



**Fall-Nr.:** B 2008/185  
**Stelle:** Verwaltungsgericht  
**Rubrik:** Verwaltungsgericht  
**Publikationsdatum:** 21.04.2009  
**Entscheiddatum:** 21.04.2009

### **Urteil des Verwaltungsgerichts vom 21. April 2009**

**Grundstückschätzung, Art. 7 VGS (sGS 814.11). Massgebend sind die Verhältnisse im Zeitpunkt der Schätzung. Ist ein Baulandgrundstück im Zeitpunkt der Schätzung mit einer öffentlichen Strasse erschlossen, so ist nicht entscheidend, dass bei einer früheren Schätzung weder eine öffentlichrechtliche noch eine privatrechtliche Erschliessung gefehlt hatte (Verwaltungsgericht, B 2008/185).**

Anwesend: Präsident Prof. Dr. U. Cavelti; Verwaltungsrichter Dr. E. Oesch-Frischkopf, lic. iur. A. Linder, Dr. B. Heer, lic. iur. A. Rufener; Gerichtsschreiber lic. iur. Th. Vögeli

---

In Sachen

W.B.,

Beschwerdeführer,

gegen

Verwaltungsrekurskommission des Kantons St. Gallen, Abteilung II/2, Unterstrasse 28,  
9001 St. Gallen,

Vorinstanz,



und

Kantonales Steueramt, Davidstrasse 41, 9001 St. Gallen,

Beschwerdegegner,

betreffend

Grundstücksschätzung (Grundstück Nr. 4452, Mels)

### **hat das Verwaltungsgericht festgestellt:**

A./ W.B. ist Eigentümer des Grundstücks Nr. 4452, Grundbuch Mels, an der Witackergasse in Halden-Heiligkreuz in der Politischen Gemeinde Mels. Das Grundstück weist eine Fläche von 1'052 m<sup>2</sup> auf, wovon 922 m<sup>2</sup> auf Wiesland und 130 m<sup>2</sup> auf Strassenfläche bzw. einen Wendepplatz entfallen. Es liegt zum grössten Teil in der Bauzone (Wohnzone W2). Eine Fläche von 11 m<sup>2</sup> an der nordöstlichen Ecke der Parzelle liegt in der Landwirtschaftszone.

Das Grundstück war im Rahmen eines Erbteilungsverfahrens vom ehemaligen Grundstück Nr. 1339 abparzelliert und W.B. zugewiesen worden. Im Streit um den Nachlass seines Vaters war dessen Grundbesitz, u.a. das Grundstück Nr. 1339, mit Urteil des Kantonsgerichts vom 18. Februar 1997 unter den Erben aufgeteilt worden. Diese Zuteilung der Grundstücke wurde nach den Urteilen des Kassationsgerichts vom 28. Oktober 1997 und des Bundesgerichts vom 27. Februar 1998 rechtskräftig. Die Eintragungen im Grundbuch erfolgten am 12. Juli 2000.

Das Grundstück Nr. 4452 wurde am 4. Oktober 2001 mit einem Verkehrswert von Fr. 210'000.-- amtlich geschätzt. Bei der Schätzung vom 16. März 2004 wurde der



## St.Galler Gerichte

Verkehrswert des Grundstücks auf Fr. 14'000.-- festgelegt. Dabei wurde davon ausgegangen, dass das Grundstück keine rechtlich gesicherte Zufahrt habe.

Die Witackergasse mit der über das Grundstück Nr. 1339 verlaufenden Zufahrt zum Grundstück Nr. 4452 sowie der Zufahrt zum östlich angrenzenden Grundstück Nr. 2698 wurde vom Gemeinderat Mels am 15. Februar 2005 als Gemeindestrasse 3. Klasse in den Strassenplan aufgenommen und damit als öffentliche Strasse klassiert. Der Strassenplan wurde am 6. Juli 2007 genehmigt. In der Folge wurde das Grundstück am 30. August 2007 neu geschätzt, wobei der Verkehrswert auf Fr. 258'000.-- festgelegt wurde. Das Gemeindesteueramt Mels eröffnete W.B. die Schätzung mit Verfügung vom 7. September 2007. Eine vom Eigentümer gegen diese Schätzung erhobene Einsprache wurde vom kantonalen Steueramt mit Entscheid vom 16. Januar 2008 abgewiesen.

