

GR_GERICHTE U 2017 96 vom 14. Mai 2019

GR Gerichte, 2019-05-14, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_U_2017_96

FR: GR_GERICHTE U 2017 96 du 14 mai 2019

IT: GR_GERICHTE U 2017 96 del 14 maggio 2019

Regeste

amtliche Schätzung | amtliche Bewertung

Erwägungen

E. 4

Mit Eingabe vom 31. Dezember 2017 (Poststempel: 5. Januar 2018) be- antragten die Beschwerdeführer die Vereinigung der Verfahren U 17 96, U 17 97 sowie U 17 98 und teilten dem Verwaltungsgericht mit, dass für sämtliche Beschwerdeführer als Zustelladresse diejenige der Beschwer- deführerin 1 gelte.

E. 5

Januar 2018 betreffend die Beschwerde der Beschwerdeführer 3 das Nichteintreten, soweit die Beschwerde im Namen von F._____ und G._____ erfolgte, mit der Begründung, dass den Akten keine Vollmacht von F._____ und G._____ zu entnehmen sei und es damit an einer Pro- zessvoraussetzung fehle. Im Übrigen beantragte der Beschwerdegegner – wie auch in Bezug auf die Beschwerden der Beschwerdeführerin 1 und der Beschwerdeführer 2 – die vollumfängliche Abweisung der Beschwer- den und die Durchführung eines Augenscheins (Objektbesichtigung), un- ter gesetzlicher Kostenfolge. In formeller Hinsicht beantragte der Be- schwerdegegner die Vereinigung der Verfahren U 17 96, U 17 97 und U 17 98. Zur Begründung verwies der Beschwerdegegner grundsätzlich auf die Ausführungen im angefochtenen Entscheid und beschränkte sich, auf ausgewählte Aspekte der Beschwerdeschriften Stellung zu nehmen. Die Schätzungseröffnungen vom 30. September 2016 seien mit dem übli- chen Verfügungs-Formular "Eigentümer B" ergangen, worin das Bewer- tungsdatum, die Detailangaben sowie alle wertbestimmenden Faktoren im Einzelnen aufgeführt seien. Die Schätzungseröffnungen würden im Mas- senverfahren erlassen werden, weshalb vor Erlass der Verfügung keine oder nur eine eingeschränkte Anhörung der Betroffenen stattfinde. Im Einspracheverfahren [recte: Beschwerdeverfahren] werde das rechtliche Gehör nachträglich sichergestellt. Vorliegend habe im Einspracheverfah- ren [recte: verwaltungsinternes Beschwerdeverfahren] ein ausführlicher Schriftenwechsel stattgefunden und sei den Beschwerdeführern bzw. de-

- 7 - ren Rechtsvorgängern eingehend Auskunft über das Zustandekommen der verfükten Werte erteilt worden. Die gerügte Verweigerung des rechtli- chen Gehörs ziele demnach ins Leere. Ebenfalls sei den Beschwerdefüh- rern im Einspracheverfahren ein Auszug aus der Schätzungsanweisung über die nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke (SchA NLW) zugestellt und somit detailliert Auskunft über die Berechnung der in der jeweiligen Schätzungseröffnung aufgeführten Nutzungsfläche erteilt worden. Da- durch sei auch in diesem Punkt das rechtliche Gehör gewährleistet wor- den. Soweit die Beschwerdeführer die Ansicht vertreten würden, der Be- schwerdegegner sei auf die erhobene Rüge betreffend

Nutzflächenbe- rechnung nicht eingetreten, treffe dies nicht zu. So habe der Beschwerdegegner im Beschwerdeentscheid die gesamten verfügbaren Werte bestätigt und sei somit der Haltung des Schätzungsbezirk 1 gefolgt, was für die Beschwerdeführer bzw. deren Rechtsvorgänger erkennbar gewesen sei. Sollte das Gericht dennoch von einer mangelhaften Be- handlung der Rüge und damit einer Verletzung des rechtlichen Gehörs ausgehen, so könne diese im vorliegenden Beschwerdeverfahren vor dem Verwaltungsgericht geheilt werden, da es sich nicht um einen schwerwiegenden Mangel handle. Die Weisungen des Amtes sowie ein- schlägigen Empfehlungen und Normen von Fachverbänden wie die SIA- Norm 416 würden gemäss Art. 2 lit. g und lit. i aSchV u.a. zu beachtende Grundlagen für Schätzungen bilden. Die Berechnung der massgeblichen Nutzungsfläche habe somit nach kantonalem und nicht nach kommuna- lem Recht zu erfolgen. Demgemäss seien auch die in den Erdgeschoss- wohnungen als Wellness- bzw. Hobbyraum bezeichneten Räume als Wohnfläche zu qualifizieren, da diese direkt von der Wohnung aus zugänglich seien. Die Nutzflächenberechnung sei somit korrekt erfolgt. Betreffend Gewichtung der weiteren wertbestimmenden Faktoren werde für den ganzen Kanton nach den gleichen Vorgaben vorgegangen, mit dem Ziel, im Einzelfall korrekte Marktwerte zu ermitteln. Der vorliegend jeweilige geschätzte Wert entspreche dem Marktwert in der Gemeinde

