Publikationsplattform

St.Galler Gerichte

Fall-Nr.:	B 2003/159
Stelle:	Verwaltungsgericht
Rubrik:	Verwaltungsgericht
Publikationsdatum:	01.04.2004
Entscheiddatum:	01.04.2004

Entscheid Verwaltungsgericht, 01.04.2004

Grundstückschätzung, 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 m2 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).

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

---

In Sachen

P.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,

vertreten durch den Amtsleiter-Stellvertreter,

lic. iur. Hubert Hofmann,

betreffend

Schätzung der Grundstückswerte

hat das Verwaltungsgericht festgestellt:

A./ P.B. ist Eigentümer des Grundstücks Nr. xxx an der -strasse in Y. Das Grundstück besteht aus dem Wohnhaus Vers.-Nr. xxx sowie 1'570 m2 Gebäudegrundfläche und Umschwung. Es war 1999 mit einem Verkehrswert von Fr. 728'000.-- geschätzt worden. Nach einer Erweiterung des Wohnhauses wurde das Grundstück am 16. August 2001 im Rahmen einer Zwischenrevision neu geschätzt. Dabei wurde der Mietwert auf Fr. 41'820.-- und der Verkehrswert auf Fr. 1'200'000.-- festgelegt. Das Gemeindesteueramt Y. eröffnete diese Steuerwerte mit Verfügung vom 7. September 2001 dem Eigentümer. Dagegen erhob dieser mit Eingaben vom 4. Oktober und 17.

© Kanton St.Gallen 2024

November 2001 Einsprache. Das kantonale Steueramt hiess diese mit Entscheid vom 22. Oktober 2002 teilweise gut, soweit sie darauf eintrat, und setzte den Mietwert auf Fr. 39'870.-- und den Verkehrswert auf Fr. 1'050'000.-- fest.

B./ Mit Eingabe vom 22. November 2002 erhob P.P. Rekurs bei der Verwaltungsrekurskommission mit dem Antrag, der Einspracheentscheid vom 22. Oktober 2002 sei aufzuheben und der steuerbare Verkehrswert sei nach der Ertragswertmethodik zu berechnen und auf Fr. 570'000.-- festzusetzen, eventualiter sei er nach der Lageklassenmethode zu berechnen und auf Fr. 730'000.-- festzusetzen, subeventualiter sei die Angelegenheit an die Vorinstanz zurückzuweisen unter Vorgabe einer rechtsstaatlich genügenden und objektiv nachvollziehbaren Berechnungsmethodik und des Mindestprotokollierungsumfangs für die Berechnung des Steuerwertes, unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

Die Verwaltungsrekurskommission führte am 7. April 2003 einen Augenschein durch und entschied am 8. Mai bzw. 10. Juli 2003 über die Streitsache. Sie wies den Rekurs ab, hob den

Einspracheentscheid und die Verfügung über die Schätzungswerte auf und setzte den Mietwert auf Fr. 39'960.-- und den Verkehrswert auf Fr. 1'202'000.-- fest. Bei der Verkehrswertschätzung ging sie wie die Schätzungsbehörde bzw. das Kantonale Steueramt von einem Zeitwert des Gebäudes von Fr. 780'000.-- aus. Demgegenüber erhöhte sie die Umgebungskosten von Fr. 70'000.-- auf Fr. 112'000.-- und den Wert des Bodens von Fr. 415'000.-- auf Fr. 522'000.-- und ermittelte daraus einen Realwert von insgesamt Fr. 1'470'000.-- gegenüber Fr. 1'331'000.-- nach der Schätzung des Steueramtes. Ausserdem legte sie ihrer Schätzung einen von 7 Prozent auf 6 Prozent verminderten Kapitalisierungssatz sowie einen von 0,6 auf 0,5 verminderten Gewichtungsfaktor für den Ertragswert gegenüber dem Realwert zugrunde. Dies ergab einen Ertragswert von Fr. 666'000.-- und einen

Verkehrswert von Fr. 1'202'000.--.

C./ Mit Eingabe vom 28. August 2003 erhob P.B. Beschwerde beim Verwaltungsgericht mit dem Antrag, der Rekursentscheid sei aufzuheben und die Sache sei zur

Neubeurteilung an die erste Instanz zurückzuweisen unter Vorgabe einer rechtsstaatlich genügenden und objektiv nachvollziehbaren Berechnungsmethodik und des Mindestprotokollierungsumfanges für die Berechnung des Steuerwertes, der mit der Neuschätzung zu betrauende Fachdienst für Grundstückschätzung sei nur mit Mitgliedern zu besetzen, die nicht bereits an der Schätzung der Liegenschaft seit dem 16. August 2001 mitgewirkt hätten und der mit der Neuschätzung zu betrauende Fachdienst sei mit einem Fachexperten zu bestücken, der ausgewiesene Kenntnisse über den Liegenschaftenmarkt in vergleichbarer Lage habe, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. In der Beschwerdeergänzung vom 12. September 2003 beantragt der Beschwerdeführer, eventualiter sei der Verkehrswert auf Fr. 741'000.-- festzusetzen.

Die Vorinstanz schliesst in ihrer Vernehmlassung vom 7. Oktober 2003 auf Abweisung der Beschwerde.

Auch das kantonale Steueramt beantragt in seiner Vernehmlassung vom 23. Oktober 2003 die Abweisung der Beschwerde.

Die zur Begründung vorgebrachten Ausführungen der Beteiligten werden, soweit wesentlich, in den nachstehenden Erwägungen näher dargelegt und gewürdigt.

Vor seinem Entscheid hat das Verwaltungsgericht einen Augenschein auf der Liegenschaft vorgenommen. Der Beschwerdeführer und der Beschwerdegegner erhielten Gelegenheit, daran teilzunehmen und sich zu äussern.

Darüber wird in Erwägung gezogen:

1./ Die sachliche Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts ist gegeben (Art. 59 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, abgekürzt VRP). Der Beschwerdeführer ist zur Ergreifung des Rechtsmittels legitimiert (Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Die Beschwerdeeingabe vom 28. August 2003 und deren Ergänzung vom 12. September 2003 wurden rechtzeitig eingereicht und entsprechen formal und inhaltlich den gesetzlichen Anforderungen (Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 und 2 VRP). Auf die Beschwerde ist einzutreten.

2./ Der Beschwerdeführer erhebt verschiedene verfahrensrechtliche Rügen.

a) Der Beschwerdeführer macht geltend, er habe in der Rekurseingabe vom 22. November 2002 und anlässlich des Augenscheins vom 7. April 2003 im Sinne von Art. 7 VRP einen Ausstandsgrund geltend gemacht. Der Fachschätzer A. sei von ihm im November 1999 beauftragt worden, eine private Schätzung durchzuführen. In der Folge habe er A. beim Umbau seiner Liegenschaft als Architekt nicht berücksichtigt. Nachträglich sei ihm klar geworden, dass dies sein Verhalten hätte beeinflussen können.

Nach Art. 7 Abs. 1 lit. c VRP haben Behördemitglieder, Beamte, öffentliche Angestellte und amtlich bestellte Sachverständige in den Ausstand zu treten, wenn sie aus anderen als den in Art. 7 Abs. 1 lit. a und b VRP genannten Gründen befangen erscheinen. Nach der Rechtsprechung verwirkt den Anspruch auf Anrufung eines Ausstandsgrundes, wer einen Richter, Beamten oder gerichtlichen Experten nicht unverzüglich ablehnt, sobald er vom Ablehnungsgrund Kenntnis erhält, sondern sich stillschweigend auf den Prozess einlässt oder diesen fortführt (BGE 126 III 249; VerwGE vom 11. Dezember 2003 i.S. ARGE P.).