B./ Mit Eingabe vom 9. Februar 2008 erhob W.B. Rekurs mit dem Antrag, die Schätzung aus dem Jahr 2004 sei zu bestätigen. Er machte geltend, bei der Bewertung müssten auch Lasten privatrechtlicher Natur berücksichtigt werden. Die bestehende Erschliessung diene der Nutzung des Grundstücks Nr. 4452 nicht. Die Klassierung des privaten Abzweigers durch die Gemeinde erfülle die Bedingungen des Urteils nicht. Durch die Freigabe des privaten Abzweigers zur öffentlichen Benutzung werde die Parzelle Nr. 4452 noch zusätzlich belastet.

Die Verwaltungsrekurskommission hiess den Rekurs mit Entscheid vom 5. Juni/ 8. September 2008 teilweise gut, hob den Einspracheentscheid des kantonalen Steueramts vom 16. Januar 2008 sowie die Verfügung über die Schätzung der Grundstückswerte vom 30. August/7. September 2007 auf und setzte den Verkehrswert des Grundstücks Nr. 4452 auf Fr. 243'000.-- fest. Die amtlichen Kosten von Fr. 1'800.-- wurden zu neun Zehnteln dem Eigentümer und zu einem Zehntel dem Staat auferlegt. Ausseramtliche Kosten wurden nicht entschädigt. Die Verwaltungsrekurskommission erwog, die Aufteilung des Grundstücks Nr. 4452 in Teilflächen, nämlich eine Baulandreserve von 760 m<sup>2</sup>, eine unterhalb der Witackergasse liegende Fläche von 200 m<sup>2</sup>, eine Strassenfläche von 81 m<sup>2</sup> und die in der Landwirtschaftszone gelegene Fläche von 11 m<sup>2</sup> sei schätzungsmethodisch nicht zu beanstanden und situationsgerecht. Für die in der Wohnzone W2 liegende



Baulandreserve von 760 m<sup>2</sup> sei der von der Schätzungsbehörde festgelegte Ansatz von Fr. 300.-- pro m<sup>2</sup> angemessen. Hingegen rechtfertige sich kein Abzug für die Feinerschliessung. Das Grundstück sei durch die Witackergasse mit den darin enthaltenen, zum Wohnhaus Vers.-Nr. 4558 auf dem östlich angrenzenden Grundstück Nr. 2698 führenden Versorgungs- und Entsorgungsanlagen vollständig erschlossen und baureif. Mit der Aufnahme der Witackergasse als Gemeindestrasse 3. Klasse in den Strassenplan sei die strassenmässige Erschliessung des Grundstücks Nr. 4452 öffentlich-rechtlich gesichert. Damit sei die Frage, ob zulasten des Grundstücks Nr. 1339 und zugunsten des Grundstücks Nr. 4452 ein privatrechtliches Fuss- und Fahrwegrecht zu begründen und im Grundbuch einzutragen sei, hinfällig geworden. Für die unterhalb der Witackergasse gelegene Fläche rechtfertige sich ein Ansatz von Fr. 75.-- pro m<sup>2</sup>. Damit sei der Verkehrswert auf Fr. 243'000.-- festzulegen (760 m<sup>2</sup> à Fr. 300.--, 200 m<sup>2</sup> à Fr. 75.--).

C./ Mit Eingabe vom 8. Oktober 2008 erhob W.B. Beschwerde beim Verwaltungsgericht mit dem Antrag, der Rekursentscheid sei aufzuheben und es sei gemäss seinem Antrag im Einsprache- resp. Rekursverfahren zu entscheiden, d.h. es sei die Schätzung aus dem Jahr 2004 beizubehalten, unter Entschädigungsfolge. Zur Begründung macht der Beschwerdeführer im wesentlichen geltend, das Urteil des Bundesgerichts sei rechtskräftig. Der Vollzugsakte sei unmissverständlich zu entnehmen, dass gemäss Urteil die Grundstücke Nrn. 4452 und 4453 via Parzelle Nr. 1339 kein Zugangsrecht hätten. Für die Grundstücke Nrn. 4452 und 4453 bestehe über den Erzweg eine Zufahrtsmöglichkeit. Diese ermögliche gerade noch die landwirtschaftliche Nutzung. Aufgrund dieser Tatsache sei im Jahr 2004 die Korrektur der Schätzung aus dem Jahr 2001 erfolgt. Die Verwaltungsrekurskommission weiche vom Erbteilakt ab. Dieser sei nach zwei Jahre dauernden Abklärungen vor acht Jahren erledigt worden. Auf die weiteren Vorbringen des Beschwerdeführers wird, soweit wesentlich, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

Die Vorinstanz und das kantonale Steueramt beantragen in ihren Vernehmlassungen vom 30. Oktober und 24. November 2008 die Abweisung der Beschwerde.