- 8 - X._____. Soweit die Beschwerdeführer sodann die anonymisierte Offen- legung der Vergleichsobjekte und –werte durch den Schätzungsbezirk 1 bemängeln und darin eine Verletzung des rechtlichen Gehörs sowie einen Verstoss gegen das Willkürverbot erblicken würden, werde auf die Aus- führungen im angefochtenen Entscheid und insbesondere den Hinweis, wonach es sich bei den Vergleichsobjekten um ganzjährig vermietete Zweitwohnungen handle, verwiesen. Im Übrigen lege der Beschwerde- gegner mit der Beilage 2 nicht-anonymisierte Tabellen ausschliesslich zu- handen des Gerichts ins Recht. Im Zusammenhang mit der Rüge betref- fend die rechtswidrige Schätzungsgebühr verwies der Beschwerdegegner ebenfalls auf die Ausführungen im angefochtenen Beschwerdeentscheid. Zur Begründung des formellen Antrags der Verfahrensvereinigung führte der Beschwerdegegner alsdann aus, sämtliche Beschwerdeschriften wür- den – abgesehen von den Partei- und Objektbezeichnungen – denselben Wortlaut aufweisen. Die Beschwerden würden zwar unterschiedliche Ob- jekte (Wohnungen) betreffen, diese würden sich aber allesamt in dersel- ben Überbauung befinden.

E. 5.1

Vorab ist die Rüge der Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör zu prüfen, da dieses Recht formeller Natur ist. Die Verletzung des Gehör- sanspruchs führt ungeachtet der Erfolgsaussichten der Beschwerde in der Sache selbst zur Aufhebung des angefochtenen Entscheides (BGE 132 V 387 E. 5.1). Nach der Rechtsprechung kann ein Verfahrensmangel, ins- besondere eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör, zwar geheilt werden, wenn die Kognition der urteilenden Instanz nicht einge- schränkt ist und den Beschwerdeführern daraus auch kein Nachteil er- wächst. Eine Heilung ist demgegenüber aber immer dann ausgeschlos- sen, wenn es sich um eine besonders schwerwiegende Verletzung der Parteirechte handelt; zudem soll sie die Ausnahme bleiben (BGE 126 I 68 E. 2 mit Hinweisen; PVG 2011 Nr. 31 E.2a mit weiteren Hinweisen).

E. 5.2

Verfügungen oder Entscheide, die unter Missachtung des rechtlichen Gehörs ergangen sind, sind daher grundsätzlich aufzuheben und zur Durchführung eines ordnungsgemässen Verwaltungsverfahrens an die Verwaltungsbehörden zurückzuweisen (PVG 2011 Nr. 31 E.2a mit weiteren Hinweisen). Nur wenn es sich aus verfahrensökonomischen Gründen

- 17 - geradezu aufdrängt, ist die Heilung einer allfälligen Gehörsverletzung im Rechtsmittelverfahren ausnahmsweise zuzulassen.

E. 5.3

Aus Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV; SR 101) folgt ein Mindestanspruch auf Begründung eines hoheitlichen Aktes. Die Begründungspflicht für kantonale Behörden ergibt sich aus dem kantonalen Verfahrensrecht, vorliegend aus Art. 22 Abs. 1 VRG, welcher ausdrücklich festhält, dass Entscheide zu begründen seien. Der Sinn und Zweck der Begründungspflicht liegt darin, dass der Bürger wissen soll, warum eine Behörde entgegen seinem Antrag entschieden hat. Die Begründung eines Entscheides muss deshalb so abgefasst sein, dass der Betroffene ihn gegebenenfalls sachgerecht anfechten kann. Dies ist nur möglich, wenn sowohl er wie auch die Rechtsmittelinstanz sich über die Tragweite des Entscheides ein Bild machen können. In diesem Sinne müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde leiten liess und auf welche sich ihr Entscheid stützt (BGE 129 I 232 E. 3.2; 126 I 97 E. 2b). Zwar darf sich die Behörde auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken. Es ist insbesondere auch nicht nötig, dass sie sich mit jeder tatbestandlichen Behauptung und jedem rechtlichen Einwand auseinandersetzt, sondern sie kann sich vielmehr auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken (BGE 126 I 97 E. 2b). Ob die Begründung rechtlich zutreffend und haltbar ist, ist alsdann keine Frage des formellen Anspruches auf rechtliches Gehör, sondern der materiellen Beurteilung der Streitfrage. 6. Die Beschwerdeführer machen in diesem Zusammenhang zum einen geltend, die in den Schätzungsentscheiden vom 30. September 2016 verfügten Werte seien nicht bzw. ungenügend begründet worden und daher nicht nachvollziehbar. Eine nachvollziehbare und substantiierte Begründung für die angefochtenen Schätzungen liege auch nach Abschluss des

- 18 - verwaltungsinternen Verfahrens nicht vor. Zum anderen wird vorgebracht, die Vergleichsobjekte würden weder offengelegt noch angeführt werden, womit weder ein Vergleich möglich sei noch eine Begründung vorliege.

E. 6

Mit Verfügung vom 8. Januar 2018 vereinigte der Instruktionsrichter die Verfahren U 17 96, U 17 97 und U 17 98. Dagegen erhoben die Parteien keine Einwände.

E. 6.1

Hinsichtlich der nicht bzw. ungenügend begründeten Werte gilt es zunächst festzuhalten, dass die Schätzungseröffnungen vom 30. September 2016, aus welchen die massgebenden Werte ersichtlich sind, keine Verletzung des rechtlichen Gehörs darstellen. Wie der Beschwerdegegner zutreffend festhält, wird das rechtliche Gehör mit dem nachfolgenden verwaltungsinternen Beschwerdeverfahren sichergestellt. Dadurch wird einem Adressaten eines Schätzungsentscheids ermöglicht, eine Begründung bzw. Erläuterung der Werte zu verlangen, falls dies gewünscht ist.

