



Fall-Nr.: B 2006/8
Stelle: Verwaltungsgericht
Rubrik: Verwaltungsgericht
Publikationsdatum: 08.06.2006
Entscheiddatum: 08.06.2006

Entscheid Verwaltungsgericht vom 8. Juni 2006

Grundstückschätzung, Art. 34 Abs. 2, Art. 57 Abs. 1 StG (sGS 811.1). Im Beschwerdeverfahren gegen Grundstückschätzungen überprüft das Verwaltungsgericht ausschliesslich Rechtsverletzungen, Unangemessenheit von Schätzungswerten kann nicht gerügt werden. Im konkreten Fall lagen die von der Vorinstanz ermittelten Schätzungswerte im Rahmen des Ermessensspielraums und kamen nicht unter Verletzung wesentlicher Schätzungsnormen und -grundsätzen zustande. Wird bei Grundstückschätzungen im Rekursverfahren ein Augenschein durchgeführt, ist darüber ein Protokoll zu erstellen (Verwaltungsgericht B 2006/8).

Anwesend: Präsident Prof. Dr. U. Cavelti; Verwaltungsrichter lic. iur. A. Linder, Dr. B. Heer, lic. iur. A. Rufener; Ersatzrichter P. Somm; Gerichtsschreiber lic. iur. Th. Vögeli

In Sachen

Kantonales Steueramt, Davidstrasse 41, 9001 St. Gallen,

Beschwerdeführer,

vertreten durch den Amtsleiter-Stellvertreter,

lic. iur. Hubert Hofmann,



gegen

Verwaltungsrekurskommission des Kantons St. Gallen,

Abteilung II/2, Unterstrasse 28, 9001 St. Gallen,

Vorinstanz,

und

U. und C. S.,

Beschwerdegegner,

vertreten durch U. S.,

betreffend

Schätzung der Grundstückswerte

hat das Verwaltungsgericht festgestellt:



St.Galler Gerichte

A./ C. und U. S. sind je zur Hälfte Miteigentümer des Grundstücks Nr. xxxx in X.. Das Grundstück besteht aus dem Einfamilienhaus Vers.-Nr. yyyy und 1'152 m² Bodenfläche. Die Eigentümer erstellten das Einfamilienhaus im Jahr 2001. Das Grundstück wurde am 9. November 2004 geschätzt. Die Schätzungsbehörde, bestehend aus dem Fachschätzer und der Grundbuchverwalterin, setzte den Mietwert auf Fr. 40'650.-- und den Verkehrswert auf Fr. 2'180'000.-- fest. Das Gemeindesteueramt X. eröffnete diese Steuerwerte mit Verfügung vom 17. November 2004 den Eigentümern. Diese erhoben gegen die Schätzung Einsprache, die vom kantonalen Steueramt mit Entscheid vom 18. Juli 2005 abgewiesen wurde.

B./ Die Eigentümer erhoben mit Eingaben vom 8. August und 28. Oktober 2005 Rekurs und beantragten, der Einspracheentscheid sei zu korrigieren, indem der Mietwert auf Fr. 24'000.-- herabzusetzen und nach der Pensionierung des Rekurrenten entsprechend anzupassen oder nötigenfalls "ganz wegzulassen" sei.

Die Verwaltungsrekurskommission nahm am 13. Dezember 2005 einen Augenschein auf dem Grundstück der Rekurrenten und entschied gleichentags über die Streitsache. Sie hiess den Rekurs teilweise gut und hob die Verfügung vom 17. November 2004 sowie den Einspracheentscheid vom 18. Juli 2005 auf. Den Mietwert des Grundstücks setzte sie auf Fr. 38'100.-- und den Verkehrswert auf Fr. 1'767'000.-- fest.

C./ Mit Eingaben vom 16. und 31. Januar 2006 erhob das kantonale Steueramt Beschwerde beim Verwaltungsgericht mit dem Antrag, der Rekursentscheid vom 13. Dezember 2005 sei aufzuheben und der Einspracheentscheid vom 18. Juli 2005 sei zu bestätigen, unter Kostenfolge.