In der Rekursschrift brachte der Beschwerdeführer vor, er habe der früheren Schätzung vom 18. November 1999 vertrauen dürfen, da sie nicht wesentlich von jener von 1993 abgewichen sei. Dieses Vertrauen sei insofern bestätigt worden, als er am 3. November 1999 eine private Schätzung habe erstellen lassen, und zwar beim gleichen Schätzer, der die Schätzungen vom August 2001 und Oktober 2002 erstellt habe. Bei der Privatschätzung sei der Schätzer auf einen Verkehrswert von Fr. 774'000.-- gelangt. Es sei höchst merkwürdig, dass derselbe Schätzer plötzlich nicht mehr die gleichen Gewichtungen mache, die er im Privatgutachten angestellt habe und die mit den früheren amtlichen Schatzungen übereingestimmt hätten. Es stelle sich hier die Frage, ob der Tatbestand von Art. 8 Verwaltungsrechtspflegegesetz erfüllt sei.

Abgesehen davon, dass Art. 8 VRP nicht den Ausstand, sondern die Beteiligung von natürlichen und juristischen Personen an einem Verwaltungsverfahren regelt, erscheint es fraglich, ob mit diesen Ausführungen sinngemäss ein Ausstandsgrund geltend gemacht wurde, wie dies die Vor-instanz annahm. Es genügt jedenfalls nicht, in einem

© Kanton St.Gallen 2024

Rechtsmittel die Frage aufzuwerfen, ob allenfalls eine Rechtsverletzung vorliegt. Es ist vielmehr zu begründen, weshalb aufgrund des geltend gemachten Sachverhalts eine bestimmte Rechtsnorm zur Anwendung gelangt oder nicht bzw. unrichtig angewendet wurde. Der Beschwerdeführer rügte im wesentlichen, der Fachschätzer habe als privater Gutachter nicht dieselben Bewertungen vorgenommen wie als behördlich beauftragter Schätzer. Selbst wenn darin eine Rüge zu erblicken ist, der Fachschätzer hätte in den Ausstand treten müssen, und diese Rüge am Augenschein explizit wiederholt wurde, so kam die Vorinstanz zu Recht zum Schluss, sie sei verwirkt. Der Schätzer nahm im Einspracheverfahren am Augenschein teil. Dieser fand am 30. August 2002 statt. Die in der Beschwerde geltend gemachten Zusammenhänge in bezug auf die Nichtberücksichtigung des Fachschätzers als Architekt und des Konkurses seiner Unternehmung am 25. April 2001 waren daher dem Beschwerdeführer im Zeitpunkt der Einsprache bzw. des Einspracheaugenscheins bekannt. Er führt zwar aus, er habe erst im Lauf des Jahres 2002 Kenntnis vom Konkurs erhalten. Konkurse werden indes in amtlichen Publikationen veröffentlicht, und der Beschwerdeführer behauptet nicht, er habe erst nach dem Zeitpunkt des Einspracheaugenscheins vom Konkurs Kenntnis erlangt. Unter diesen Umständen ging die Vorinstanz zu Recht davon aus, die Rüge des Ausstands sei verwirkt.

b) Der Beschwerdeführer rügt im weiteren eine formelle Rechtsverweigerung. Die Vorinstanz habe den Neu- und den Zeitwert des Wohnhauses nicht geprüft. Sowohl sie als auch die Schätzungsbehörde hätten ausgeführt, dass auf die Beanstandung der Versicherungswerte im Steuerverfahren nicht mehr eingetreten werden müsse, wenn nicht im Versicherungsverfahren (gemeint wohl: Verfahren betr. Schätzung der Gebäudeversicherungswerte) die Versicherungswerte im Sinne von Art. 8 des Gesetzes über die Durchführung der Grundstückschätzung (sGS 814.1, abgekürzt GGS) angefochten worden seien.

Die Vorinstanz erwog, die Gabelung des Rechtsmittelweges bei der Ueberprüfung von Steuerwerten einerseits und von Versicherungswerten anderseits werde durch die in Art. 8 GGS vorgeschriebene separate Eröffnung der Werte durch verschiedene Behörden vorgegeben. Indem die Schätzungsbehörde Neu- und Zeitwert des Gebäudes, gegen welche sich der Beschwerdeführer nicht im dafür vorgesehenen Verfahren gewandt habe, nicht überprüft habe, habe sie sich an die gesetzliche

Ordnung gehalten. Der Schätzungsbehörde könne daher nicht vorgeworfen werden, sie sei auf eine ihr unterbreitete Sache nicht eingetreten, obschon sie darüber materiell hätte entscheiden müssen. Der Vorwurf der formellen Rechtsverweigerung sei damit unbegründet. Dass die gesetzliche Ordnung ihrerseits Verfassungsrecht des Bundes oder des Kantons verletze, sei weder ersichtlich noch werde dies vom Beschwerdeführer geltend gemacht. Anzufügen sei, dass im Rekursverfahren bei der Ueberprüfung des Verkehrswertes grobe und offensichtliche Fehleinschätzungen bei den Gebäudewerten nicht übernommen würden. Als Grund hielt die Vorinstanz fest, beim Zeitwert handle es sich um einen Wert, der über die Ermittlung des Realwertes den steuerlich relevanten Verkehrswert erheblich beeinflusse. In der Folge überprüfte die Vorinstanz sowohl den Neuwert als auch den Minderwert und damit den Zeitwert. Sie kam zum Schluss, der von der Schätzungsbehörde angenommene Kubikmeterpreis von Fr. 680.-- für das gesamte Bauvolumen erscheine zwar als hoch, aufgrund verschiedener Umstände aber nicht offensichtlich und grob falsch. Demgegenüber erscheine der Minderwert von 17 Prozent angesichts des Alters und der ihm entsprechenden Bausubstanz eher tief, jedoch nicht offensichtlich falsch. Gestützt auf diese Ueberlegungen legte die Vorinstanz der Realwertschätzung den im Rahmen der Schätzung der Gebäudeversicherungswerte festgelegten Zeitwert von Fr. 780'000.-- zugrunde.

Dagegen wendet der Beschwerdeführer ein, er sei weder in der Eröffnungsmitteilung für die Steuerwerte noch in jener für die Versicherungswerte darauf hingewiesen worden, dass er gegen den Verkehrswert als Ganzes nicht mehr Einsprache erheben könne, wenn er nicht auch gegen den Neuwert und den Zeitwert des Gebäudes Einsprache erhoben habe. Wenn der Zeitwert eines Gebäudes Bestandteil der Verkehrswertschätzung sei, so bedürfe es keiner grossen Ausführungen mehr, um die Unhaltbarkeit dieser Annahme auch in materieller Hinsicht zu entkräften (gemeint wohl bekräftigen). Weiter mache die Vorinstanz geltend, dass er den Mietwert nicht beanstandet habe. Da dieser in die Berechnung des Verkehrswertes einfliesse und dieser ausdrücklich beanstandet worden sei, so verstehe sich von selbst, dass auch der Mietwert als angefochten gelte.