E. 6.2

Vorliegend erhob die Verwaltung der Stockwerkeigentümergeinschaft namens und im Auftrag u.a. der Beschwerdeführer bzw. teilweise ihrer Rechtsvorgängerin am 3. November 2016 Beschwerde gegen die Schätzungseröffnungen vom 30. September 2016 beim Beschwerdegegner (vgl. Bg-act. 1/2). Im Rahmen dieses verwaltungsinternen Beschwerdeverfahrens wurde der Schätzungsbezirk 1 zur Stellungnahme aufgefordert (vgl. Bg-act. 1/3). Der Stellungnahme des Schätzungsbezirks 1 vom 6. Januar 2017 ist betreffend Begründung der massgebenden Werte zu entnehmen, dass sich der Schätzungsbezirk 1 bei seinen Schätzungsentscheidungen für die Festlegung eines am Markt orientierten Verkehrswertes auf effektiv erzielte Verkaufspreise abstütze. Weiter erfolge die Verkehrswertfestlegung über die Nettowohnfläche unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Kriterien wie Wohnlage, Besonnung/Sicht, Immissionen, das wirtschaftliche Alter, die Haustechnik, den Ausbau von Nasszellen und Küche, der Ausbau und die Gestaltung der Wohnräume (Wohnwert) und die Zusatznutzungen. Die Beurteilung dieser Parameter erfolge durch ein Punktierungssystem, das auf den Vergleichen in der

- 19 - Beilage ersichtlich sei. Für die Berechnung der Nettowohnfläche sei die Schätzungsanweisung massgebend. Im vorliegenden Fall seien sechs der zwölf Wohnungen mit sieben Einstellplätzen an Dritte verkauft worden. Die festgelegten Verkehrswerte lägen auf dem Niveau dieser Handänderungen und entsprächen den örtlichen Marktverhältnissen. Die Mietwerte seien aufgrund der Nettowohnfläche der Wohnungen errechnet worden. Die in den Erdgeschosswohnungen als Wellness- bzw. Hobbyraum bezeichneten Räume seien alle direkt von der Wohnung aus zugänglich und würden gemäss den gesetzlichen Vorgaben der SchA NLW zur Wohnfläche gehören. Die Vergleiche mit einer repräsentativen Anzahl von vergleichbaren, vermieteten Wohnungen in X._____ zeigten auf, dass die festgelegten Mietwerte zwischen 89% und 101% der Marktmieten lägen und damit den örtlichen, aktuellen Mietverhältnissen entsprächen (vgl. Bg-act. 1/3). In der Folge wurde den Beschwerdeführern alsdann die Schätzungsanweisung über die nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke (SchA NLW) zugestellt (vgl. Bg-act. 1/4).

E. 6.3

Im Beschwerdeentscheid vom 25. September 2017 (Bf-act. 1) erwog der Beschwerdegegner betreffend die Rüge des rechtlichen Gehörs – welche die Beschwerdeführer bereits im Beschwerdeverfahren vor dem Beschwerdegegner vorgebracht hatten – im Rahmen des gesamten Schriftwechsels sei den Beschwerdeführern mit der Zustellung der Schätzungsanweisung, mit Ausführungen und mit anonymisierten Tabellen der Vergleichsobjekte vollumfänglich Aufschluss erteilt worden (vgl. S. 5 des angefochtenen Entscheids).

E. 6.4

Vorliegend ergibt sich aus den Ausführungen der Stellungnahme des Schätzungsbezirks 1 vom 6. Januar 2017, dass für die Festlegung des Verkehrswertes und des Mietwertes die Nettowohnfläche sowie weitere bewertungsrelevante Parameter, deren Beurteilung durch ein Punktierungssystem erfolgt, relevant sind.

- 20 -

E. 6.4.1

Die Berechnung der Nettowohnfläche wird in der Stellungnahme des Schätzungsbezirks 1 vom 6. Januar 2017 anhand der Bestimmungen der Schätzungsanweisung erläutert und

begründet (vgl. E.6.2 vorstehend). Zudem wurde den Beschwerdeführern die entsprechende Schätzungsanweisung zugestellt. Vor diesem Hintergrund kann betreffend die Berechnung der Nettowohnfläche nicht von einer fehlenden bzw. ungenügenden Begründung die Rede sein.

E. 6.4.2

Betreffend das Punktierungssystem wird im Rahmen des verwaltungsin-ternen Verfahrens seitens des Schätzungsbezirks 1 auf die Beilage "Vergleich: Markmieten/geschätzte Miete" mit den anonymisierten Tabellen verwiesen. Aus dieser Beilage ist u.a. ersichtlich, dass die Liegenschaften im Erdgeschoss jeweils mit 30 Punkten und diejenigen im Ober- bzw. Dachgeschoss mit jeweils 33 Punkten bewertet wurden. Ebenfalls geht hervor, dass hierfür 10 Kriterien (Wohnlage, Besonnung/Sicht, Verkehrslage Distanz/Erschliessung, Immissionen, Wirtschaftliches Alter, Haustechnik, Bad/WC, Küche, Wohnräume/Wohnwert, Zusatznutzungen) berücksichtigt wurden, wobei jedes Kriterium mit +/- 9 Punkten bewertet werden kann (vgl. Beilage zur Stellungnahme des Schätzungsbezirks 1 vom 6. Januar 2017 [Bg-act. 1/3]). Indessen wird in keiner Weise erwähnt – weder in der Stellungnahme des Schätzungsbezirks 1 vom 6. Januar 2017, noch in der besagten Beilage, noch im angefochtenen Beschwerdeentscheid des Beschwerdegegners vom 25. September 2017 – wie sich die 30 bzw. 33 Punkte erschliessen. Die angesprochene Beilage enthält lediglich die Gesamtpunktzahl von 30 bzw. 33 Punkten. Wie die einzelnen Kriterien gewichtet wurden und sich schliesslich die Gesamtpunktzahl von 30 bzw. 33 Punkten zusammensetzt, ergibt sich daraus nicht. Zwar befinden sich in den vom Beschwerdegegner dem Gericht eingereichten Schätzungsunterlagen zusätzlich handschriftliche Objektprotokolle, aus welchen betreffend die Wohnung der Beschwerdeführerin 1 und der Be-