Die Vorinstanz beantragt in ihrer Vernehmlassung vom 22. Februar 2006 die Abweisung der Beschwerde.

Die Eigentümer nahmen mit Eingabe vom 16. März 2006 zur Beschwerde Stellung, ohne einen förmlichen Antrag zu stellen. Sinngemäss beantragen sie die Abweisung der Beschwerde.



Auf die von den Verfahrensbeteiligten zur Begründung ihrer Anträge gemachten Ausführungen wird, soweit wesentlich, in den nachstehenden Erwägungen näher eingegangen.

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). Das kantonale Steueramt ist zur Ergreifung des Rechtsmittels legitimiert (Art. 196 Abs. 1 StG). Die Beschwerdeeingaben wurden rechtzeitig eingereicht und entsprechen formal und inhaltlich den gesetzlichen Anforderungen (Art. 196 Abs. 1 und Art. 161 StG in Verbindung mit Art. 48 Abs. 1 und 2 VRP). Auf die Beschwerde ist grundsätzlich einzutreten.

2./ a) In formeller Hinsicht macht das kantonale Steueramt geltend, es sei nicht nachvollziehbar, weshalb die Vorinstanz den Rekurs, soweit damit die Festlegung des Mietwertes für die Zeit nach der Pensionierung des Rekurrenten beantragt worden sei, abgewiesen und dem Nichteintretensantrag nicht entsprochen habe. Soweit der Mietwert für die Zeit nach der Pensionierung beantragt worden sei, habe es an einem Anfechtungsobjekt gefehlt, weshalb die Vorinstanz nicht auf den Antrag hätte eintreten dürfen.

Die Vorinstanz erwog, die geltenden Schätzungsgrundsätze schlossen es aus, der in der Zukunft liegenden Pensionierung des Rekurrenten Rechnung zu tragen, indem ein künftiger Wert festgesetzt werde. Dementsprechend sei der Rekurs, soweit damit die Festlegung des Mietwertes für die Zeit nach der Pensionierung beantragt werde, abzuweisen.

Im Ergebnis hat die Vorinstanz dem Antrag der Beschwerdegegner nicht stattgegeben. Diese haben den Rekursentscheid nicht angefochten. Wie die Vorinstanz zutreffend festhält, ist der Beschwerdeführer in diesem Punkt nicht beschwert. Art. 196 StG nennt zwar die Beschwer nicht als Voraussetzung für die Legitimation zur Beschwerde. Aufgrund der nach Art. 161 StG sachgemäss anwendbaren Bestimmung von Art. 45 Abs. 1 VRP ist aber auch im Rechtsmittelverfahren in Steuersachen nur zur



St.Galler Gerichte

Beschwerde befugt, wer aus der Gutheissung seines Begehrens einen konkreten Nutzen erlangen kann. Dies ist vorliegend bei der Rüge, es hätte anstelle eines Sachentscheids ein Nichteintretensentscheid gefällt werden müssen, nicht der Fall. Auf die Beschwerde ist daher in diesem Punkt nicht einzutreten.

b) Weiter macht der Beschwerdeführer geltend, die Rekursinstanz habe sowohl den Mietwert als auch den Verkehrswert korrigiert, obwohl letzterer von den Eigentümern nicht angefochten worden sei. Nach konstanter Praxis werde das Verfahren in bezug auf die in den Erwägungen des Einspracheentscheids festgelegten Punkte, die nicht angefochten worden seien, beendet. Werde ein Sachentscheid in materieller Hinsicht nur zum Teil angefochten, erwachse der übrige Teil in Rechtskraft, wenn sich nach der Natur der Streitsache die einzelnen Punkte voneinander trennen liessen.