Nach Art. 8 GGS werden bei der Grundstückschätzung als Steuerwerte der Miet- und der Verkehrswert des Grundstücks und als Gebäudeversicherungswerte der Neuwert,

© Kanton St.Gallen 2024

der Zeitwert und der Verkehrswert des Gebäudes ermittelt. Eröffnet werden Steuerwerte und Versicherungswerte aber nicht von derselben Behörde. Während jene von der Steuerveranlagungsbehörde bzw. vom Gemeindesteueramt eröffnet werden (Art. 178bis des Steuergesetzes, sGS 811.1; Art. 8 GGS), sind diese vom Grundbuchamt im Auftrag der Gebäudeversicherungsanstalt zu eröffnen (Art. 8 GGS).

Bei der Schätzung des Verkehrswertes als Steuerwert ist der Zeitwert eines Gebäudes von erheblicher Bedeutung. Nach den einschlägigen Richtlinien wird der Verkehrswert aufgrund des Ertrags- und des Realwertes geschätzt. Der Realwert setzt sich aus dem Zeitwert des Gebäudes sowie den für die Erstellung nötigen Vorbereitungs- und Umgebungsarbeiten sowie Baunebenkosten und dem Landwert zusammen (Schätzerhandbuch 2000, herausgegeben von der Schweizerischen Vereinigung kantonaler Grunstückbewertungsexperten und der Schweizerischen Schätzungsexperten-Kammer/ Schweiz. Verband der Immobilien-Treuhänder, kurz Handbuch, S. 45). In der Praxis hat der Zeitwert eines Gebäudes namentlich bei Einfamilienhaus-Liegenschaften bei der Bestimmung des Realwertes ein erhebliches Gewicht. Hinzu kommt, dass im Rahmen der Verkehrswertschätzung der Realwert bei Einfamilienhäusern häufig stärker gewichtet wird als der Ertragswert (im vorliegenden Fall wurde er doppelt gewichtet). Der Gebäudezeitwert wird somit bei der Schätzung des Verkehrswertes aufgrund von Realwert und Ertragswert zu einer der wichtigsten Bestimmungsgrössen.

Unter diesen Umständen ist es nicht gerechtfertigt, bei der Ueberprüfung der Steuerwerte im Rechtsmittelverfahren generell auf die Rechtskraft der Versicherungswerte zu verweisen und diese nur bei offenkundiger Fehlerhaftigkeit zu überprüfen. Damit würde das neu geordnete Schätzungsverfahren an demselben grundlegenden Mangel leiden wie das frühere Verfahren, in welchem der Mietwert als wichtigste Bestimmungsgrösse des Ertragswertes im Schätzungsverfahren nicht separat angefochten werden konnte, während er im Steuerverfahren als gleichsam rechtskräftiger Wert übernommen wurde. Die getrennte Eröffnung von Steuerwerten und Gebäudeversicherungswerten darf nicht dazu führen, dass die Anfechtung einzelner Werte übermässig erschwert wird. DerEigentümer kann bei der Eröffnung der Gebäudeversicherungswerte auch nicht wissen, ob er im Hinblick auf eine allfällige Anfechtung eines künftig eröffneten Steuerwertes ein Rechtsmittel ergreifen muss. Die

Verwaltungsrekurskommission hat daher im Rahmen der Beurteilung der Steuerwerte die Gebäudeversicherungswerte als Bestimmungsgrössen für den Realwert frei zu prüfen. Da sie über umfassende Kognitionsbefugnis verfügt, ist es im übrigen auch nicht sachgerecht, wenn sie nur gewichtige Fehler der Schätzung der Versicherungswerte überprüft. Eine allfällige Abweichung der als Grundlage für die Steuerwertschätzung dienenden Gebäudewerte gegenüber einer rechtskräftigen Schätzung der Gebäudeversicherungswerte hat im übrigen nicht zwangsläufig zu einer Aenderung derselben zu führen.

Im vorliegenden Fall unterzog zwar die Vorinstanz den Neuwert und den Minderwert einer summarischen Prüfung und kam zum Schluss, beide Werte seien nicht offensichtlich falsch. Weicht jedoch der Neuwert erheblich nach oben und der Minderwert erheblich nach unten ab, so kann dies im Ergebnis dazu führen, dass sich der Zeitwert und dementsprechend auch der Verkehrswert als klar fehlerhaft herausstellen.

c) Weiter beanstandet der Beschwerdeführer eine Verweigerung des rechtlichen Gehörs. Ihm sei am 12. Mai 2003 eröffnet worden, dass die Vorinstanz an ihrer Sitzung vom 8. Mai 2003 entschieden habe, den nicht angefochtenen Mietwert von Fr. 39'870.-- zu bestätigen und den Verkehrswert von Fr. 1'050'099.-- auf Fr. 1'158'000.-- zu erhöhen. Da diese Entscheidung eine Schlechterstellung gegenüber dem angefochtenen Einspracheentscheid bedeutet habe, sei ihm Gelegenheit eingeräumt worden, den Rekurs zurückzuziehen. Nach Ablauf der hiefür angesetzten Frist habe ihm der Gerichtsschreiber der Vorinstanz telefoniert und ihn gefragt, ob er die entsprechende Mitteilung erhalten habe und ob er den Rekurs zurückziehe. In der Folge habe er geantwortet, er habe den Brief erhalten, ziehe den Rekurs aber nicht zurück. Aus nicht nachvollziehbaren Gründen habe offenbar in der Folge nochmals eine Sitzung der Vorinstanz stattgefunden, bei welcher der Verkehrswert von Fr. 1'158'000.-- auf Fr. 1'202'000.-- erhöht worden sei. Die Einsicht in die Akten des Rekursverfahrens habe keinen Aufschluss über die Gründe dieser Erhöhung gebracht. Es liege jedoch auf der Hand, dass der nicht erfolgte Rückzug des Rekurses eine Strafaktion ausgelöst habe. Er überlasse es dem Ermessen des Verwaltungsgerichts, ob es sich als Aufsichtsbehörde diesbezüglich gefordert sehe, zum Rechten zu sehen. Die Erhöhung des Verkehrswertes um rund Fr. 50'000.-- stelle eine erhebliche

Belastung dar. Das rechtliche Gehör sei ihm diesbezüglich nicht gewährt worden (Art. 15 Abs. 2 VRP).

Unbestritten ist, dass die Anordnung einer reformatio in peius im Rekursverfahren grundsätzlich zulässig ist (Art. 56 Abs. 1 VRP). Unbestritten ist aber auch, dass dem Betroffenen vor einer reformatio in peius das rechtliche Gehör zu gewähren ist (Cavelti/ Vögeli, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen, St. Gallen 2003, Rz. 958). Dem Beschwerdeführer wurde am 12. Mai 2003 eine Erhöhung des angefochtenen Verkehrswertes von Fr. 1'050'000.-- auf Fr. 1'158'000.-- und die Bestätigung des Mietwertes von Fr. 39'870.-- in Aussicht gestellt. Das Schreiben endete mit dem Hinweis, dass das begründete Urteil mit der angedrohten reformatio in peius eröffnet werde, falls der Rekurs bis zum 26. Mai 2003 nicht zurückgezogen werde. In der Folge wurden dann aber sowohl der unangefochtene Mietwert erhöht als auch der Verkehrswert um rund Fr. 50'000.-- gegenüber der schriftlich angedrohten Erhöhung weiter heraufgesetzt.

