

GR_GERICHTE U 2021 86 vom 13. September 2022

GR Gerichte, 2022-09-13, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_U_2021_86

FR: GR_GERICHTE U 2021 86 du 13 septembre 2022

IT: GR_GERICHTE U 2021 86 del 13 settembre 2022

Regeste

Amtliche Bewertung | amtliche Bewertung

Erwägungen

E. 1

A._____ und B._____ sind je hälftige Miteigentümer der 1.5- Zimmerwohnung Nr. 10 im Untergeschoss der in Stockwerkeigentum aufgeteilten Liegenschaft auf Parzelle F._____ der Gemeinde C._____ bzw. deren Fraktion D._____. Als Folge der gemeindeweisen Revisionsbewertung des Grundstücks erging für besagte Wohnung am 19. Oktober 2020 die Bewertungsverfügung des Amtes für Immobilienbewertung (nachfolgend AIB) durch das Bewertungsbüro E._____. Dabei wurden nach Besichtigung des Objektes am 17. Juli 2020 folgende Werte eröffnet: Mietwert CHF 8'160.--, Ertragswert CHF 130'560.--, Verkehrswert CHF 149'000.--.

E. 1.5

Zi.-Whg. Nr. 10 mit Garagenplatz Nr. 16, Gemeinde C._____) vorzunehmen, eventuell sei die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen, damit diese die erforderlichen Abklärungen vornehme und über die Bewertung unter Wahrung des rechtlichen Gehörs neu befinde. Ungeachtet des Ausgangs in der Sache selbst sei Disp.-Ziff. 3 Abs. 1 des Einspracheentscheids vom 7. Oktober 2021 aufzuheben und es sei die von der Vorinstanz festgesetzte Staatsgebühr aufzuheben oder zumindest angemessen zu reduzieren. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Vorinstanz."

- 4 - In prozessualer Hinsicht beantragten sie die Erteilung der aufschiebenden Wirkung. Begründend wurde u.a. ausgeführt, dem Bewertungserfordernis der Marktorientierung sei nicht angemessen Rechnung getragen worden. Das "Objektaufnahmeformular/-protokoll" sei nachträglich erstellt worden und das Formular "Hilfsblatt Punktierung Mieteinheiten" sei offenkundig mangelhaft und faktenwidrig. Das AIB habe gegen Akteneinsichtsvorschriften verstossen und das rechtliche Gehör verletzt. Für die zweite Besichtigung vom 25. Januar 2021 liege keine Protokollierung vor. Die Beschwerdeführer äusserten eingehend Kritik an Art und Handhabung der bzw. mit den Vergleichsdaten. So gebe es keine näheren Angaben zu massgebenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte, weshalb es nicht möglich sei, die herangezogenen (Referenz-)Wohnobjekte zu vergleichen bzw. zu überprüfen. Der Kapitalisierungssatz von 6.25 % erweise sich als zu hoch und die in die Beurteilung eingeflossenen Punktierungen würden auf falschen Taxierungen beruhen. Ihre Vorbringen seien ignoriert oder als unbelegt und unbehilflich abgetan worden. Die Beweislast für die Marktentwicklungen der letzten 16 Jahre treffe nicht die Beschwerdeführer, sondern das AIB. Die massiven Höherbewertungen seien nicht erklärbar. Schliesslich beantragten sie neben der Aufhebung bzw. Reduktion der

Staatsgebühr des vorinstanzlichen Verfahrens von CHF 1'300.-- eine Parteientschädigung. 6. In seiner Beschwerdeantwort vom 5. Januar 2022 beantragte das AIB (nachfolgend Beschwerdegegner) die kostenfällige Abweisung der Beschwerde. Auch der Antrag auf Erteilung der aufschiebenden Wirkung sei abzuweisen, weil diese unbegründet und aufgrund der internen Sistierung unnötig sei. Unter Verweis auf den angefochtenen Entscheid wurde die Rüge der Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör zurückgewiesen. Eine komplette, über eine relevante Auswahl

- 5 - anonymisierter Vergleichsobjekte hinausgehende Offenlegung der Vergleichswerte erfolge aus Datenschutzgründen nicht. Die von den Beschwerdeführern geforderte und vom Beschwerdegegner erstellte hedonische Bewertung könne zwar zur Plausibilisierung angewendet werden. Die eigene Datenlage sowie der Beizug von konkreten Vergleichsobjekten eigne sich jedoch für die Wertfindung deutlich besser, weil diese umfassender sei. Auch die Behauptung, hedonische Modelle würden zu tieferen Werten führen und dass der Standard der Vergleichsobjekte nicht vergleichbar sei, erweise sich als unbegründet und unsachlich. Für den Mietwert seien die richtigen Datensätze einbezogen worden und wenn gefiltert worden sei, dann nach objektiven Kriterien. Die Funktionsweise der Analyse sei im Einspracheentscheid erläutert und begründet worden. Einzelne Kriterien würden die Bewertung nicht grundlegend zu ändern vermögen. Von den zwölf Wohnungen seien zwei Einsprachen eingegangen; die weiteren Verfügungen sowie auch generell in D._____ mit gleicher Datengrundlage sei grossmehrheitlich akzeptiert worden. Schliesslich gehe der Vorwurf der überhöhten Staatsgebühr vor dem Hintergrund des Gebührenrahmens und des generierten Aufwandes fehl.

