angeordneten Neuberechnung folgende Anpassungen vorzunehmen: Der Bodenwert sei auf Fr. 790.-- / m²,

- 3 - der Realwert auf Fr. 9'944'500.--, der Mietwert auf Fr. 95'160.--, der Ertragswert, bei unverändertem Kapitalisierungssatz von

E. 6

Zu der Eingabe der Beschwerdeführer nahm das ASW mit Duplik vom 22. Juni 2017 abschliessend Stellung und führte aus, dass es vollumfänglich an seinem Beschwerdeentscheid, den darin gemachten Erwägungen sowie an seinen Ausführungen in der Vernehmlassung festhalte. Mit der Begründung, die Liegenschaft sei vom Verwaltungsgericht selbst noch nie besichtigt worden, hält das ASW zusätzlich an seinen Beweisanspruch, erneut einen Augenschein durchzuführen, ausdrücklich fest. Weil die Replik keine neuen Argumente enthalte, gehe das ASW nur auf ausgewählte Aspekte derselben ein. Insofern die Beschwerdeführer vorbringen, die Ausführungen des ASW bezüglich der Überprüfungsergebnisse des Verwal-

- 8 - tungsgerichts seien "behauptet", so gehe dies in Verkennung der Judikatur fehl. Die sich auf Tabellen der Credit Suisse, Zeitungsartikel, Preislisten der Angebote in Online-Portalen oder subjektive Einschätzungen stützenden Ausführungen der Beschwerdeführer seien ausserdem irrelevant. Des Weiteren seien die Handänderungen der angeführten Beispiele aus dem X._____er Erstwohnungs-, Zweitwohnungs- und Ersthausmarkt allesamt nach der Schätzung der Liegenschaft der Beschwerdeführer vom 5. Juli 2016 erfolgt. Letztere sei unter Anwendung des zum massgebenden Zeitpunkt geltenden Rechts, Orientierung am konkreten Markt und Ermittlung der Preise anhand von Vergleichsobjekten erfolgt. Die vorliegenden Schätzungswerte seien somit vollumfänglich rechtmässig ermittelt worden.

E. 7

Mit der nach Abschluss des doppelten Schriftenwechsels eingereichten Eingabe vom 30. Juni 2017 haben die Beschwerdeführer nichts Neues vorgebracht, sondern "der Klarheit halber" bloss einige Punkte kurz festgehalten. Gleichzeitig reichten sie in der Beilage die bis zu diesem Zeitpunkt aufgelaufene Kostennote ein.

E. 8

Das Verwaltungsgericht gewährte dem ASW mit verfahrensleitender Verfügung vom 3. Juli 2017 die Möglichkeit zur Stellungnahme bezüglich der erneuten Eingabe der Beschwerdeführer sowie zur Honorar- und Kostennote. Das ASW teilte mit Schreiben vom 5. Juli 2017 mit, dass es an seinen Anträgen festhalte, die erneute Eingabe der Beschwerdeführer vom 30. Juni 2017 umfassend bestreite und im Übrigen – unter Verweis auf seine bisherigen Ausführungen – auf eine weiterführende Stellungnahme zur Eingabe verzichte.

E. 9

Auf den angefochtenen Beschwerdeentscheid sowie die weiteren Ausführungen der Parteien in den Rechtsschriften und die eingereichten Beweismittel wird, soweit erforderlich, in den Erwägungen eingegangen.

- 9 - Das Gericht zieht in Erwägung:

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