Dem Schreiben vom 12. Mai 2003 ist zu entnehmen, dass in jenem Zeitpunkt das Urteil bereits gefällt war. Der Beschwerdeführer wurde denn auch nicht zur Stellungnahme zur angedrohten reformatio in peius eingeladen, sondern es wurde ihm lediglich Gelegenheit gegeben, den Rekurs zurückzuziehen. In der Folge wurde das am 8. Mai 2003 gefällte Urteil offenbar geändert. Dieses Vorgehen war unzulässig. Wenn bei der Androhung einer reformatio in peius dem Rechtsmittelkläger der Umfang der Verschlechterung seiner Rechtsstellung gegenüber dem angefochtenen Entscheid ziffernmässig bestimmt eröffnet wird, so muss er nicht damit rechnen, dass die Aenderung noch stärker zu seinen Ungunsten ausfällt und ein nicht angefochtener Wert ebenfalls geändert wird, indem der Mietwert ebenfalls zu seinen Ungunsten abgeändert und der Verkehrswert um nahezu Fr. 50'000.-- über den angedrohten Wert hinaus angehoben wird. Diesbezüglich ist die Rüge der Verletzung des rechtlichen Gehörs begründet.

Eine Heilung dieses Verfahrensfehlers im Beschwerdeverfahren ist nicht möglich, da das Verwaltungsgericht nicht über dieselbe Kognition verfügt wie die Verwaltungsrekurskommission (vgl. Cavelti/Vögeli, a.a.O., Rz. 990 f.). Die Schätzung ist

© Kanton St.Gallen 2024

indes, wie aus den nachfolgenden Erwägungen hervorgeht, auch in materieller Hinsicht fehlerhaft, weshalb die Angelegenheit ohnehin an die Vorinstanz zurückzuweisen ist.

Offen bleiben kann nach dem Gesagten, ob es zulässig war, dass die Vorinstanz nach der Fällung ihres Urteils am 8. Mai 2003 erneut über die Angelegenheit befand, nachdem der Beschwerdeführer den Rekurs nicht zurückgezogen hatte.

d) Der Beschwerdeführer beanstandet im weiteren, dass die Vorinstanz über den Augenschein kein Protokoll erstellte. Die Vorinstanz hält dazu fest, dies treffe zu, doch werde das Ergebnis des Augenscheins in den wesentlichen Punkten im Urteil festgehalten.

Die Feststellungen im angefochtenen Entscheid vermögen allerdings ein Augenscheinprotokoll nicht

zu ersetzen. Die Bedeutung der konkreten Sachumstände für die Schätzung lassen es als unverzichtbar erscheinen, dass die anlässlich des Augenscheins gemachten Feststellungen protokolliert werden. Dies ist namentlich auch deshalb angezeigt, weil der Augenschein nicht vom entscheidenden Gremium, sondern lediglich von einer Delegation, bestehend aus dem Präsidenten und zwei Fachrichtern, durchgeführt wurde. Die erforderlichen Aufschriebe wurden denn auch anlässlich des Augenscheins vorgenommen. Die entsprechenden Feststellungen dokumentieren die vorinstanzliche Beweisaufnahme, weshalb es angebracht ist, dass sie in den Akten ausgewiesen sind. Nur wenn alle am Entscheid Beteiligten am Augenschein teilnehmen, kann sich ein Verzicht auf ein Protokoll und eine Wiedergabe sämtlicher relevanten Feststellungen im Urteil rechtfertigen (vgl. Cavelti/Vögeli, a.a.O., Rz. 967). Das Augenscheinprotokoll stellt zudem auch die notwendige Transparenz der Entscheidfindung für den Beschwerdeführer und für die Rechtsmittelinstanz sicher (vgl. 126 I 217). Die unterlassene Protokollierung ist nach dem Gesagten als mangelhafte Tatsachenfeststellung zu qualifizieren.

3./ Im Beschwerdeverfahren vor Verwaltungsgericht können unrichtige oder unvollständige Sachverhaltsfeststellungen oder fehlerhafte Rechtsanwendungen geltend gemacht werden (Art. 61 Abs. 1 und 2 VRP). Nicht zulässig ist dagegen die

Rüge der fehlerhaften Ermessensausübung, wenn nicht geradezu ein Missbrauch oder eine Ueberschreitung des Ermessens geltend gemacht wird. Das Verwaltungsgericht ist nach der gesetzlichen Ordnung nicht befugt, die Ermessensausübung der Vorinstanz zu überprüfen (Cavelti/Vögeli, a.a.O., Rz. 740).

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 Rekursbehörde 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).

a) Der Beschwerdeführer erhebt verschiedene Einwendungen gegen die angewendete Schätzungsmethode. Diese beruht auf anerkannten und praktikablen Regeln (vgl. Handbuch S. 47; Naegeli/Wenger; Der Liegenschaftenschätzer, 4. vollständig überarbeitete Auflage, Zürich 1997). Aus der bundesgerichtlichen Rechtsprechung, wonach für die Besteuerung des Eigenmietwertes eine Reduktion des marktkonformen Mietwertes zulässig ist (vgl. etwa BGE 116 Ia 321 und 124 I 145), kann nichts gegen die Tauglichkeit der vorliegend angewendeten Schätzungsmethode abgeleitet werden. Jeder Schätzung wohnt eine gewisse Pauschalisierung und Ungenauigkeit inne; eine mathematisch exakte Bewertung von Liegenschaften ist gar nicht möglich. Die im Kanton St. Gallen angewendete Methode beruht auf gesamtschweizerisch anerkannten, von Expertenverbänden herausgegebenen Schätzungsregeln. Die im Schrifttum geäusserten Nachteile dieser Methode vermögen deren grundsätzliche Tauglichkeit, namentlich für die Bewertung von Einfamilienhäusern, nicht generell in Frage zu stellen. Die Rügen des Beschwerdeführers stützen sich im wesentlichen auf eine im Jahr 1999 erschienene Berner Dissertation (F.D. Scognamiglio, Methoden zur Immobilienbewertung im Vergleich). Die darin geäusserte Kritik an der sog. Praktikermethode, wie sie im Kanton St. Gallen angewendet wird, vermochte sich offenbar nicht durchzusetzen. Im übrigen wurde im Kanton St. Gallen die sog. hedonische Bewertungsmethode zwar evaluiert, in der Folge dann aber bei der

Anwendung des neuen GGS nicht übernommen. Zu berücksichtigen ist bei der Würdigung der vorgebrachten Kritik im übrigen auch, dass im Kanton St. Gallen die Schätzungsobjekte stets von Fachpersonen besichtigt werden, was selbst bei der Anwendung der Praktikermethode eine zumindest ebenso geringe Fehlerquote ergibt wie bei einer "Berechnung" von Grundstückswerten, welche gleichsam eine mathematische Genauigkeit vorspiegelt, sich aber ebenfalls auf einer Vielzahl von Parametern stützt, welche wiederum auf Annahmen und Schätzungen beruhen.