Nach Art. 56 Abs. 1 VRP in Verbindung mit Art. 161 StG ist die Verwaltungsrekurskommission an die Anträge der Beteiligten nicht gebunden. Aufgrund dieser Bestimmung war es grundsätzlich zulässig, dass die Vorinstanz den Verkehrswert von Amtes wegen einer Prüfung unterzog. Wie der Beschwerdeführer zutreffend festhält, setzt sich der Verkehrswert in der Regel aus einer Gewichtung von Realwert und Ertragswert zusammen. Der Ertragswert hängt mit dem Mietwert zusammen. Damit kann der Mietwert für den Verkehrswert von Bedeutung sein. Im vorliegenden Fall wurde bei der Ermittlung des Verkehrswerts sowohl der Realwert als auch der Ertragswert berücksichtigt; letzterer wurde mit einem Faktor von 0,25 gewichtet. Somit trifft es nicht zu, dass sich der Mietwert nicht auf den Verkehrswert auswirkt. Der Beschwerdeführer legt im übrigen nicht dar, inwiefern die von Amtes wegen vorgenommene Ueberprüfung des Verkehrswertes einer Rechtsnorm oder einem allgemeinen Rechtsgrundsatz widerspricht. Da der Verkehrswert mit dem Mietwert zusammenhing, konnte er nicht als Teil des Einspracheentscheids in Rechtskraft erwachsen, obwohl der Verkehrswert nicht explizit angefochten wurde. Die Beschwerde erweist sich daher auch in diesem Punkt als unbegründet.

c) Der Beschwerdeführer beantragt die Durchführung eines Augenscheins. Dieser ist die unmittelbare sinnliche Wahrnehmung von Tatsachen durch die entscheidende Instanz. Ob ein Augenschein durchzuführen ist, liegt im pflichtgemässen Ermessen der urteilenden Instanz. Ergibt sich eine Tatsache zweifelsfrei aus den Akten, so braucht sie



St.Galler Gerichte

nicht durch einen Augenschein überprüft zu werden (Cavelti/Vögeli, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen, St. Gallen 2003, Rz. 966).

Ob die Vorinstanz elementare Schätzungsregeln nicht beachtet und wesentliche Gesichtspunkte falsch gewürdigt hat, wie der Beschwerdeführer geltend macht, kann, wie sich aus den nachstehenden Erwägungen ergibt, aufgrund der Akten beurteilt werden. Von einem Augenschein kann daher abgesehen werden.

d) Weiter beanstandet der Beschwerdeführer das Fehlen eines Augenscheinsprotokolls.

Das Verwaltungsgericht hat in einem unlängst gefällten Urteil festgehalten, die Bedeutung der konkreten Sachumstände für die Schätzung liessen es als unverzichtbar erscheinen, dass die anlässlich des Augenscheins gemachten Feststellungen protokolliert werden. Im vorliegenden Fall hat die Vorinstanz den Baubeschrieb sowie die Lage und die Art des Grundstücks in E. 2c des angefochtenen Entscheids ausführlich dargelegt. Das Verwaltungsgericht hat im genannten Urteil sodann ausgeführt, es könne sich ein Verzicht auf ein Protokoll und auf eine Wiedergabe sämtlicher relevanter Feststellungen im Urteil rechtfertigen, wenn alle am Entscheid Beteiligten am Augenschein teilnahmen (VerwGE vom 1. April 2004 i.S. P.B mit Hinweis auf Cavelti/ Vögeli, a.a.O., Rz. 967, publ. in: www.gerichte.sg.ch). Anders als in jenem Urteil nahmen im Streitfall sämtliche am Entscheid beteiligten Richter sowie der Gerichtsschreiber am Augenschein teil. Insoweit liesse sich ein Verzicht auf die Ausfertigung eines Augenscheinprotokolls vor der Ausfällung des Urteils rechtfertigen. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts dient aber das Protokoll nicht nur dem Gericht selbst, sondern soll den Gang der Verhandlungen auch für Dritte, zum Beispiel die Rechtsmittelinstanz, nachvollziehbar machen (BGE 126 I 217). Dies gebietet es, auch bei vollzähliger Anwesenheit des Gerichts am Augenschein ein gesondertes Protokoll zu erstellen. Im vorliegenden Fall ergibt sich aus dem angefochtenen Entscheid, dass anlässlich des Augenscheins sowohl vom Beschwerdegegner als auch vom Vertreter des Beschwerdeführers verschiedene Akten eingereicht wurden. Dies legt den Schluss nahe, dass sich die Beteiligten zu verschiedenen tatsächlichen Umständen äusserten. Namentlich solche Aeusserungen zur Sache lassen ein Protokoll als unabdingbar erscheinen (vgl. BGE 126 I 217). Das Fehlen eines gesonderten



