

SG_VERWALTUNGSGERICHT B 2019/109 vom 23. September 2019

Sg Verwaltungsgericht, 2019-09-23, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg_publicationen_B_2019_109

FR: SG_VERWALTUNGSGERICHT B 2019/109 du 23 septembre 2019

IT: SG_VERWALTUNGSGERICHT B 2019/109 del 23 settembre 2019

Regeste

Schätzung der Grundstückswerte. Die Vorinstanz hat die Angelegenheit als Fachgericht mit entsprechend weitem technischen Ermessen beurteilt und zudem einen Augenschein durchgeführt. Das Verwaltungsgericht beschränkt sich deshalb auf die Prüfung, ob die Fachinstanz die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte geprüft und die erforderlichen Abklärungen sorgfältig und umfassend durchgeführt hat. Die Beschwerdeführer stören sich an der Bezeichnung "Bauland" und befürchten deshalb eine Enteignung. Die Bezeichnung als Bauland hat jedoch keinen Zusammenhang mit dem Planungs- und Baugesetz, sondern benennt lediglich die rechtsgültige Zonierung der Fläche in der Bauzone W2. Sie bewirkt insbesondere auch keine Enteignung. Schliesslich ist eine sog. Landreserve im Marktwert separat zu bewerten (Verwaltungsgericht, B 2019/109).

Erwägungen

E. 2

Die Beschwerdeführer erheben diverse formelle Rügen, welche sich allesamt als unbegründet erweisen.

E. 2.1

Die Beschwerdeführer beanstanden zunächst, es sei nicht klar, weshalb am vorinstanzlichen Augenschein vom 2. April 2019 der Leiter Fachdienst für Grundstückschätzung (FGS) der Gebäudeversicherung (GVA) und nicht der Beschwerdegegner teilgenommen habe. Gemäss Art. 3 des Gesetzes über die Durchführung der Grundstückschätzung (sGS 814.1, GGS) führt der Staat die Grundstückschätzung durch. Die politischen Gemeinden wirken mit (Abs. 1). Die Regierung regelt die Aufgaben der durchführenden Stellen durch Verordnung (Abs. 2). Sie kann die zuständige Stelle des Staates der GVA angliedern (Abs. 3). Von dieser Möglichkeit hat die Regierung Gebrauch gemacht (vgl. Art. 3 Abs. 1 der Verordnung über die Durchführung der Grundstückschätzung, sGS 814.11, VGS). Die Steuerwerte werden schliesslich vom Gemeindesteuernamt eröffnet, die Gebäudeversicherungswerte im Auftrag der GVA vom Grundbuchamt (Art. 8 GGS). Damit ist nicht zu beanstanden, dass am vorinstanzlichen Augenschein der Leiter Fachdienst FGS teilgenommen hat.

E. 2.2

Weiter machen die Beschwerdeführer sinngemäss eine Verletzung des rechtlichen Gehörs geltend, indem der Beschwerdeführer am Augenschein keine Präsentation halten dürfen. Dem vorinstanzlichen Augenscheinprotokoll ist zu entnehmen, dass der im Rekursverfahren noch anwaltlich vertretene Beschwerdeführer hinreichend Gelegenheit hatte, Stellung zu nehmen. Er verkennt insbesondere, dass es bei einem Augenschein um

die unmittelbare sinnliche Wahrnehmung von in der Regel streitigen und entscheiderelevanten Tatsachen durch die entscheidende Instanz geht (Cavelti/Vögeli, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen – dargestellt an den Verfahren vor dem Verwaltungsgericht, 2. Aufl. 2003, Rz. 966). Inwiefern die strittige Präsentation für die Klärung des im vorliegenden Verfahren umstrittenen Verfahrensgegenstands massgeblich sein soll, erschliesst sich dem Verwaltungsgericht weder aus den Ausführungen der Beschwerdeführer noch aus den Akten. Im Übrigen kann auf die zutreffenden Ausführungen der Vorinstanz im angefochtenen Entscheid (E. 2a) verwiesen werden.