b) Der Mietwert als Steuerwert wird in der Beschwerde nicht angefochten. Insbesondere wird nicht substantiiert dargelegt, inwiefern der von der Vorinstanz festgelegte Mietwert von Fr. 39'960.-- übersetzt ist bzw. am Markt nicht erzielbar wäre. Der Beschwerdeführer hat sogar seiner eigenen Verkehrswertermittlung einen Mietwert von exakt Fr. 39'960.-- zugrundegelegt. Entgegen den Ausführungen in der Beschwerde wurde der Mietwert auch im Rekurs nicht angefochten.

c) Der Verkehrswert eines Grundstücks entspricht dem unter normalen Verhältnissen erzielbaren Kaufpreis ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse. Er wird in der Regel unter Würdigung der Wirtschaftlichkeit aus Real- und Ertragswert ermittelt. Je nach Wirtschafts- lage kann er sich entweder vornehmlich am Real- oder am Ertragswert orientieren (Handbuch S. 61). Nach dieser Bewertungspraxis wird der Verkehrswert einer Liegenschaft primär durch Vergleich mit dem Kaufpreis ermittelt. Sofern ein Kaufpreis fehlt oder nicht dem Verkehrswert entspricht, erfolgt der Vergleich mit anderen gehandelten Grundstücken, für welche ähnliche Voraussetzungen gelten (Handbuch S. 61). Bei Einfamilienhäusern stehen vornehmlich subjektive Beweggründe der Käuferschaft wie Eigennutzung und wirtschaftliche Erwartungen im Vordergrund (Handbuch S. 62), während Renditeüberlegungen bei solchen Objekten in den Hintergrund treten. Bei überbauten Grundstücken wird durch Gewichtung der Grundlagenwerte Realwert und Ertragswert der Verkehrswert ermittelt. Für die Wahl des Gewichtungsfaktors sind die allgemeine und die örtliche Wirtschaftslage, das allgemeine Marktverhalten, die Art und Grösse des Objekts sowie die Lage, daneben auch die Vermietbarkeit im Sinne des am Standort geltenden Normalbedürfnisses bezüglich Architektur, Grundrissgestaltung, Komfort und Zustand sowie besondere Umstände (Naturgefahren, gesetzliche Einschränkungen) zu berücksichtigen (Handbuch S. 63).

© Kanton St.Gallen 2024

aa) Wie erwähnt hat das Gericht einen Augenschein auf der Liegenschaft des Beschwerdeführers durchgeführt. Im vorliegenden Fall kann darauf verzichtet werden, in den Erwägungen eine detaillierte Beschreibung des Gebäudes und des Umschwungs wiederzugeben. Vielmehr kann auf die Feststellungen der Vorinstanz im angefochtenen Entscheid sowie auf den in den Akten der Vorinstanz liegenden Gebäudebeschrieb abgestellt werden. Die entsprechenden Feststellungen haben sich aufgrund des Augenscheins mit Ausnahme nachfolgend erwähnter Punkte als zutreffend erwiesen. Auf das Volumen des Gebäudes sowie die Hohlräume im Kellergeschoss und das Fehlen eines Balkons an der Ostfassade ist gesondert einzugehen.

bb) Der Beschwerdeführer focht die kubische Berechnung des Gebäudes an. Diese weist laut Massblatt ein Volumen von 1382 m3 auf, wobei allerdings ein Balkon Ost aufgeführt ist, der unbestrittenermassen nicht existiert. Dies ist ein Indiz, dass das Gebäudevolumen unrichtig ermittelt wurde. Zudem ist der Einwand berechtigt, die Hohlräume im Keller wiesen eine Höhe von weniger als 1,2 m auf. Offenbar stützte sich die Vorinstanz in diesem Punkte auf die in den Akten liegenden Grundrisspläne mit Höhenangaben. Weiter macht der Beschwerdeführer geltend, es seien versehentlich drei anstatt lediglich zwei Kellerräume berücksichtigt worden. Anlässlich des Augenscheins wurden zwei solcher Hohlräume festgestellt, obwohl auf dem Grundrissplan deren drei eingezeichnet sind.

Soweit gewisse Höhenangaben im Massblatt auf der Anwendung bestimmter Normen für die kubische Berechnung beruhen, ist dies auszuweisen. Die festgestellten Abweichungen sind im Rahmen der Neuschätzung zu überprüfen und allenfalls zu berichtigen.

cc) Der Zeitwert eines Gebäudes entspricht dem um die Wertverminderung (technische Alterung) reduzierten Neuwert (Handbuch S. 53).

Der Zeitwert wurde im Rahmen der Schätzung der Versicherungswerte rechtskräftig auf Fr. 780'000.-- festgelegt. Die Vorinstanz erachtete ihn nicht als grob oder offensichtlich falsch. Sie hielt immerhin fest, dass der Neuwert von Fr. 680.--/m3 bzw. Fr. 940'000.--

© Kanton St.Gallen 2024

eher hoch und der Minderwert von 17 Prozent eher tief sei. Eine Korrektur nahm sie allerdings nicht vor.

Wie erwähnt können bei der angewendeten Schätzungsmethode bereits geringfügige Abweichungen einzelner Hilfswerte zu erheblichen Diskrepanzen führen. Würde beispielsweise von Baukosten von Fr. 600.--/m3 ausgegangen, was nach den Richtlinien (Handbuch S. 202) für Einfamilienhäuser mit einwandfreier Qualität, besserem Innenausbau und heutigen durchschnittlichen Anforderungen in der mittleren Bandbreite liegt, würde sich der Neuwert auf Fr. 830'000.-- reduzieren. Bei einem Minderwert von 20 Prozent, also nur 3 Prozent mehr als die Vorinstanz annahm, ergäbe sich ein Zeitwert von Fr. 664'000.--. Dies zeigt, dass selbst zwei relativ geringfügige Abweichungen beim Neuwert und beim Minderwert eine erhebliche Abweichung beim Zeitwert des Gebäudes zur Folge haben können.

Aufgrund der Feststellungen anlässlich des Augenscheins erachtet das Gericht eine Einstufung des Gebäudes in die Klasse IV gemäss den Richtwerten des Handbuches (S. 202) als gerechtfertigt. Diese wird mit den Merkmalen "einwandfreie Qualität, besserer Innenausbau, heutigen durchschnittlichen Anforderungen entsprechend" umschrieben. Diese Einstufung trägt der Bauart, den verwendeten Materialien sowie der Einteilung der Räume und der Kombination eines älteren Traktes mit vergleichsweise kleinen Räumen sowie eines neuen Traktes mit einem überdurchschnittlich geräumigen Obergeschoss Rechnung. Der Einheitspreis je m3 beträgt daher Fr. 550.-- bis Fr. 650.--, was die Annahme von Fr. 680.--/m3 als übersetzt erscheinen lässt.

Beim Minderwert eines Gebäudes handelt es sich um die wertmässige Einbusse, welche beim Neuwert seit der Erstellung zufolge Alters, Abnützung und anderen Gründen eingetreten ist. Dabei ist zwischen der technischen und der wirtschaftlichen Altersentwertung zu unterscheiden (Handbuch S. 83 f.). Die Richtlinien sehen für Wohnhäuser in vorwiegend massiver Bauart eine Lebensdauer von 100 Jahren vor. Bei gutem Unterhaltszustand beträgt die technische Altersentwertung eines 50 Jahre alten Hauses mit einer angenommenen Lebensdauer von 100 Jahren 25 Prozent und bei einem Unterhaltszustand von "mittel - gut" 32 Prozent (Handbuch S. 214). Dies bestätigte sich am Augenschein, an dem festgestellt werden konnte, dass das

© Kanton St.Gallen 2024

Gebäude zwar in verschiedenen Bereichen erheblich veraltet ist, aber die verwendeten Materialien weitgehend in einem guten bzw. gut unterhaltenen Zustand sind.