Protokolls rechtfertigt indes im vorliegenden Fall keine Aufhebung des angefochtenen Entscheids. Wie erwähnt, sind die tatsächlichen Umstände vollumfänglich in den Erwägungen festgehalten, und der Beschwerdeführer legt nicht im Einzelnen dar, inwiefern die fehlende Protokollierung von Parteiaussagen entscheidungswesentliche Tatsachen betrifft.

3./ a) Im Beschwerdeverfahren vor Verwaltungsgericht können unrichtige oder unvollständige Sachverhaltsfeststellungen oder fehlerhafte Rechtsanwendungen gerügt werden (Art. 161 StG in Verbindung mit Art. 61 Abs. 1 und 2 VRP). Nicht zulässig ist die Rüge der fehlerhaften Ermessensausübung, wenn nicht geradezu ein Missbrauch oder eine Ueberschreitung des Ermessens geltend gemacht wird.

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 (vgl. statt vieler GVP 1978 Nr. 8 und 1995 Nr. 27 mit Hinweisen, VerwGE vom 10. Mai 2000 i.S. E.M.).

b) Nach Art. 34 Abs. 2 StG bzw. Art. 57 Abs. 1 StG entspricht der Mietwert bzw. der Verkehrswert dem mittleren Preis, zu dem Grundstücke gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit in der betreffenden Gegend vermietet bzw. veräussert werden. Die massgeblichen Rechtsgrundlagen werden vom Beschwerdeführer nicht bestritten oder in Frage gestellt; er macht allerdings geltend, die Rekursinstanz habe elementare Schätzungsregeln nicht beachtet und wesentliche Gesichtspunkte falsch gewürdigt.

Nach Art. 8 der Verordnung über die Durchführung der Grundstückschätzung (sGS 814.1, abgekürzt VGS) werden bei der Grundstückschätzung als Steuerwerte der Mietwert und der Verkehrswert des Grundstücks ermittelt. Die Schätzungswerte werden nach Art. 9 VGS nach den allgemein anerkannten, von den massgeblichen



Berufsorganisationen empfohlenen Schätzungsregeln ermittelt. In der Praxis wird das Schätzerhandbuch der Schweizerischen Vereinigung kantonaler Grundstückbewertungsexperten und der Schweizerischen Schätzungsexpertenkammer sowie des Schweizerischen Verbandes der Immobilientreuhänder über die Bewertung von Immobilien angewendet. Der Fachdienst für Grundstückschätzung erlässt ergänzende Richtlinien und Weisungen (Art. 9 Abs. 2 VGS).

Im Streitfall stützen sich Vorinstanz und Beschwerdeführer auf die im Jahr 2000 erschienenen Schätzungsrichtlinien (im folgenden kurz: Handbuch). Diese war im Zeitpunkt der angefochtenen Schätzung (17. November 2004) massgebend. Die überarbeitete Auflage erschien erst im April 2005.

