

## **SG\_GERICHTE B 2003/159 vom 1. April 2004**

SG Gerichte, 2004-04-01, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg\\_gerichte\\_B\\_2003\\_159](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg_gerichte_B_2003_159)

FR: SG\_GERICHTE B 2003/159 du 1 avril 2004

IT: SG\_GERICHTE B 2003/159 del 1 aprile 2004

### **Regeste**

Grundstücksschätzung, Rechtliches Gehör, Art. 29 Abs. 2 BV (SR 101), Art. 8 GGS (sGS 814.1), Art. 8 und 9 VGS (sGS 814.11). Wird eine reformatio in peius ziffernmässig genau eröffnet, so stellt eine darüber hinaus gehende Schlechterstellung eine Verletzung des rechtlichen Gehörs dar. - Die an einem Augenschein festgestellten tatsächlichen Verhältnisse sind namentlich dann in einem separaten Augenscheinprotokoll festzuhalten, wenn der Augenschein lediglich von einer Delegation des Gerichts durchgeführt wurde. - Für die Schätzung der Steuerwerte sind die in einem gesonderten Verfahren ermittelten Gebäudeversicherungswerte nicht bindend. Die im Kanton St. Gallen angewendete Methode für die Schätzung der Steuerwerte beruht auf anerkannten und praktikablen Regeln. Für die Festlegung der Altersentwertung gibt das Schätzerhandbuch Richtlinien vor, die anhand des gegebenen Unterhaltszustands zu konkretisieren sind. Bei der Anwendung der Lageklassenmethode auf überbaute Grundstücke ist die Bewertung des Bodens als Gesamtbewertung aufzufassen, während der Wert pro m<sup>2</sup> wenig Bedeutung hat. Dabei kann der Exklusivität der Lage und der grosszügigen Umgebung mit der Einstufung in eine vergleichsweise hohe Lageklasse Rechnung getragen werden. Die Kapitalisierung des Mietwerts zur Feststellung des Ertragswerts hat nicht nur den aktuellen, seit längerer Zeit relativ tiefen Hypothekarzinsen Rechnung zu tragen, sondern auch einem auf die Lebensdauer des Gebäudes abgestimmten Abschreibungssatz (Verwaltungsgericht, B 2003/159).

### **Volltext**

St.Gallen Verwaltungsgericht 01.04.2004 B 2003/159 Saint-Gall Verwaltungsgericht  
01.04.2004 B 2003/159 San Gallo Verwaltungsgericht 01.04.2004 B 2003/159

Grundstücksschätzung, Rechtliches Gehör, Art. 29 Abs. 2 BV (SR 101), Art. 8 GGS (sGS 814.1), Art. 8 und 9 VGS (sGS 814.11). Wird eine reformatio in peius ziffernmässig genau eröffnet, so stellt eine darüber hinaus gehende Schlechterstellung eine Verletzung des rechtlichen Gehörs dar. - Die an einem Augenschein festgestellten tatsächlichen Verhältnisse sind namentlich dann in einem separaten Augenscheinprotokoll festzuhalten, wenn der Augenschein lediglich von einer Delegation des Gerichts durchgeführt wurde. - Für die Schätzung der Steuerwerte sind die in einem gesonderten Verfahren ermittelten Gebäudeversicherungswerte nicht bindend. Die im Kanton St. Gallen angewendete Methode für die Schätzung der Steuerwerte beruht auf anerkannten und praktikablen Regeln. Für die Festlegung der Altersentwertung gibt das Schätzerhandbuch Richtlinien vor, die anhand des gegebenen Unterhaltszustands zu konkretisieren sind. Bei der Anwendung der Lageklassenmethode auf überbaute Grundstücke ist die Bewertung des Bodens als Gesamtbewertung aufzufassen, während der Wert pro m<sup>2</sup> wenig Bedeutung hat. Dabei kann der Exklusivität der Lage und der grosszügigen Umgebung mit der Einstufung

in eine vergleichsweise hohe Lageklasse Rechnung getragen werden. Die Kapitalisierung des Mietwerts zur Feststellung des Ertragswerts hat nicht nur den aktuellen, seit längerer Zeit relativ tiefen Hypothekarzinsen Rechnung zu tragen, sondern auch einem auf die Lebensdauer des Gebäudes abgestimmten Abschreibungssatz (Verwaltungsgericht, B 2003/159).

St.Gallen Verwaltungsgericht Saint-Gall Verwaltungsgericht San Gallo Verwaltungsgericht

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