Zu berücksichtigen ist weiter, dass das Gebäude einen neuen Teil aufweist, der im Jahr 2000/01 erstellt wurde. Für diesen Teil ist die Altersentwertung, wenn überhaupt eine solche angenommen werden kann, weitaus geringer als beim alten Trakt. Allerdings fällt in Betracht, dass neben der technischen Altersentwertung der alten Gebäudeteile auch eine erhebliche wirtschaftliche Altersentwertung zu berücksichtigen ist, welche namentlich auf die nicht mehr zeitgemässe Einteilung und Dimensionierung der Räume sowie die Verwendung verschiedener nicht mehr zeitgemässer Baumaterialien zurückzuführen ist.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der Minderwert gesamthaft in der Grössenordnung von 25 bis 30 Prozent angesiedelt werden muss.

dd) Bei den Umgebungskosten und dem Landwert wich die Vorinstanz zu Ungunsten des Beschwerdeführers von den Werten der Schätzungsbehörde ab. Diese setzte die Umgebungskosten auf Fr. 70'000.--, die Baunebenkosten auf Fr. 56'000.--, den Landwert aufgrund der Lageklasse 4,0

auf Fr. 365'000.-- und den Wert des Mehrumschwungs auf Fr. 60'000.-- fest, was einen gesamten Landwert inkl. Baunebenkosten und Umgebungskosten von Fr. 551'000.-- und einen Realwert von insgesamt Fr. 1'331'000.-- ergab.

Die Vorinstanz übernahm lediglich die Baunebenkosten von Fr. 56'000.--, während sie die Umgebungskosten auf Fr. 112'000.--, den Landwert für den normalen Umschwung auf Fr. 405'000.-- (Lageklasse 4,3) und den Wert des Mehrumschwungs auf Fr. 117'000.-- erhöhte, was einen gesamten Landwert von Fr. 690'000.-- ergab. Der Realwert wurde dementsprechend auf Fr. 1'470'000.-- festgesetzt.

Die Baunebenkosten wurden von der Vorinstanz auf 6 Prozent des Neuwertes von Fr. 940'000.-- bzw. Fr. 56'000.-- festgesetzt. Der Beschwerdeführer wendet dagegen ein, dieser Ansatz sei zu schematisch festgelegt, und die einzelnen Aufwendungen seien nicht gesondert ausgewiesen. Er führt Anschlussgebühren (richtig Anschlussbeiträge) von 1 Prozent für Trinkwasser und 2,7 Prozent für Abwasser sowie von Fr. 3'000.-- für

Elektrizität an. Allerdings fallen auch sämtliche Bewilligungskosten sowie Versicherungen darunter (Handbuch S. 53), weshalb ein Ansatz von 6 Prozent nicht übersetzt erscheint.

Die Umgebungskosten legte die Vorinstanz auf Fr. 112'000.-- fest (Neuwert Fr. 135'000.--, Minderwert 17 Prozent). Dieser Ansatz ist aufgrund der Feststellungen anlässlich des Augenscheins nicht übersetzt, sondern bewegt sich eher am unteren Rand der zulässigen Bandbreite. Dies belegen allein die vom Beschwerdeführer geltend gemachten Kosten von Fr. 90'000.-- bis 100'000.-- für die Erneuerung von Sitzplatz und Garten. Hinzu kommt der Aufwand für den gepflästerten Vorplatz und den Fahrweg sowie die Ufermauer. Diese ist nicht baufällig, sondern mit relativ kleinem Aufwand zu sanieren.

ee) Der Landwert des überbauten Grundstücks richtet sich nach den Bodenpreisen für unüberbaute Grundstücke in ähnlicher Lage unter Berücksichtigung der vorhandenen Ueberbauung und deren wirtschaftlicher Ausnützungsmöglichkeit. Wo sich der Landwert weder anhand eines Kaufpreises noch aufgrund von Vergleichswerten feststellen lässt, wird er nach der Lageklassenmethode festgelegt. Diese Methode beruht auf der Erkenntnis, dass ähnliche Objekte an gleicher Lage stets gleiche Verhältniszahlen zwischen Grundstückswert und Neuwert mit Einschluss der Umgebungs- und Baunebenkosten aufweisen (Handbuch S. 85). Die Methode ist zwar ökonomisch und betriebswirtschaftlich wenig fundiert (Hess/Weibel, Das Enteignungsrecht des Bundes, Bern 1986, N. 98 zu Art. 19; K. Fierz, Wert und Zins bei Immobilien, Zürich 1984, S. 76 f.). Sie gilt aber nach der Rechtsprechung als taugliches Instrument für die Bewertung von überbauten Grundstücken (vgl. VerwGE vom 27. Juni 1996 i.S. R. und E.U.) und hat auch in die neuen Richtlinien der Fachverbände Eingang gefunden.

Die Vorinstanz ging von einer Lageklasse 4,3 aus (allgemeine Lage 3, individuelle Lage 6, Verkehrserschlies-sung 4, Marktverhältnisse 4). Demgegenüber erachtet der Beschwerdeführer eine Lageklasse 2,5 als gerechtfertigt (allgemeine Lage 2, individuelle Lage 3,5, Verkehrserschlies-sung 2,5, Marktverhältnisse 2).

© Kanton St.Gallen 2024

Von der allgemeinen Lage her kann Y. durchaus der Lageklasse 3 zugeordnet werden. Dieser Klasse sind Wohnlagen in Kleinstädten, ländliche Ortschaften mit Ferienhäusern und Fremdenverkehr sowie Ortskerne mittelgrosser Dörfer zugeordnet (vgl. Naegeli/ Wenger, a.a.O., S. 260). Der individuellen Lage wird mit der Klasse 6 ebenfalls Rechnung getragen. Die bevorzugte Umgebung mit guter Fernsicht und direktem Seeanstoss rechtfertigt trotz der vom Beschwerdeführer geltend gemachten, unbestreitbar vorhandenen Immissionen, namentlich von der Bahnlinie und der Autobahn auf dem gegenüberliegenden Gebiet des -sees, diese relativ hohe Klassierung. Bei der Verkehrserschliessung fällt namentlich die Nähe zum Autobahnanschluss in Betracht, welche die eher bescheidene Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln teilweise aufwiegt und eine Zuordnung zur Klasse 4 rechtfertigt. Bei der Würdigung der Marktverhältnisse ist zu berücksichtigen, dass Parzellen mit direktem und unmittelbarem Seeanstoss sehr selten und gefragt sind, was sich in einer regen Nachfrage niederschlägt. Auch in diesem Bereich ist somit eine Einstufung in die Klasse 4 gerechtfertigt (vgl. zu den einzelnen Kriterien Handbuch, S. 209). Im Ergebnis ist somit die Lageklasseneinteilung der Vorinstanz nicht als rechtswidrig bzw. fehlerhaft zu qualifizieren.