Die Schätzeranleitung sowie die Weisungen und Richtlinien der Berufsverbände, soweit sie von den Fachstellen der Verwaltung angewendet werden, haben nicht den Charakter von Gesetzenormen. Es handelt sich um dienstliche Anordnungen bzw. Verwaltungsverordnungen. Diese regeln allerdings nicht nur das behördliche Handeln in organisatorischer Hinsicht, sondern legen fest, wie Rechtsnormen im Einzelfall anzuwenden und auszulegen sind. Für die Gerichte haben solche Richtlinien keine bindende Wirkung. Das Gesetz und die Verordnung enthalten keine Vorschrift, wonach die Schätzeranleitungen der Berufsverbände rechtsverbindlich sind. Dies besagt allerdings nicht, dass die Richtlinien bei der Anwendung der Normen des Steuergesetzes und der VGS nicht berücksichtigt werden dürfen. Im Interesse einer einheitlichen Verwaltungspraxis werden durch diese Anleitungen die verschiedenen unbestimmten Rechtsbegriffe des Gesetzes und der Verordnung konkretisiert. Sie haben daher schon aus Gründen der Rechtssicherheit einiges Gewicht und dürfen daher nicht unbeachtet bleiben. Dies verbietet aber nicht, in begründeten Einzelfällen von den Bestimmungen der Weisungen und Richtlinien abzuweichen (vgl. VerwGE vom 21. Juni 1978 i.S. W.D. und vom 22. April 1994 i.S. T. AG).

c) Im Rekursverfahren stellte die Vorinstanz aufgrund eines Vergleichs mit 19 in der Gemeinde X. liegenden vermieteten Einfamilienhäusern fest, dass von einem durchschnittlichen Mietzins von Fr. 206.15 je m² Wohnfläche und Jahr auszugehen sei. Nach den Richtlinien (Handbuch S. 56 f.) betrachtete die Vorinstanz den tatsächlich bezahlten durchschnittlichen Mietzins pro m² als taugliche Grundlage für die Ermittlung



des Mietwertes der Liegenschaft der Beschwerdegegner. Diese weist unbestrittenermassen eine Nutzfläche von 195 m² aus. Die Vorinstanz ging aufgrund der konkreten Umstände davon aus, dass ein gegenüber dem Durchschnittswert um 12 Prozent reduzierter Mietwert von Fr. 180.-- pro m² für die gesamte Fläche angemessen sei. Dies ergab einen Mietwert von Fr. 35'100.-- bzw. Fr. 2'925.-- pro Monat. Für die Doppelgarage und den Werkraum sowie den Carport erachtete sie einen Mietwert von Fr. 250.-- pro Monat bzw. Fr. 3'000.-- pro Jahr als angemessen. Dies ergab einen gesamten jährlichen Mietwert von Fr. 38'100.-- pro Jahr bzw. Fr. 3'175.-- pro Monat, was von der Vorinstanz als marktgerecht und erzielbar qualifiziert wurde.

aa) Der Beschwerdeführer macht geltend, bei der Schätzung seien entgegen den klaren Tatsachen offenbar nur Abzüge gegenüber dem Mietwert eines durchschnittlichen Objekts berücksichtigt worden. Zuschläge seien, abgesehen vom erwähnten, aber nicht umgesetzten Hinweis auf die sehr gute Besonnung und die Aussicht, nicht ersichtlich. Der Mietwert von Fr. 38'000.-- liege ganze 6,3 Prozent unter der Schätzung des Fachteams. Wie die Vorinstanz zum Ergebnis gelange, ein Mietwert von Fr. 180.-- pro m² sei für die gesamte Fläche von 195 m² angemessen, könne rechnerisch nicht nachvollzogen werden. Die Vorinstanz habe "aus dem hohlen Bauch heraus" entschieden. Dieser Schluss, der gegen das Begründungsgebot verstosse, sei nicht angezeigt, nur weil die durchschnittliche Nutzfläche der zum Vergleich herangezogenen Objekte lediglich 134 m² betrage und der Wohnwert als mangelhaft bezeichnet werde. Es sei schlicht unmöglich, dass die überdurchschnittliche Grösse des zu schätzenden Objekts zu einem Abschlag des Mietwertes um 12 Prozent führe, da auch das Alter des Gebäudes - dieses gelte als neuwertig - positiv bzw. mietwerterhöhend zu würdigen sei.

bb) Der von der Vorinstanz festgelegte Mietwert von Fr. 38'100.-- liegt um 6,27 Prozent unter der erstinstanzlichen und im Einsprache-Entscheid bestätigten Schätzung von Fr. 40'650.--. Die vom Beschwerdeführer beantragte Aenderung liegt somit im Bereich von erheblich unter 10 Prozent. Abweichungen dieser Grössenordnung liegen bei Schätzungswerten in der Regel im Bereich der Ermessensausübung bzw. der den Schätzungen innewohnenden Ungenauigkeiten (vgl. VerwGE vom 10. Mai 2000 i.S.