Der Beschwerdeführer erhielt Gelegenheit, zu den Vernehmlassungen der Verfahrensbeteiligten Stellung zu nehmen. Er äusserte sich mit Eingabe vom 7. Dezember 2008.



Die weiteren Erwägungen des angefochtenen Entscheids sowie die von den Verfahrensbeteiligten vorgebrachten Ausführungen werden, soweit wesentlich, in den nachstehenden Erwägungen dargelegt und gewürdigt.

### **Darüber wird in Erwägung gezogen:**

1. Die sachliche Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts ist gegeben (Art. 196 Abs. 1 des Steuergesetzes, sGS 811.1, abgekürzt StG; Art. 59 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, abgekürzt VRP). Der Beschwerdeführer ist zur Ergreifung des Rechtsmittels legitimiert, und die Beschwerdeeingabe vom 8. Oktober 2008 wurde rechtzeitig eingereicht und genügt formal und inhaltlich den gesetzlichen Anforderungen (Art. 196 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 161 StG sowie 64 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 VRP). Auf die Beschwerde ist einzutreten.

2. 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. Das Verwaltungsgericht ist nach der gesetzlichen Ordnung nicht befugt, die Ermessensausübung der Vorinstanz zu überprüfen (Cavelti/Vögeli, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen, St. Gallen 2003, Rz. 740).

2.1. Schätzungen beruhen auf Tatsachenfeststellungen (vgl. F. Gygi, Bundesverwaltungsrechtspflege, 2. Aufl., Bern 1983, S. 279). Sie führen zu annäherungsweise ermittelten Zahlen. Das Verwaltungsgericht übt daher 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 (GVP 1995 Nr. 27 mit Hinweisen auf die Rechtsprechung; VerwGE B 2003/159 vom 1. April 2004 i.S. P.B., publiziert in: [www.gerichte.sg.ch](http://www.gerichte.sg.ch)).



2.2. Nach Art. 3 Abs. 1 des Gesetzes über die Durchführung der Grundstückschätzung (sGS 814.1, abgekürzt GGS) führt der Staat die Grundstückschätzung durch, wobei die politischen Gemeinden mitwirken. Nach Art. 4 GGS richtet sich die Schätzung eines Objektes nach den in Art. 1 GGS genannten Erlassen und Bestimmungen, u.a. dem Steuergesetz, dem Gesetz über die Gebäudeversicherung (sGS 873.1) sowie dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (SR 211.412.11).

Im vorliegenden Fall handelt es sich beim Schätzungsobjekt um ein unüberbautes Grundstück, welches praktisch vollumfänglich in der Bauzone liegt. Daher ist weder das Gebäudeversicherungsgesetz noch das bäuerliche Bodenrecht von Bedeutung. Die Schätzung richtet sich nach dem Steuergesetz. Nach Art. 57 StG entspricht der Verkehrswert von Grundstücken dem mittleren Preis, zu dem Grundstücke gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit in der betreffenden Gegend veräussert werden. Nach Art. 57 Abs. 2 StG ist die Verordnung über die Durchführung der Grundstückschätzung (sGS 814.11, abgekürzt VGS) massgebend.

Nach Art. 7 VGS sind für die Schätzung die Verhältnisse im Zeitpunkt der Schätzung massgebend. Nach Art. 8 lit. a VGS werden bei der Grundstückschätzung als Steuerwerte der Mietwert und der Verkehrswert des Grundstücks ermittelt, bei landwirtschaftlichen Grundstücken zusätzlich der landwirtschaftliche Ertragswert. 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.

2.3. Die Vorinstanz nahm vor ihrem Entscheid einen Augenschein auf dem Grundstück des Beschwerdeführers vor. Sie berücksichtigte die örtlichen Verhältnisse und bestätigte die von der Schätzungsbehörde vorgenommene Aufteilung der Parzelle in eine Baulandreserve von 760 m<sup>2</sup>, eine unterhalb der Witackergasse gelegene Fläche von 200 m<sup>2</sup> sowie eine kleine Teilfläche in der Landwirtschaftszone von 11 m<sup>2</sup> und eine Strassenfläche von 81 m<sup>2</sup>. Sowohl die Strassenfläche als auch die in der Landwirtschaftszone gelegene Fläche wurden nicht gesondert bewertet. Die unterhalb