Die Lageklassenmethode führt bei überbauten Grundstücken nur zu brauchbaren Ergebnissen, wenn die Grundstücksfläche dem zonenkonformen Landbedarf entspricht oder kleiner ist. Soweit sie diesen übersteigt, muss der Landwert der Mehrfläche, sei es Mehrumschwung oder Landreserve, hinzugerechnet werden. Als Mehrumschwung wird die Mehrfläche betrachtet, die nicht abgetreten, überbaut oder anderweitig genutzt werden kann. Er wird in der Regel als zusätzlicher Landwert gemäss seiner Grösse und analog dem Wert des normalen Umschwungs in die Realwertberechnung aufgenommen. Als Landreserve wird die Mehrfläche betrachtet, die ohne wesentliche Beeinträchtigung des überbauten Teils der Liegenschaft anderweitig verwendet werden könnte. Diese Landreserve ist nach den Richtlinien für unüberbaute Grundstücke gesondert zu bewerten und separat in die Verkehrswertberechnung einzubeziehen (Handbuch S. 85).

Die Vorinstanz hat von der gesamten Grundstücksfläche von 1'570 m2 einen Anteil von 900 m2 als normalen Umschwung samt Gebäudegrundfläche ausgeschieden. Diesen hat sie aufgrund von Vergleichspreisen für unüberbautes Land mit Fr. 450.-- pro m2

© Kanton St.Gallen 2024

bewertet, was für 900 m2 einen Landwert von Fr. 405'000.-- ergab. Dieser Landwert entsprach weitgehend dem bei der Anwendung der Lageklassenmethode ermittelten Landwert. Bei der Lageklasse 4,3 beträgt dieser 36,75 Prozent des Neuwertes mit Einschluss der Umgebungs-und Baunebenkosten von Fr. 1'131'000.--, was auf der Grundlage der vorinstanzlichen Schätzung einen Landwert von Fr. 416'000.-- ergab. Den Uferstreifen in der Grünzone bewertete die Vorinstanz mit Fr. 225.-- pro m2, entsprechend dem halben Wert des Landes im normalen Umschwung. Sie trug dem Umstand Rechnung, dass die Fläche baulich nicht genutzt werden kann und auch die zulässige bauliche Ausnützung des restlichen Grundstückes nicht erhöht, allerdings den unmittelbaren Seeanstoss der Liegenschaft garantiert und daher als Gartenraum einen besonderen Erholungswert hat. Daraus ergab sich eine Bewertung des Mehrumschwungs von Fr. 117'000.--. Die mit einem Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten des Nachbargrundstücks belastete Fläche von 150 m2 blieb bei der Landwertschätzung unberücksichtigt, da es sich im wesentlichen um eine Last handelt und die Gewährleistung der Durchfahrt unter anderem auch finanzielle Aufwendungen erfordert.

Bei der Anwendung der Lageklassenmethode auf überbaute Grundstücke ist die Bewertung des Bodens als Gesamtbewertung der Grundstücksfläche aufzufassen, während der Wert pro m2 wenig Bedeutung hat. Die Grösse des Grundstücks sagt nur wenig über seinen Wert als Bauland aus. Zwei gleichartige Gebäude können auf verschieden grossen Grundstücken stehen, was bedeutet, dass die Flächen unterschiedlich, Bauvolumen und Mietzinse aber unverändert sind (vgl. dazu Naegeli/ Wenger, a.a.O., S. 48). Ungünstig sind in der Regel Parzellen mit anormaler Form, mit weit innerhalb des Grundstücks verlaufenden Baulinien oder Baubeschränkungen. Nur bei grösseren, unüberbauten Flächen mit normaler Form, gleichgültig ob erschlossen oder unerschlossen, nützt der Quadratmeterpreis bei der Beurteilung der Parzelle. In allen anderen Fällen aber, ganz besonders bei überbauten Grundstücken, verursacht er Verwirrung statt Klarheit. Die neuere Schätzungspraxis verwendet daher die Bezeichnung Landwert. Dieser umfasst die für ein Gebäude benötigte Fläche mit Einschluss der gesetzlichen Grenzabstände sowie die zusätzlich vorhandenen Flächen, welche sich nicht verwerten lassen, also Zwickel bei schiefen Grenzen, Terrain vor der Baulinie, private Zufahrtsstrassen oder Anteile, Kehrplätze vor den Garagen und die

© Kanton St.Gallen 2024

aufgrund von Bauordnungen vorgeschriebenen Freiflächen (Naegeli/ Wenger, a.a.O., S. 48 f.).

Im vorliegenden Fall bestehen aufgrund der Lage, der Art und Ueberbauung und der dem Ufer entlang verlaufenden Baulinie besondere Verhältnisse, welche eine Bewertung des Bodens nach der Lageklassenmethode gegenüber einem Vergleich mit den Preisen für unüberbaute Grundstücke angezeigt erscheinen lassen.

Wenn ausschliesslich die bauliche Ausnützung im Sinne der beanspruchten Fläche berücksichtigt wird, kann ein Landanteil von 900 m2 unter Umständen gerechtfertigt erscheinen. Im Streitfall ist allerdings zu berücksichtigen, dass das Gebäude im Vergleich zu seiner Nutzungsintensität einen relativ grossen Grundriss aufweist. Insbesondere die angebaute Garage und der Zwischentrakt beanspruchen relativ viel Land. Weiter kommt hinzu, dass für ein Einfamilienhaus mit direktem Seeanstoss ein grosszügiger Umschwung durchaus adäquat ist. Dies zeigt sich auch bei den benachbarten Grundstücken Nrn. 408 und 435. Wird der durch das Fuss- und Fahrwegrecht beanspruchte Flächenanteil von rund 150 m2 ausser Betracht gelassen, weist das Grundstück eine Gesamtfläche von rund 1'400 m2 auf. Davon ist aufgrund der Baulinie ein erheblicher Anteil für die bauliche Ausnützung nicht relevant. Im Lichte des besonderen Charakters des Hauses erscheint ein grosszügig bemessener Umschwung als integraler Bestandteil der Liegenschaft. Der Exklusivität der Lage und der grosszügigen Umgebung wird mit der Einstufung in eine vergleichsweise hohe Lageklasse Rechnung getragen. Daher ist es nicht gerechtfertigt, mittels einer Ausscheidung von zusätzlichem Umschwung die bevorzugte Lage mehrmals zu berücksichtigen. Unter diesen Umständen ist eine Aufteilung der Fläche nicht angebracht.

ff) Zu prüfen bleibt die Ermittlung des Ertragswertes. Wie erwähnt, blieb der Mietwert unangefochten. Zu prüfen ist daher die Kapitalisierung sowie die Gewichtung des Ertragswertes.

Der Ertragswert entspricht dem kapitalisierten jährlichen Mietwert (Handbuch S. 55). Die Höhe des Kapitalisierungssatzes wird im wesentlichen durch die Kapitalkosten und durch die Bewirtschaftungskosten bestimmt (Handbuch S. 89). Der Zinssatz für die

Kapitalkosten entspricht dem Zinssatz für erste Althypotheken der Kantonalbank oder Leitbank am Ort der gelegenen Sache. Als Bewirtschaftungskosten sind die Betriebs- und Unterhaltskosten, die Verwaltungskosten sowie das Risiko für Mietzinsausfälle und Abschreibung zu berücksichtigen, wobei bei selbstgenutzten Einfamilienhäusern Verwaltungskosten und Mietzinsrisiko in der Regel unberücksichtigt bleiben (Handbuch S. 58 f., 99).