- 21 - schwerdeführer 3 die Bewertung zumindest der Kriterien Nasszellen, Küche, Wohnwert, Zusatznutzung sowie Besonnung/Sicht hervorgeht. Hingegen ist in Bezug auf die Kriterien Immission, Haustechnik und wirtschaftliches Alter wiederum nicht ersichtlich, wie diese bewertet wurden. Für die Wohnung der Beschwerdeführer 2 wurden gar keine Kriterien bewertet, da sich die Wohnung im Zeitpunkt der Bewertung offenbar noch im Rohbau befunden hat (vgl. Bg-act. 1/1). Zur Wohnung der Beschwerdeführer 4 wurden dem Gericht alsdann gar keine Akten eingereicht.

E. 6.4.3

Im Weiteren ergibt sich aus der Beilage betreffend Vergleichsobjekte zwar die Punktegesamtzahl der Vergleichsobjekte, mithin 25, 7, 7, und 10. Wie sich die Punktedifferenzen zwischen den Vergleichsobjekten und den Beschwerdeobjekten erklären lassen, wird hingegen ebenfalls nicht begründet. Im angefochtenen Beschwerdeentscheid vom 25. September 2017 (Bf-act. 1) führt der Beschwerdegegner im Zusammenhang mit dem Mietwert sodann aus, die den Beschwerdeführern ausgehändigten anonymisierten Vergleichstabellen zeigten, dass die für die vorliegenden Schätzungsobjekte eingesetzten Mietwerte für die 3.5-Zimmerwohnung von 105 m² Nutzfläche 1 %, von 112 m² Nutzfläche 9 % und von 113 m² Nutzfläche 6 % und die 4.5-Zimmerwohnungen mit 88 m² Nutzfläche 11 % unter dem Markt bzw. die 5.5-Zimmerwohnungen mit 99 m² Nutzfläche 1 % über dem Markt liegen würden. Diese Ausführungen stellen nun aber keine tatsächliche Begründung der Mietwerte dar. So ist es den Beschwerdeführern gestützt auf diese Ausführungen in keiner Weise möglich zu

überprüfen, ob die Vergleichsliegenschaften effektiv vergleichbar sind. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer ist zur Prüfung der Vergleiche allerdings nicht erforderlich, dass die Vergleichsobjekte offengelegt werden. Die Beschwerdeführer haben zwar als Adressaten der Schätzung gestützt auf Art. 8 Abs. 2 SchG ein Recht auf Einsicht in die entsprechen-

- 22 - den Akten. Dieses Recht ist jedoch durch wichtige öffentliche oder schutzwürdige private Interessen beschränkt. Der Eigenmietwert einer Vergleichsliegenschaft gilt durchaus als schutzwürdiges privates Interesse, handelt es sich dabei doch um einen wesentlichen Bestandteil des steuerbaren Einkommens einer Drittperson, womit die Nicht-Offenlegung der Vergleichsobjekte keine Verletzung des rechtlichen Gehörs darstellt. Allerdings ist für die Adressaten der Schätzung entscheidend, ob die Vergleichsliegenschaften hinsichtlich der Bewertungskriterien vergleichbar sind (vgl. Urteil des Bundesgerichts 2C_994/2014 vom 19. Juni 2015 E.2.2). Um dies beurteilen zu können, muss aber zumindest die Punktedifferenz begründet werden, was vorliegend nicht geschehen ist. Damit sind die festgesetzten Mietwerte für die Beschwerdeführer in keiner Art und Weise überprüfbar.

E. 6.4.4

Hinzu kommt sodann, dass es sich bei den Liegenschaften der Beschwerdeführer um 3.5-Zimmerwohnungen handelt, welche gemäss der Beilage betreffend Vergleichsobjekte mit 4- und 4.5-Zimmerwohnungen verglichen wurden. Der Beschwerdegegner unterlässt es auch diesbezüglich, in irgendeiner Art und Weise zu begründen, weshalb keine Vergleiche mit 3.5-Zimmerwohnungen erfolgt sind.

E. 6.4.5

Ferner ist für einen Laien nicht nachvollziehbar, wieso in der Beilage mit den anonymisierten Tabellen die Zahlen in der Zeile "Zusammenfassung Vergleichsobjekte" in der Spalte "Nutzfläche" sowie "Ausgleich auf Punkt Beschwerdeobjekt CHF/Jahr" zusammengezählt, demgegenüber aber in der Spalte "Ausgleich auf Punkte Beschwerdeobjekt CHF/m²/Jahr" die Zahlen nicht addiert, sondern der Durchschnitt dieser genommen wird.