E.M. mit Hinweis auf Nägeli/Hungerbühler, Der Liegenschaftenschätzer, 4. Aufl., Zürich 1997, S. 65 f.).

Der Beschwerdeführer stützt seine Argumentation im wesentlichen auf Tab. 18 des Schätzerhandbuches. Darin werden für einzelne Elemente der Mietwertschätzung Korrekturfaktoren (in Prozenten des Basismietwertes) festgelegt. Der Beschwerdeführer macht geltend, bei der Wohnlage, bei Besonnung/Sicht und beim wirtschaftlichen Alter sei der maximale Korrekturfaktor von +9 Prozent und bei den Immissionen ein solcher von 6 Prozent zu veranschlagen, während bei der Verkehrslage und beim Wohnwert ein Abzug von 6 Prozent angezeigt sei. Die übrigen Kriterien Haustechnik, Apparatebestückung, Bad/WC und Küche sowie Zusatznutzen entsprächen dem Durchschnitt. Daraus ergebe sich ein Korrekturfaktor von gesamthaft + 21 Prozent.

cc) Die Methode gemäss Schätzerhandbuch mag im allgemeinen zu tauglichen Resultaten bei der Mietwertermittlung führen. Allerdings ist der Mietwert nicht zu berechnen, sondern zu schätzen. Das aufgrund der Berechnung gefundene Resultat ist stets dahingehend zu überprüfen, ob es den konkreten Umständen angemessen ist. Allenfalls ist das aufgrund einer Schätzung ermittelte Resultat anhand der in den Richtlinien enthaltenen Korrekturfaktoren zu überprüfen. Die Anpassung eines Durchschnittswertes aufgrund von ziffernmässig genau festgelegten Korrekturfaktoren vermittelt keine rechnerische Genauigkeit des Resultats, da der als Basis dienende Durchschnittswert wiederum das Ergebnis einer Schätzung ist.

Die Vorinstanz hat die massgebenden Kriterien in ihrem Entscheid aufgeführt und ihnen soweit ersichtlich Rechnung getragen. Sie hat Vorzüge und Nachteile im Rahmen der Ermessensbetätigung berücksichtigt. Sie hat die erhöhte Lage an einem gegen Süden orientierten, sehr gut besonnten Hang mit unverbaubarer prächtiger Aussicht sowie die Erschliessung der Liegenschaft berücksichtigt. Der Bauweise, der Raumaufteilung und der individuellen Ausstattung der Räumlichkeiten sowie der Umgebung hat sie ebenfalls Rechnung getragen. In Uebereinstimmung mit dem Beschwerdeführer ging sie von einer bevorzugten Wohnlage und einer aussergewöhnlichen Besonnung bzw. Sicht aus. Gewisse Abstriche machte sie bei der Raumaufteilung bzw. beim Ausbau, der Schallisolation, der Umgebung und der Lage etwas abseits des Ortszentrums sowie der bescheidenen Verbindungen mit dem öffentlichen Verkehr. Namentlich trug