Die Vorinstanz hat einen Kapitalisierungssatz von 6 Prozent angenommen. Sie berücksichtigte den Kapitalzins mit 4,25 Prozent, die Betriebskosten mit 0,25 Prozent, den Unterhalt mit 1 Prozent und die Abschreibung mit 0,5 Prozent. Demgegenüber beantragt der Beschwerdeführer einen Kapitalisierungssatz von 7 Prozent, wobei er im Gegensatz zur Vorinstanz die Unterhaltskosten mit 1,75 Prozent und die Abschreibung mit 0,75 Prozent veranschlagt.

Das Verwaltungsgericht erachtet einen Kapitalisierungssatz von 6 Prozent im Ergebnis als sachgerecht. Allerdings legt es ihm eine andere Zusammensetzung zugrunde als die Vorinstanz. Angesichts der bereits länger anhaltenden Zinssituation erscheint ein Satz von 3,25 Prozent für die Kapitalkosten angemessen. Für Unterhalt rechtfertigt sich angesichts der unterschiedlich alten Gebäudeteile ein Ansatz von 1,5 und für Abschreibung ein solcher von 1 Prozent, während für Betriebskosten 0,25 Prozent zu veranschlagen sind (vgl. Richtlinien des Fachdienstes für Grundstückschätzung vom März 2001, S. 11). Dies ergibt einen Kapitalisierungssatz von 6 Prozent.

Bei der Gewichtung von Ertrags- und Realwert veranschlagte die Vorinstanz den Gewichtskoeffizienten auf 0,5. Nach den Richtlinien beträgt dieser bei Einfamilienhäusern zwischen 0 und 0,5 (Handbuch S. 234). In den ergänzenden Richtlinien des Fachdienstes für Grundstückschätzungen vom März 2001 wird für Einfamilienhäuser ein Gewichtskoeffizient zwischen 0 und 1,0 veranschlagt (S. 24). Allgemein gilt, dass bei Einfamilienhäusern der Ertragswert gegenüber dem Realwert eine eher untergeordnete Rolle spielt. Dies gilt in vermehrtem Masse bei Villen oder Landhäusern, bei welchen vorwiegend die besondere Lage oder die besondere Art der Ueberbauung preisbildend ist. Im Hinblick auf die Richtlinien liegt jedenfalls eine Gewichtung des Ertragswertes von 0,5 im Rahmen der Bandbreite und kann nicht als

© Kanton St.Gallen 2024

unangemessen tief qualifiziert werden. Die Berufung des Beschwerdeführers auf die Schätzungspraxis im Kanton Bern vermag dagegen nicht durchzudringen.

gg) Die anhand der Richtlinien ermittelte Bewertung ist stets daraufhin zu überprüfen, ob sie dem fraglichen Objekt entspricht. Im vorliegenden Fall ermittelte die Vor-instanz einen Verkehrswert von über Fr. 1'202'000.--. Ein solcher Verkehrswert dürfte bei einer der besonderen Lage des Grundstücks adäquaten baulichen Nutzung des Grundstücks durchaus realistisch sein. Die vorhandene bauliche Ausnützung muss allerdings als unzweckmässig und eher ungünstig betrachtet werden. Wie die Vorinstanz zutreffend festhält, weist das Gebäude ein erhebliches Ungleichgewicht zwischen Wohn-, Arbeits- und Schlafräumen auf. Die bauliche Ausnützung, insbesondere aufgrund des Umbaus bzw. der Erweiterung in den Jahren 2000/01, ist weitgehend auf die individuellen Bedürfnisse des derzeitigen Eigentümers ausgerichtet. Als Wohnhaus für eine Familie mit Kindern ist das Objekt dagegen weniger gut geeignet. Dies schränkt die Nachfrage nach der Liegenschaft erheblich ein. Die nach den individuellen Bedürfnissen vorgenommene Raumeinteilung und die teilweise veraltete Ausstattung dürften sich im erzielbaren Verkaufspreis negativ niederschlagen. Für eine andere Art der Nutzung, beispielsweise als Familienwohnsitz, müsste ein Erwerber erhebliche Investitionen tätigen, was sich auf den Kaufpreis mindernd auswirkt.

Zusammenfassend gelangt das Verwaltungsgericht zum Schluss, dass die vorinstanzliche Schätzung des Verkehrswertes von Fr. 1'202'000.-- als übersetzt zu betrachten ist. Zurückzuführen ist dies im wesentlichen auf die methodisch fehlerhafte Uebernahme der unveränderten Gebäudeversicherungswerte im Rahmen der Schätzung der Steuerwerte sowie die Ausscheidung und gesonderte Bewertung eines erheblichen Teils des Umschwungs. Der angefochtene Rekursentscheid vom 8. Mai/10. Juli 2003 ist daher aufzuheben. Die Angelegenheit ist gestützt auf Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 56 Abs. 2 VRP an die Vorinstanz zur Durchführung einer Neuschätzung im Sinne der Erwägungen zurückzuweisen. In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass die Beteiligung der Fachrichter der Vorinstanz am Rekursverfahren keinen Ausstandsgrund darstellt.

4./ Der Beschwerdeführer beantragte eine Reduktion des Verkehrswertes auf Fr. 741'000.--. Diesem Begehren wird nicht stattgegeben. Der Ausgang des Verfahrens

entspricht daher materiell nur einer teilweisen Gutheissung der Beschwerde. Anderseits wurde aber auch eine Verletzung des rechtlichen Gehörs festgestellt. Die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens sind daher dem Staat aufzuerlegen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidgebühr von Fr. 3'000.-- ist angemessen (Ziff. 382 Gerichtskostentarif, sGS 941.12). Auf die Erhebung ist zu verzichten (Art. 95 Abs. 3 VRP). Der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 3'000.-- ist dem Beschwerdeführer zurückzuerstatten.

Der Beschwerdeführer verlangt eine Umtriebsentschädigung von Fr. 3'000.--, wovon Fr. 2'000.-- für das Rekursverfahren. Auf den Ersatz ausseramtlicher Kosten hat der Beschwerdeführer grundsätzlich Anspruch (Art. 98bis VRP). Er führte den Prozess allerdings selbst, weshalb die Entschädigung nicht nach der Honorarordnung für Rechtsanwälte und Rechtsagenten zu bemessen, sondern lediglich eine Umtriebsentschädigung zuzusprechen ist. Für das Rekurs- und das Beschwerdeverfahren erscheint ein Betrag von Fr. 500.-- angemessen.

Demnach hat das Verwaltungsgerichtzu Recht erkannt:

1./ Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen und der Rekursentscheid vom 8. Mai/ 10. Juli 2003 aufgehoben.

2./ Die Angelegenheit wird zur Neuschätzung im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückgewiesen.

3./ Die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von Fr. 3'000.-- trägt der Staat. Auf die Erhebung wird verzichtet. Der Kostenvorschuss von Fr. 3'000.-- wird dem Beschwerdeführer zurückerstattet.

4./ Der Staat hat den Beschwerdeführer für das Rekurs- und das Beschwerdeverfahren mit Fr. 500.-- ausseramtlich zu entschädigen.

V. R. W.

Der Präsident: Der Gerichtsschreiber:

Zustellung dieses Entscheides an:

- den Beschwerdeführer
- die Vorinstanz
- den Beschwerdegegner

© Kanton St.Gallen 2024