E. 6.5

Nach dem Gesagten reichen die Ausführungen des Schätzungsbezirks 1 in der Stellungnahme vom 6. Januar 2017, die Beilage betreffend Vergleichsobjekte, die Objektprotokolle sowie die Ausführungen des Be-

- 23 - schwerdegegners im angefochtenen Beschwerdeentscheid vom 25. September 2017 nicht aus, um die massgebenden Werte genügend zu begründen. Den Beschwerdeführern ist es selbst nach den Ausführungen im verwaltungsinternen Beschwerdeverfahren nicht möglich, die festgesetzten Werte auch nur ansatzweise überprüfen zu können. Damit liegt eine Verletzung der Begründungspflicht und damit des Anspruchs auf rechtliches Gehör gemäss Art. 29 Abs. 2 BV vor. Indem der Beschwerdegegner durch sein Vorgehen den verfassungsmässigen Gehörsanspruch der Beschwerdeführer in schwerwiegender Weise missachtet hat, hat er es gleichzeitig auch versäumt, das ihm obliegende Verwaltungsverfahren in ordentlicher Weise abzuwickeln. Der Beschwerdegegner versucht nun, seine Begründungspflicht teilweise im Rahmen der Duplik vom 5. März 2018 im vorliegenden Beschwerdeverfahren nachzuholen. So wird erstmals in der Duplik vom 5.

März 2018 eine Tabelle abgebildet, aus welcher die Gewichtung sämtlicher Kriterien hervorgeht (vgl. Duplik S. 4). Ebenso führt der Beschwerdegegner zur Begründung der Punktedifferenzierung in der Duplik vom 5. März 2018 erstmals aus, dass zur Wertermittlung beigezogene Vergleichsobjekt Nr. 1 mit 25 Punkten liege an einer etwas schlechteren Lage in der Nähe von Bahngleisen, was die um fünf Prozentpunkte tiefere Bewertung rechtfertige. Bei den übrigen drei Vergleichsobjekten handle es sich um ältere Wohnungen (Baujahr 1910) mit deutlich schlechterem Ausbau und Wohnkomfort. Zudem lägen diese an der Hauptstrasse im Zentrum von X._____ mit hoher bzw. sehr hoher Abgas- und Lärmbelastigung. Deshalb sei eine um 20 bzw. 23 Prozentpunkte tiefere Bewertung angemessen und gerechtfertigt (vgl. Duplik S. 5). Diese Ausführungen erfolgen zu spät. Der vorliegende Mangel kann nachträglich nicht mehr im vorliegenden Beschwerdeverfahren geheilt werden. Es geht jedenfalls nicht an, dass sich Verwaltungsbehörden über den elementaren Grundsatz des rechtlichen Gehörs hinwegsetzen und darauf vertrauen, dass solche gra-

- 24 - vierenden Verfahrensmängel in einem vom durch den Verwaltungsakt Betroffenen allfällig angestregten Gerichtsverfahren dann schon behoben würden. Solches führte dazu, dass die Verwaltungsgerichtsbarkeit anstelle der an sich zuständigen Verwaltungsinstanz ganze Verwaltungsverfahren durchführen bzw. diese für die Verwaltungsbehörden nachholen müsste, was dem Wesen der Verwaltungsgerichtsbarkeit, deren Aufgabe darin besteht, als unabhängige, ausserhalb der Verwaltung stehende Instanz Verwaltungsakte auf ihre Rechtmässigkeit hin zu überprüfen, krass widerspräche (vgl. PVG 2011 Nr. 31 E.2d mit weiteren Hinweisen). 7. Der angefochtene Beschwerdeentscheid ist demzufolge unter Gutheissung der Beschwerden aufzuheben und die Sache zur ordnungsgemässen Durchführung des Verfahrens und neuem Entscheid an den Beschwerdegegner zurückzuweisen. 8. Lediglich der Vollständigkeit halber und um einen erneuten Weiterzug des neuen Entscheids des Beschwerdegegners an das hiesige Gericht allenfalls verhindern zu können, sei an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass für die Berechnung der Nettowohnflächen nicht das kommunale Baugesetz der Gemeinde X._____ massgebend ist. Gemäss Art. 1 Abs. 1 SchG regelt das Gesetz über die amtlichen Schätzungen die Durchführung von amtlichen Schätzungen im Kanton Graubünden und findet gemäss Art. 1 Abs. 1 SchV die Verordnung über die amtlichen Schätzungen Anwendung auf Schätzungsobjekte wie die vorliegenden. In Art. 2 Abs. 1 SchV ist sodann festgehalten, dass für die Schätzungen insbesondere u.a. die einschlägigen Empfehlungen und Normen von Fachverbänden (lit. g) und die Schätzungsanweisung des zuständigen Amtes (lit. i) zu beachten sind. Gestützt auf diese Bestimmungen ist es nicht zu beanstanden, dass der Beschwerdegegner für die Berechnung der Nettowohnflächen auf die SIA Norm 416 und die Schätzungsanweisung NLW abgestellt hat.

- 25 - 9. Bei diesem Ausgang gehen die Verfahrenskosten zulasten des Beschwerdegegners (Art. 73 Abs. 1 VRG). Da die Beschwerdeführer nicht anwaltlich vertreten sind, ist ihnen keine aussergerichtliche Entschädigung zuzusprechen. Demnach erkennt das Gericht:

E. 7

In ihrer Replik vom 2. Februar 2018 vertieften die Beschwerdeführer ihre bisherige Argumentation und hielten ergänzend fest, die fehlende Begründung könne nicht durch ein Formular ersetzt werden, wenn dieses nicht die Aussagen aufweise, welche eine Überprüfung der Verfügung ermöglichen würden. Soweit dies von der Behörde im Laufe

des Verfahrens nachgeholt werde, sei dies bei der Kostenverlegung zu berücksichtigen. Eine nachvollziehbare und substantiierte Begründung für die angefochtenen Schätzungen liege auch nach Abschluss des verwaltungsinternen Verfahrens nicht vor. Vielmehr würden die internen Ausführungen