der Witackergasse gelegene Fläche von 200 m<sup>2</sup> wurde im Hinblick auf ihre Bedeutung für die Ausnützung der Parzelle mit Fr. 75.-- pro m<sup>2</sup> geschätzt. Die nördlich der Witackergasse gelegene Wieslandfläche von 760 m<sup>2</sup> wurde mit Fr. 300.-- pro m<sup>2</sup> bewertet. Die Vorinstanz stützte sich dabei auf Kaufpreise von Bauland in Mels, auf die Lage im Siedlungsgebiet der Gemeinde sowie auf die konkreten örtlichen Umstände, insbesondere die Distanz zum Dorfzentrum sowie zu den öffentlichen Einrichtungen in Heiligkreuz. Ebenso wurden Immissionen der nahen Autobahn sowie Belastungen für Bau und Unterhalt der Zufahrt in Betracht gezogen. Die Schätzung ist systematisch und methodisch nicht zu beanstanden. Auch im Ergebnis erscheint ein Verkehrswert von Fr. 243'000.-- für eine Baulandparzelle von rund 1'000 m<sup>2</sup> an einer nach Süden exponierten Hanglage in Heiligkreuz sachlich gerechtfertigt. Der Beschwerdeführer behauptet denn auch nicht, es wäre nicht möglich, das Grundstück zum geschätzten Preis zu veräussern.

2.4. Soweit der Beschwerdeführer auf den kürzlich erfolgten Landerwerb eines Grundstücks im Ortsteil Parfanna durch die Gemeinde Mels sowie auf Angebote im Immobilienhandel verweist, lassen diese die angefochtene Schätzung nicht fehlerhaft erscheinen. Beim Grundstück Parfanna handelt es sich um eine Parzelle von 10'417 m<sup>2</sup>. Bei einem Grundstück dieser Grösse fällt stets auch Aufwand für die interne Erschliessung an, der bei einer Einfamilienhausparzelle geringer ausfällt. Beim eingereichten Angebot von Baulandparzellen in Heiligkreuz ist nicht bekannt, welches Flächenmass die Grundstücke aufweisen. Nach der gesamten Fläche beträgt der angefochtene Schätzungswert weniger als Fr. 240.-- pro m<sup>2</sup>, was nicht übersetzt erscheint. Im übrigen lassen sich durchaus Gründe anführen, weshalb eine Baulandparzelle an einer Hanglage in südlicher Exposition höher bewertet wird als ein Grundstück in einem ebenen Dorfteil.

2.5. Die Einwendungen des Beschwerdeführers gegen die Schätzung beruhen im wesentlichen auf dem Urteil des Bundesgerichts vom 27. Februar 1998, mit welchem der Erbteilungsprozess zwischen ihm und seinem Sohn sowie seiner Schwester und deren Sohn entschieden wurde.

Soweit der Beschwerdeführer geltend macht, er habe die neue Schätzung nicht beantragt, ist mit dem Beschwerdegegner darauf hinzuweisen, dass nach Art. 6 GGS



## St.Galler Gerichte

eine Neu Beurteilung nicht nur alle zehn Jahre, sondern auch bei einer wesentlichen Veränderung der wertbestimmenden Eigenschaften eines Objekts zulässig ist.

Nachdem die Zufahrt zum Grundstück in den Jahren 2005/2007 als öffentliche Strasse klassiert wurde, ist diese Voraussetzung erfüllt.

Streitig ist im wesentlichen nicht die Erschliessung in technischer Hinsicht, sondern in rechtlicher Hinsicht. Es steht fest, dass über die Parzelle Nr. 4452 eine Zufahrtsstrasse verläuft, die zum östlich liegenden Grundstück Nr. 2698 führt. Der Streit dreht sich um die Frage, ob die bestehende Zufahrt auch rechtlich sichergestellt ist.

Der Beschwerdeführer stützt sich im wesentlichen auf die vom Grundbuchamt Mels vorgenommene Zuteilung der Grundstücke, mit welcher die Urteile des Kantonsgerichts bzw. des Bundesgerichts vollzogen wurden. In dieser Aufstellung wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass nach dem Vollzug der Eigentumsübertragung im Grundbuch eine Neuschätzung des neuen Grundstücks Nr. 4453 erfolge, da dieses nur noch landwirtschaftlichen Charakter habe und demzufolge unter das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht falle. Wie es sich damit verhält, kann offen bleiben, da diese nördlich an das Grundstück Nr. 4452 angrenzende Liegenschaft nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist. Weiter hielt das Grundbuchamt fest, dass das Kantonsgericht im Dispositiv nichts verfügt habe, was die Fuss- und Fahrwegrechte anbelangt. Aus diesem Grund stünden den beiden neuen Grundstücken Nrn. 4452 und 4453 weder ein Zufahrts- noch ein Zugangsrecht über das "neue" Grundstück Nr. 1339 zu. Im Kantonsgerichtsurteil sei auf S. 15 die Bereitschaft der Kläger festgehalten, bezüglich des Grundstücks Nr. 4452 eine Regelung zu treffen.