E. 3.1

Im Beschwerdeverfahren vor Verwaltungsgericht können unrichtige oder unvollständige Sachverhaltsfeststellungen oder fehlerhafte Rechtsanwendungen gerügt werden (Art. 61 Abs. 1 und 2 VRP). Nicht zulässig ist dagegen die Rüge der fehlerhaften Ermessensausübung, wenn nicht geradezu ein Missbrauch oder eine Überschreitung des Ermessens geltend gemacht wird (Cavelti/Vögeli, a.a.O., Rz. 740). Das Verwaltungsgericht übt gegenüber Schätzungen dieselbe Zurückhaltung wie gegenüber verwaltungsbehördlichen Ermessensentscheiden, und es schreitet nur ein, wenn eine Schätzung im Ergebnis offensichtlich unrichtig erscheint bzw. wenn der Rekursinstanz offenkundige Fehler oder Irrtümer unterlaufen sind oder wenn sie bei der Schätzung wesentliche Gesichtspunkte übergangen oder falsch gewürdigt hat (VerwGE B 2008/185 vom 21. April 2009 E. 2.1 mit weiteren Hinweisen, www.gerichte.sg.ch). Die Vorinstanz hat die Angelegenheit im Übrigen als Fachgericht – bei den beiden nebenamtlichen Mitgliedern handelt es sich um Personen mit besonderen Fachkenntnissen (vgl. Art. 16 Abs. 1 Satz 2 des Gerichtsgesetzes, sGS 941.1, GerG; Art. 18 lit. b der Verordnung über die Organisation der Verwaltungsrekurskommission, sGS 941.113, Staatskalender 2018/19 S. 172) – mit entsprechend weitem technischen Ermessen beurteilt und zudem einen Augenschein durchgeführt. Das Verwaltungsgericht beschränkt sich deshalb auf die Prüfung, ob die Fachinstanz die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte geprüft und die erforderlichen Abklärungen sorgfältig und umfassend durchgeführt hat (vgl. VerwGE B 2018/254 vom 13. Juni 2019 E. 3.2 mit Hinweis auf VerwGE B 2017/1 vom 22. September 2018 E. 3.1 mit weiteren Hinweisen, www.gerichte.sg.ch).

E. 3.2

Gemäss Art. 6 Abs. 1 GGS erfolgt eine Neubeurteilung der Schätzung in der Regel alle zehn Jahre (lit. a); auf Antrag des Eigentümers (lit. b); nach einer wesentlichen Veränderung der wertbestimmenden Eigenschaften eines Objekts (lit. c). Nachdem mit Grundbucheintrag vom 27. Oktober 2017 das Grundstück Nr. 00-02 mit dem Grundstück Nr. 00-1 vereinigt wurde, ist die Voraussetzung gemäss lit. c offensichtlich erfüllt. Soweit die Beschwerdeführer sinngemäss geltend machen, die Grundlage einer Neuschätzung kurz nach der regulären Schätzung vom 20. Juni 2017 sei unrechtmässig, sind sie daher nicht zu hören.

E. 3.3

Nach Art. 7 VGS sind für die Schätzungen die Verhältnisse im Zeitpunkt der Schätzung massgebend. Als Steuerwerte werden bei der Grundstückschätzung der Miet- und Verkehrswert des Grundstücks ermittelt, bei landwirtschaftlichen Grundstücken zusätzlich der landwirtschaftliche Ertragswert (Art. 8 lit. a VGS). Gemäss Art. 9 Abs. 1 VGS werden die Schätzungswerte nach den allgemein anerkannten, von den massgeblichen

Berufsorganisationen empfohlenen Schätzungsregeln ermittelt. Dabei handelt es sich um das Schätzerhandbuch über die Bewertung von Immobilien der Schweizerischen Vereinigung kantonaler Grundstücksbewertungsexperten und der Schweizerischen Schätzungsexpertenkammer sowie dem Schweizerischen Verband der Immobilientreuhänder (4. Aufl. 2012, nachfolgend: Schätzerhandbuch). Die vorinstanzlichen Ausführungen zur Berechnung des Landwertes bei überbauten Grundstücken sind korrekt, weshalb – anstelle von Wiederholungen – darauf verwiesen werden kann (vgl. E. 4b/aa des angefochtenen Entscheids). Insbesondere wird als Landreserve die Mehrfläche betrachtet, welche ohne wesentliche Beeinträchtigung des überbauten Teils der Liegenschaft anderweitig verwendet oder sogar überbaut werden könnte. Diese Landreserve ist im Marktwert separat zu bewerten (Schätzerhandbuch, S. 73).