- 9 - von Herrn I. _____ vom Schätzungsbezirk 1 im Schreiben vom 6. Januar 2017 bezüglich der Berechnung der Nettowohnfläche, die der Wohnfläche oder Hauptnutzungsfläche gemäss SIA-Norm 416 entspreche, sich mit der Argumentation der Beschwerdeführer decken. In Abweichung von dieser Nettowohnfläche werde jedoch ein Vergleich nach der Nutzfläche vorgenommen, die auch Nichtwohnflächen oder Nebennutzflächen einbeziehe. Dieses Vorgehen nach Art. 2d SchA NLW widerspreche Art. 45 Ziff. 5 des Baugesetzes der Gemeinde X. _____ und der SIA-Norm 416 Ziff. 2.1.1.1. Die weiteren Faktoren, die auf einem teilweise handschriftlich ausgefüllten Formularblatt stünden und sich auf zehn Kriterien mit +/- 9 % Punkten, also gesamthaft mit einer Gewichtung von 180 %-Punkten erstrecken würden, seien weder hinsichtlich der jeweils angenommenen Werte noch der Gewichtung gegenüber dem Normalfaktor 0 offengelegt. Ein Vergleich von nicht nachvollziehbar gewichteten Aggregatsgrössen sei somit gar nicht möglich. Die unbestimmte und unbegründete Festlegung sei als grob willkürlich zu beachten. Da den Beschwerdeführern zudem die sachliche Überprüfung verweigert werde, liege auch eine Verletzung des rechtlichen Gehörs vor. In diesem Zusammenhang berufen sich die Beschwerdeführer auf das Öffentlichkeitsgesetz. Im Übrigen würde sich lediglich eine Punktzahl betreffend die Wohnung der Beschwerdeführerin 1 in den Akten befinden, nicht aber betreffend die Wohnungen der anderen Beschwerdeführer. Weiter machten die Beschwerdeführer geltend, ein Augenschein müsse sich auf die jeweiligen Vergleichsobjekte beziehen und nicht auf das Objekt gegen das die übrigen Objekte verglichen werden sollten. Die Verweigerung der Besichtigung vergleichener Objekte, wie dies das Amt fordere, mit der gleichzeitigen Verweigerung der Einsicht in die Sammelbeilage 2 der Vergleichsobjekte führe zu einer asymmetrischen Verfahrenslage und stelle eine Verweigerung des rechtlichen Gehörs dar. Mangels Offenlegung der Vergleichsparameter und deren Gewichtung sei ein einseitiger Augenschein für eine rationale und verfahrensförmige Beurteilung untauglich. Zudem sei ein solcher Augen-

- 10 - schein auch nicht notwendig, könne die Wohnung C1 als virtueller Rundgang übers Netz in Augenschein genommen werden. Schliesslich führten die Beschwerdeführer aus, falls aufgrund der Schätzungen tatsächlich ein Nutzen für sie vorliegen sollte, so müsste die Schätzungsgebühr nach dem Gesetz über die amtlichen Schätzungen bestimmt werden. Demgemäss müsse die Gebühr aufgrund des tatsächlichen Aufwandes für die Einzelschätzung in Bezug auf die jährlich zu erhebende Vollkostenrechnung bestimmt werden. Die beiden Kostenanteile der Gemeinden und der Gebäudeversicherung von ca. Fr. 2.5 Mio. würden aber alleine schon die Vollkosten des Beschwerdegegners von 15 Mitarbeitern abdecken. Im Übrigen würden die Zahlungen der Gemeinde X. _____ an den Beschwerdegegner für das gesamte Jahr 2016 weniger als die Hälfte der im vorliegenden Verfahren verlangten Zahlung von der Stockwerkeigentümergeinschaft betragen. Eine Mehrfachzahlung der gleichen Dienstleistung sei dem Rechtssystem unbekannt und gelte als unzulässig.

E. 8

Mit Eingabe vom 9. Februar 2018 reichten die Beschwerdeführer jeweils eine korrigierte Replik (Schreibfehler und zwei Wortdoppelungen) ein.

E. 9

Duplicando hielt der Beschwerdegegner am 5. März 2018 an seinem Beschwerdeentscheid sowie an den Vernehmlassungen und den darin gemachten Erwägungen fest. Weiter ergänzte der Beschwerdegegner, es erschliesse sich ihm nicht, weshalb die Ausführungen im Schreiben vom 6. Januar 2017 des Bewertungsbüros im Widerspruch zu den Erwägungen stehen sollten. Diese Behauptung werde von den Beschwerdeführern nicht konkret substantiiert und deshalb bestritten. Sodann sei anzufügen, dass Art. 45 des Baugesetzes der Gemeinde X._____ die Ausnützungsziffer regle und nicht die für die Bewertung massgebende Nutzfläche. Für Letztere sei aSchA NLW sowie die SIA-Norm 416 Ziffer 2 massgebend. Neben der in der aSchA NLW für den Mietwert definierten relevanten Nutzfläche verwende der Beschwerdegegner eine verfeinerte Justierung