E. 2

Dagegen sowie gegen die dazugehörige Gebührenrechnung erhoben A._____ und B._____ am 19., eingegangen am 23. November 2020, Einsprache bei der Amtsleitung des AIB. Sie beantragten u.a. die Aufhebung der Verfügung und die Bestätigung der vormaligen Bewertung aus dem Jahre 2005 (Mietwert: CHF 5'760.--, Ertragswert: CHF 77'951.--, Verkehrswert: CHF 129'000.--). Eventualiter beantragten sie eine Neubewertung nach faktenbasierter Objektaufnahme und anhand adäquater Bewertungsfaktoren. Zudem sei vollumfängliche Akteneinsicht zu gewähren, unter vollständiger Offenlegung des der Bewertungsverfügung vom 19. Oktober 2020 zugrundeliegenden Bewertungsberichts mit allen zur Anwendung gebrachten qualitativen und quantitativen Faktoren mit der Möglichkeit, die Einsprache zu ergänzen. Zwischen 2005 und 2020 seien nur wenige Arbeiten in der Wohnung durchgeführt und am Gebäude selbst bloss die Fenster und die Heizung ersetzt worden. Die Wohnungsausstattung sei zwischen acht und 20 Jahre alt. Des Weiteren verlangten sie die ersatzlose Aufhebung der Gebührenrechnung von CHF 30.-- für die Kopien der detaillierten

- 3 - Bewertungsunterlagen, eventualiter die Reduktion des Rechnungsbetrages auf ein angemessenes Mass.

E. 3

Im Rahmen des Einspracheverfahrens fand am 25. Januar 2021 eine Besichtigung des Objekts durch den Amtsleiter des AIB sowie A._____ statt.

E. 4

Mit Entscheid vom 7. Oktober 2021 wies das AIB die Einsprache ab. Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, durch das Einspracheverfahren liege keine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör vor. Sodann sei es nicht gerechtfertigt, die verfükten Werte auf dem Niveau von 2005 zu belassen. Der verfükte Mietwert liege nicht über dem Marktwert und der Ertragswert von CHF 130'560.-- sowie der verfükte Verkehrswert würden sich als marktkonform erweisen. Aus Kulanz und weil im Nachgang zur Aktenherausgabe und Rechnungstellung eine Einsprache ergangen sei, verzichte das AIB auf die Gebührenerhebung und erklärte die Rechnung für gegenstandslos.

E. 5

Gegen diesen Entscheid erhoben A. _____ und B. _____ (nachfolgend Beschwerdeführer) am 9. November 2021 Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden mit folgenden Rechtsbegehren: "Die Bewertungsverfügung des Bewertungsbüros E. _____ vom 19. Oktober 2020 sowie Disp.-Ziff. 1 und 3-4 des Einspracheentscheids der Amtsleitung vom

E. 7

Replizierend hielten die Beschwerdeführer am 27. Januar 2022 unverändert an ihren Anträgen fest. Mit vertieften Ausführungen zu den Vor-, Geheim-, Zusatz- sowie internen Akten verlangten sie weiterhin die Edierung des kompletten Bewertungsdossiers. Das Interesse an der aufschiebenden Wirkung sei berechtigt. Weiterhin wurden mangelhafte Aktenführung, Missachtung der Verfahrensrechte sowie die Abstellung auf und der Mit-einbezug in die Bewertung von falsch erhobenen, sachfremden, veralteten Grundlagen geltend gemacht. Zudem erfolgte eine Vertiefung ihrer Kritik an der Tauglichkeit der Vergleichsobjekte. Die Bewertung betreffend gebe es entgegen dem Objektaufnahmeformular

- 6 - kein Plattenbodenbelag im Wohn- und Essbereich, kein Cheminée, keinen Geschirrspüler, keine zweischalige Dämmung und keinen Veloraum. Auch Nasszelle und Küche seien nicht neu. Die Negativpunktierung von -15 werde der ringhörigen Wohnung nicht gerecht und müsse deutlich höher liegen; so sei die Sicht durch einen Baum eingeschränkt und der Zeitwert von 75 % bzw. 0 Punkte unangemessen. Die Unterschiede zur Wohnung

E. 11

seien ungerechtfertigt und die Gleichbewertung der Wohnungen 10 und 1 stelle eine unsachgemässe Ermessensausübung dar. Beim Garagenplatz seien sodann fehlende Differenzierungen vorgenommen worden. Mit Blick auf den Kapitalisierungssatz sei es dem Gericht überlassen, ob der Einstandswert von 3.25 % objektspezifisch vertretbar erscheine. Ferner sei die Leerstandquote von 1 % ein Durchschnittswert, liege für Ein- bis Zweizimmerwohnungen jedoch höher. Die vom Amtsleiter erstellten hedonischen Berechnungen seien lediglich als Parteibehauptung zu qualifizieren. Stichtag sei zudem der 19. Oktober 2020, weshalb sie sowohl formell als auch materiell unbrauchbar seien. Neben der ihres Erachtens niedrigeren Nachfrage wurde abschliessend festgehalten, dass der Eigenmietwert (+42 %) sowie der Ertragswert (+67 %) massiv höher bewertet und die veranlagten CHF 67.--/m² klar übersetzt seien. 8. Der Beschwerdegegner hielt mit Schreiben vom 24. Februar 2022 duplicando ebenfalls an seinen Anträgen fest. Auch im Rahmen der Stellungnahme bzw. Triplik der Beschwerdeführer vom 3. März 2022 und der Quadruplik des Beschwerdegegners vom 9. März 2021 hielten die Parteien an ihren

Begehren fest und vertieften ihre Argumentation. Auf den angefochtenen Einspracheentscheid vom 7. Oktober 2021 sowie die weiteren Ausführungen der Parteien in den Rechtsschriften und die eingereichten Beweismittel wird, soweit erforderlich, in den Erwägungen eingegangen.

- 7 - II. Das Gericht zieht in Erwägung:

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