Aufgrund dieser Sach- und Rechtslage wurde bei der Schätzung im Jahr 2004 das Grundstück Nr. 4452 als landwirtschaftlich nutzbare Parzelle mit einem Verkehrswert von lediglich Fr. 14'000.-- geschätzt. Diese Schätzung erklärt sich aus dem Fehlen einer rechtlich gesicherten Zufahrt. Mit der Widmung der Strasse als Gemeindestrasse 3. Klasse und der damit verbundenen Aufnahme der Witackergasse bis zum Grundstück Nr. 2698 in das öffentliche Strassennetz haben sich die rechtlichen Voraussetzungen gegenüber den für die Schätzung im Jahr 2004 massgebenden Verhältnissen wesentlich geändert. Mit der Schaffung einer öffentlichen Zufahrt bzw. mit einer zum öffentlichen Strassennetz gehörenden Zufahrt änderte sich die



Erschliessung des Grundstücks des Beschwerdeführers. Ungeachtet der fehlenden zivilrechtlichen Regelung der Zufahrt im Rahmen der Erbteilung verfügt das Grundstück Nr. 4452 seit der Klassierung des Zufahrtsweges als öffentliche Strasse über eine hinreichende Zufahrt. Die Vorinstanz hat das Gerichtsurteil nicht neu bzw. fehlerhaft interpretiert. Mit der Klassierung als öffentliche Strasse wurde vielmehr die Zufahrt zum Grundstück öffentlich-rechtlich geregelt, weshalb das Grundstück des Beschwerdeführers fortan nicht mehr auf die Einräumung eines Fuss- und Fahrwegrechtes durch den bzw. die Eigentümer des Nachbargrundstücks Nr. 1339 angewiesen war. Daran ändert der Umstand nichts, dass die Urteile des Kantonsgerichts bzw. des Bundesgerichts rechtskräftig sind. Entgegen den Vorbringen des Beschwerdeführers ist eine Zufahrt zum Grundstück Nr. 4452 nicht nur über den Erzweg gegeben, sondern auch über die Witackergasse. Eigentümer unterliegender Grundstücke sind nicht berechtigt, dem Beschwerdeführer oder einem anderen Eigentümer des Grundstücks Nr. 4452 den Zugang bzw. die Zufahrt streitig zu machen.

2.6. Aus dem Gesagten folgt, dass die Beschwerde als unbegründet abzuweisen ist. Soweit der Beschwerdeführer das Verhalten von Personen und Behörden im Zusammenhang mit der Zivilstreitigkeit bzw. dem Erbteilungsprozess erwähnt, ist nicht näher darauf einzutreten, da es mit der streitigen Schätzung keinen Zusammenhang aufweist.

4. Dem Verfahrensausgang entsprechend gehen die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens zulasten des Beschwerdeführers (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidegebühr von Fr. 2'000.-- ist angemessen (Ziff. 382 Gerichtskostentarif, sGS 941.12). Sie ist mit dem geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe zu verrechnen.

Ausseramtliche Entschädigungen sind nicht zuzusprechen (Art. 98bis VRP).

Demnach hat das Verwaltungsgericht

**zu Recht erkannt:**



1./ Die Beschwerde wird abgewiesen.

2./ Die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von Fr. 2'000.-- bezahlt der Beschwerdeführer unter Verrechnung des geleisteten Kostenvorschusses in gleicher Höhe.

3./ Ausseramtliche Kosten werden nicht entschädigt.

V.      R.      W.

Der Präsident:      Der Gerichtsschreiber:

Versand dieses Entscheides an:

- den Beschwerdeführer
- die Vorinstanz
- den Beschwerdegegner

am:



Rechtsmittelbelehrung:

Sofern eine Rechtsverletzung nach Art. 95 ff. BGG geltend gemacht wird, kann gegen diesen Entscheid gestützt auf Art. 82 lit. a BGG in Verbindung mit Art. 73 StHG innert 30 Tagen nach Eröffnung beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde erhoben werden.