- 11 - in Form eines Punktierungssystems, um Vergleiche anstellen zu können. Flächen mit einer geringen Wertigkeit würden mit einer tieferen Punktierung über die ganze Miete korrigiert. Damit sei ein einheitliches Vorgehen sowie ein Berücksichtigen und Gewichten von unterschiedlichen Faktoren gewährleistet. Bei den vorliegenden Bewertungsobjekten handle es sich um neue Wohnungen mit hoher Ausbaugüte an bevorzugter Lage in X._____ (sehr sonnig, gut erschlossen, unmittelbar am Skigebiet). Dies ergebe eine Punktierung von 33 Punkten. Der eingeschränkten Wohnnutzung bzw. Besonnung der Räume im UG werde sodann mit einem Abzug von -3 Prozentpunkten Rechnung getragen, womit ein Schlusstotal von 30 Punkten resultiere. Eine solche Punktierung habe in Bezug auf alle Wohnungen der Beschwerdeführer stattgefunden, mit Ausnahme derjenigen der Beschwerdeführer 2. Diese habe sich zum Zeitpunkt der Bewertung im Rohbau befunden. Die Punktierungen der übrigen Wohnungen seien in den Akten vorhanden. Der Vermerk "WS" bei der Küche bezeichne sodann eine Wärmeschublade. Das zur Wertvermittlung beigezogene Vergleichsobjekt Nr. 1 liege an einer etwas schlechteren Lage in der Nähe von Bahngleisen. Bei den übrigen drei Vergleichsobjekten handle es sich um ältere Wohnungen (Baujahr 1910) mit deutlich schlechterem Ausbau und Wohnkomfort. Zudem würden diese an der Hauptstrasse im Zentrum von X._____ mit sehr hoher Abgas- und Lärmbelastung liegen. Aus diesem Grund sei bei den Vergleichsobjekten eine tiefere Bewertung gerechtfertigt. Insgesamt würde die Kontroverse zur Punktierung zeigen, dass ein Augenschein durchzuführen sei.

E. 10

Mit Schreiben vom 6. März 2018 wurden die Beschwerdeführer aufgefordert, dem Verwaltungsgericht eine Honorarnote einzureichen. Dieser Aufforderung sind diese bis heute nicht nachgekommen.

E. 11

In der Duplik vom 1. April 2018 hielt die Vertreterin der Beschwerdeführer zunächst fest, dass auch die Wohnung B1 (F._____ + G._____) von ihr

- 12 - vertreten werde. Sodann tauche in der Duplik nun eine Tabelle auf, die in den bisherigen Schätzungsunterlagen nicht vorhanden sei. Die als unvollständig und willkürlich gerügte Punktierung der Wohnung C1, die als Handnotiz in den Akten zu finden gewesen sei, sei nun offenbar ergänzt worden, um auf die behaupteten Werte zu kommen. Wer diese wann aufgrund welcher Erhebungen vorgenommen habe, sei nicht erkennbar. Auch fehle es weiterhin an einer Differenzierung nach Vergleichsgrössen, um die

Abweichung von der Normal-0-Linie bestimmen und bestreiten zu können. Es sei eine unbestimmte Gewichtung, die nicht nachvollziehbar sei. Die nachträgliche Erstellung der Tabelle sei als nachträglich geschaffenes Novum aus dem Recht zu weisen. Die Rügen würden für die übrigen Wohnungen sinngemäss gelten, allerdings finden sich zu diesen keine diesbezüglichen Unterlagen in den Akten. Weiter brachten die Beschwerdeführer vor, selbst wenn es einen Vorrang des kantonalen Rechts vor der SIA-Norm 416 geben würde, so bestimme auch Art. 37a der kantonalen Raumplanungsordnung des Kantons Graubünden die Hauptnutzungsfläche in Übereinstimmung mit der kommunalen und der SIA-Norm 416. Auch das Mietrecht würde die Vermietung von Nebennutzflächen als Hauptnutzflächen nicht zulassen. Sodann habe die Wohnung C1 keine Wärmeschublade, womit diese Erhebung falsch sei. Zudem werde die Identität der Wohnungen bestritten. Die Wohnung C1 weiche von der Wohnung C2 wesentlich ab, fehle in C1 ein Kaminofen. Da den Beschwerdeführern die Vergleichsobjekte nicht bekannt seien, seien die diesbezüglichen Argumente aus dem Recht zu weisen, weil diese nicht von beiden Parteien überprüfbar seien. Diese zu beachten, würde eine Verletzung des rechtlichen Gehörs darstellen. Im Übrigen gäbe es im Zentrum von X._____ keine Bereiche mit "hoher bzw. sehr hoher Abgas- und Lärmbelastung". Zudem sei die abgelegene Lage bei einer Ganzjahresvermietung sowie die Aussicht auf einen Sessellift vielmehr als Nachteil zu qualifizieren. Auch könne der 200m-Fussweg zur Talstation nur für junge und erfahrene Skifahrer allenfalls ein Vorteil sein. Die Rechtspraxis

- 13 - fordere für den Marktmietvergleich im Mietrecht, dass der Vermieter den Beweis der abweichenden Marktmieten an fünf grundsätzlich verschiedenen Objekten ausserhalb seiner Kontrolle erbringe. Dies müsse auch für die Tätigkeit des Beschwerdegegners gelten, wäre ein unterschiedliches Mass für den Vergleich von Mieten für den Vermieter oder den Beschwerdegegner ein willkürlicher Widerspruch in der Rechtsanwendung.

E. 12

In der Quadruplik vom 2. Mai 2018 bestritt der Beschwerdegegner, dass er die in der Duplik wiedergegebene Punktzierung nachträglich erstellt bzw. angepasst habe. Die entsprechenden Dokumente würden sich in allen Aktendossiers finden. Sodann sei der vorliegende Rechtsstreit gemäss Bewertungsrecht und nicht gemäss Mietrecht zu beurteilen. Wie in Bezug auf die Vergleichbarkeit zu verfahren sei, habe das Bundesgericht in seinem Entscheid 2C_1236/2012 vom 20. Juni 2013 eingehend ausgeführt. Diese Vorgaben seien in den vorliegenden Fällen eingehalten worden. Ob der vorgenommene Vergleich mit anderen Objekten vertretbar sei, könne mittels eines Augenscheins überprüft werden, weshalb an der Durchführung eines solchen festgehalten werde.