E. 3.4

Die Vorinstanz hat in ihrem Entscheid ausführlich dargelegt, weshalb die von der Schätzungsbehörde vorgenommene Aufteilung der Parzelle in eine Landreserve von 671 m² sowie in eine Gebäudegrundfläche und Hofraum von 975 m² korrekt ist. Sie nahm vor ihrem Entscheid insbesondere einen Augenschein auf dem Grundstück der Beschwerdeführer vor und berücksichtigte die örtlichen Verhältnisse. Zur Begründung betreffend Landreserve hielt sie im Wesentlichen fest, dieses Stück Land könne problemlos separat überbaut werden, weshalb es sich nicht um Mehrumschwung handle. Die Bezeichnung als Bauland habe keinen Zusammenhang mit dem Planungs- und Baugesetz (sGS 731.3, PGB), sondern benenne lediglich die rechtsgültige Zonierung der Fläche in der Bauzone W2. Sie bewirke insbesondere auch keine Enteignung. Der Boden des Grundstücks stelle unabhängig von der Bezeichnung Bauland dar. Daran habe sich durch die Vereinigung der beiden Grundstücke nichts geändert. Auch ein allfälliger Verzicht der Gemeinde auf die Ausübung des Kaufrechts nach Art. 9 PBG habe keinen Einfluss auf die Qualität als Bauland. Dem Beschwerdeführer wäre es überdies jederzeit möglich, das Land wieder abzuparzellieren und zu verkaufen. Sodann könne es auch ohne Abparzellierung überbaut werden (vgl. E. 4b/bb des angefochtenen Entscheids). Die Beschwerdeführer legen nicht dar und es ist für das Verwaltungsgericht auch nicht ersichtlich, inwiefern die Sachverhaltsfeststellungen der Vorinstanz unrichtig oder unvollständig sein sollen, oder sie das Recht fehlerhaft angewendet haben soll. Dass sich die Beschwerdeführer an der Bezeichnung der Fläche von 671 m² als "Bauland" stören, da sie aufgrund dessen eine Enteignung bzw. die Pflicht, die entsprechende Fläche zu bebauen, befürchten, macht den Entscheid der Vorinstanz jedenfalls nicht rechtsfehlerhaft. Die Beschwerdeführer äusserten sich weiter weder zur Schätzung der gesamten Grundstücksfläche nach Vergleichspreisen mit CHF 280/m² noch allgemein zur konkreten Berechnung des Verkehrswerts. Vielmehr anerkannten sowohl der Beschwerdeführer als auch der damalige Rechtsvertreter anlässlich des Augenscheins vom 2. April 2019 den Verkehrswert von CHF 1'000'000 ausdrücklich, störten sich jedoch einzig an der Bezeichnung "Bauland" (vgl. act. 12/16 S. 2, 4). Auch in der schriftlichen Stellungnahme vom 15. April 2019 wurde die Höhe des Verkehrswerts nicht bestritten (vgl. act. 12/19). Es ist daher nicht weiter darauf einzugehen, sondern es kann auch hier auf die zutreffenden vorinstanzlichen Ausführungen verwiesen werden (vgl. E. 4c des angefochtenen Entscheids). Nicht relevant ist schliesslich, dass – wie von den Beschwerdeführern geltend gemacht – eine allfällige Überbauung des Grundstücks zu einer Wertverminderung führe. Sollten die Beschwerdeführer verpflichtet werden, das Land innert einer bestimmten Frist zu überbauen, wäre dannzumal das Grundstück neu zu schätzen.

E. 4

(...) Demnach erkennt das Verwaltungsgericht auf dem Zirkulationsweg zu Recht: 1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist. 2. Die Beschwerdeführer bezahlen die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von CHF 2'000 unter Verrechnung mit dem von ihnen in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss. Der

Abteilungspräsident

Blanc Gähwiler

Die Gerichtsschreiberin Eugster

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