die Vorinstanz dem Umstand Rechnung, dass die Anordnung und der Ausbau der Räume auf die Bedürfnisse und Wünsche der Eigentümer ausgerichtet und wenig optimiert ist. So wurde der offene Koch-, Ess- und Wohnbereich im Verhältnis zur gesamten Nutzfläche als eher klein betrachtet, und es wurde festgehalten, das Gebäude erfülle die durch die exklusive Lage des Grundstücks geweckten Erwartungen nur teilweise. Der Beschwerdeführer vermag nicht darzutun, inwiefern die Gewichtung der einzelnen Kriterien und das Resultat der Schätzung auf einer Ueberschreitung bzw. einem Missbrauch des Ermessens beruhen. Die Würdigung und Gewichtung der einzelnen für den Mietwert massgebenden Kriterien erfolgte anhand einer gesamthaften Beurteilung. Da es sich beim Objekt der Beschwerdegegner um ein nach den individuellen Bedürfnissen und Vorstellungen überbautes Grundstück handelt, welches zudem von der Art des Ausbaus her den durch die Lage geweckten Erwartungen nicht vollumfänglich entspricht, so ist es nachvollziehbar, dass der vom Beschwerdeführer nach der schematischen Anwendung der Korrekturfaktoren ermittelte Wert vom geschätzten Mietwert abweichen kann. Die Abweichung ist allerdings wie erwähnt geringfügig. Zudem ist die Methodik der Vorinstanz nicht zu beanstanden, aufgrund der überdurchschnittlich grossen Nutzfläche eine Reduktion des Mietwertes vorzunehmen, zumal der Koch-, Ess- und Wohnbereich im Verhältnis zur gesamten Fläche eher klein ist. Ueberdurchschnittlich grosse Wohnflächen wirken sich nicht zwangsläufig in einer Erhöhung des Mietwertes aus. Je weiter sich ein Objekt von einem durchschnittlichen Typ entfernt, desto kleiner wird der Kreis möglicher Nachfrager.

dd) Weiter beanstandet der Beschwerdeführer die Schätzung der Garage. Für eine Doppelgarage könne ohne weiteres ein Mietzins von Fr. 200.-- pro Monat realisiert werden. Ein beheizter Werkraum könne für Fr. 50.-- und ein Carport ebenfalls für Fr. 50.-- vermietet werden. Ein monatlicher Mietwert von Fr. 300.-- sei sachgerecht und dem Marktniveau entsprechend. Bei dieser Berechnung bleibe der Autoabstellplatz im Freien immer noch nicht berücksichtigt.

Die Vorinstanz legte den Mietwert für die Doppelgarage und den Werkraum sowie den Carport auf Fr. 250.-- pro Monat fest. Die Einwendungen des Beschwerdeführers beschränken sich im wesentlichen auf eine fehlerhafte Ermessensbetätigung. Wie erwähnt, überprüft das Verwaltungsgericht die Ermessensausübung nicht. Methodisch



ist die Schätzung der Vorinstanz nicht zu beanstanden. Insbesondere werden Autoabstellplätze im Freien in der Regel bei Einfamilienhausliegenschaften nicht mit einem Zuschlag zum Mietwert zur Garage bewertet. Für eine unbeheizte Doppelgarage mit einem Werkraum und einem gedeckten Abstellplatz liegt ein Mietwert von Fr. 250.-- jedenfalls nicht ausserhalb des Ermessensspielraums.

ee) Zusammenfassend gelangt das Verwaltungsgericht zum Schluss, dass der von der Vorinstanz auf Fr. 38'100.-- pro Jahr geschätzte Mietwert nicht als Ueberschreitung oder Missbrauch des Ermessens zu qualifizieren ist. Somit erweist sich die Beschwerde gegen die Festlegung des Mietwertes als unbegründet.

d) 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. 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. Bei Einfamilienhäusern stehen vornehmlich subjektive Beweggründe der Käuferschaft wie Eigennutzung und wirtschaftliche Erwartungen im Vordergrund, während Renditeüberlegungen 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 (VerwGE vom 1. April 2004 i.S. P.B. mit Hinweisen).

Der Verkehrswert wurde im Einspracheentscheid auf Fr. 2'180'000.-- geschätzt. Die Vorinstanz legte den Verkehrswert auf Fr. 1'767'000.-- fest. Der Beschwerdeführer erhebt verschiedene Einwände gegen die vorinstanzliche Verkehrswertschätzung. Diese sind im folgenden zu prüfen.