E. 13

In der Stellungnahme zur Quadruplik vom 25. Mai 2018 vertieften die Beschwerdeführer ihre bisherigen Ausführungen nochmals und führten zusätzlich aus, der Beschwerdegegner habe sich vorliegend in Bezug auf die Vergleichbarkeit gerade nicht an die Vorgaben gemäss Bundesgerichtsentscheid 2C_1236/2012 vom 20. Juni 2013 gehalten. Zudem scheine die Lage mit der vorliegenden nur schwer vergleichbar. Im Übrigen lehnten die Beschwerdeführer die Durchführung eines Augenscheins nach wie vor gestützt auf ihre bisherigen Ausführungen ab.

E. 14

Am 1. Juni 2018 reichte der Beschwerdegegner eine Kurzstellungnahme ein, in welcher nichts mehr Neues vorgebracht wurde, und ersuchte das

- 14 - Gericht, den Schriftenwechsel zu schliessen, einen Augenschein durchzuführen und zu entscheiden. Auf den angefochtenen Beschwerdeentscheid sowie die weiteren Ausführungen der Parteien in den Rechtsschriften und die eingereichten Beweismittel wird, soweit erforderlich, in den Erwägungen eingegangen. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. Zunächst gilt es festzuhalten, dass auf die vorliegenden Beschwerden die bis zum 31. Dezember 2017 geltenden Bestimmungen des kantonalen Gesetzes über die amtlichen Schätzungen (SchG; BR 850.100) samt zugehöriger Verordnung (SchV; BR 850.110) zur Anwendung kommen, da die Gesuche um Grundstückschätzung vom 7. September 2016 noch unter Geltung des alten Rechts gestellt wurden. Das ab dem 1. Januar 2018 gültige neue kantonale Gesetz über die amtliche Immobilienbewertung (IBG; BR 850.100) sowie die Verordnung über die amtlichen Immobilienbewertungen (VAIB; BR 850.110) finden hier ausdrücklich keine Anwendung (vgl. Art. 21 IBG). 2.1. Anfechtungsobjekt der vorliegenden Verfahren bildet der Beschwerdeentscheid des Beschwerdegegners vom 25. September 2017 (Beilage Beschwerdeführer [Bf-act.] 1). Gemäss Art. 13 Abs. 2 SchG kann ein solcher Entscheid innert 30 Tagen seit Mitteilung beim Verwaltungsgericht angefochten werden. Zur Beschwerde legitimiert ist, wer durch den angefochtenen Entscheid berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an seiner Aufhebung oder Änderung hat oder wer durch besondere Vorschriften dazu ermächtigt ist (vgl. Art. 50 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege [VRG; BR 370.100]). Vorliegend sind die Beschwerdeführer als aktuelle Grundstückseigentümer der betroffenen Liegenschaf-

- 15 - ten vom Beschwerdeentscheid berührt und verfügen über ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung. 2.2. Soweit der Beschwerdegegner in seiner Vernehmlassung vom 5. Januar 2018 alsdann vorbringt, auf die Beschwerde der Beschwerdeführer 4 sei mangels entsprechender Vollmacht und damit mangels Prozessvoraussetzung nicht einzutreten, ist diesbezüglich festzuhalten, dass die entsprechenden Vollmachten (datierend vom 27. Oktober 2017) am 8. November 2017 dem hiesigen Gericht eingereicht wurden (vgl. Bf-act. B.02 im Verfahren U 17 98). Damit fehlt es in dieser Hinsicht an keiner Prozessvoraussetzung. Da die weiteren Prozessvoraussetzungen ebenfalls zu keinen Bemerkungen Anlass geben, kann auf die vorliegend frist- und formgerecht eingereichten Beschwerden eingetreten werden. 3. Streitig und zu prüfen ist vorliegend die Frage, ob mangels genügender Begründung der Werte in den Schätzungsentscheiden vom 30. September 2016 bzw. dem angefochtenen Beschwerdeentscheid vom 25. September 2017 (Bf-act. 1) sowie mangels Offenlegung der Vergleichsobjekte eine Verletzung des rechtlichen Gehörs vorliegt und ob die in den Schätzungsentscheiden vom 30. September 2016 festgelegten und im Beschwerdeentscheid vom 25. September 2017 (Bf-act. 1) durch den Beschwerdegegner bestätigten Nutzflächen, Verkehrs- und Eigenmietwerte marktgerecht festgesetzt wurden. Ebenfalls Streitig ist die Auferlegung der Verfahrenskosten. 4. Die Überprüfungsbefugnis des Verwaltungsgerichtes ist bei angefochtenen Beschwerdeentscheiden in Schätzungssachen nach Art. 51 lit. a und b VRG auf Rechtsverletzungen einschliesslich Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens sowie unrichtige oder unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhaltes beschränkt. Dies bedeutet, dass der Schätzungskommission bzw. den Schätzungsbezirken in Bewertungsfra-

- 16 - gen ein gewisser Handlungsspielraum zusteht, zumal einer Schätzung naturgemäss immer eine subjektive Komponente anhaftet. Zwar handelt es sich dabei nicht um die Beantwortung von Ermessensfragen im rechts- technischen Sinne, doch hat die Praxis den Ermessensbegriff ausgewei- tet und auch die annäherungsweise Ermittlung eines Sachverhaltes – so namentlich die aus Erfahrungswissen gewonnene zahlenmässige Bewertung einer Gegebenheit – dem Ermessen zumindest in verfahrensrechtli- cher Beziehung gleichgesetzt. Das Verwaltungsgericht übt daher bei der Beurteilung von Schätzungsergebnissen eine ähnliche Zurückhaltung wie gegenüber Entscheiden in Ermessensfragen (PVG 1995 Nr. 51, 1993 Nr. 49).

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