aa) Die Schätzung beruhte auf einem Neuwert von Fr. 1'154'000.-- und einem Zeitwert von Fr. 1'119'000.--. Die Vorinstanz ging von einem Neuwert von Fr. 1'000'000.-- und einem Zeitwert von Fr. 970'000.-- (Minderwert 3 Prozent) aus. Das Gebäude weist unbestrittenermassen ein Volumen von 1'539 m³ auf. Die Vorinstanz ordnete das Gebäude der Bauklasse IV gemäss den Richtlinien zu, was einer Bauart von einwandfreier Qualität, besserem Innenausbau und heutigen durchschnittlichen Anforderungen entsprechend gleichkommt. Nach den Richtlinien ist hiefür ein Neuwert von Fr. 550.-- bis 650.-- pro m³ zu veranschlagen (Handbuch S. 202). Ob das Gebäude der Klasse IV oder nach den Vorstellungen des Beschwerdeführers der Klasse V zuzuordnen ist, ist weitgehend eine Frage des Ermessens. Die Vorinstanz hat detailliert begründet, weshalb sie die Zuordnung zur Klasse IV als angemessen erachtete. Ihre Ausführungen sind schlüssig und nachvollziehbar. Die Einwendungen des Beschwerdeführers sind nicht stichhaltig. Insbesondere ist der Hinweis auf die rechtskräftige Gebäudeschätzung unbehelflich (VerwGE vom 1. April 2004 i.S. P.B.). Sodann hat die Vorinstanz dem Umstand Rechnung getragen, dass die Küche relativ kostspielig ist. Auch hat sie die anderen für die Bestimmung des Neuwertes massgebenden Faktoren bei Bauart und Ausstattung berücksichtigt. Von einer offensichtlich fehlerhaften Neuwertschätzung kann nicht gesprochen werden.

bb) Der Realwert setzt sich zusammen aus dem Zeitwert des Gebäudes und dem Verkehrswert des Bodens.

Der Beschwerdeführer macht geltend, der Kaufpreis des Bodens habe sich auf Fr. 1'500'000.-- belaufen, womit bei einem Verkehrswert von Fr. 1'767'000.-- der Wert der Baute allein lediglich Fr. 267'000.-- betragen würde. Dieser Einwand ist jedoch unbegründet. Bei überbauten Grundstücken ist nicht ausschliesslich der Wert des unüberbauten Bodens zu berücksichtigen, sondern auch die gegebene Nutzung in Betracht zu ziehen (GVP 1996 Nr. 14; VerwGE vom 27. Oktober 1998 i.S. M.H. und vom 16. März 2000 i.S. D. und A.H.). Fehl geht ausserdem das Argument des Beschwerdeführers, ein künftiger Eigentümer dürfte angesichts der aussergewöhnlichen Lage sogar in Betracht ziehen, das Objekt abzubauen und einen Neubau zu erstellen. Bei der Verkehrswertschätzung überbauter Grundstücke ist im Regelfall die bestehende Nutzung zu berücksichtigen, nicht eine allenfalls bestehende bessere Nutzungsmöglichkeit.



St.Galler Gerichte

Die Vorinstanz hat die Umgebungskosten auf Fr. 90'000.-- (gestaltete Fläche rund 600 m² à Fr. 150.--) und die Baunebenkosten auf 60'000.-- festgelegt (6 Prozent des Neuwertes). Diese Werte sind aufgrund der Praxis sachgerecht (vgl. VerwGE vom 1. April 2004 i.S. P.B.). Der Beschwerdeführer verweist auf die Bauabrechnung. Eine solche dient aber nur in Ausnahmefällen als Grundlage für die Neuwert- und die Realwertschätzung. Vorliegend wurde auch bei der Neuwertschätzung auf einen durchschnittlichen Kostenansatz je m³ abgestellt. Es rechtfertigt sich nicht, bei den Baukosten im engeren Sinn und bei den Nebenkosten unterschiedliche Schätzungsmethoden anzuwenden. Dies käme einem unzulässigen Methodendualismus gleich. Werden die einzelnen Elemente geschätzt, so kann nicht unter Hinweis auf unberücksichtigte Aufwandpositionen eine Fehlerhaftigkeit der Schätzung begründet werden. Soweit deshalb der Beschwerdeführer geltend macht, die Vorinstanz habe tatsachenwidrig Aufwendungen von Fr. 43'655.-- für Baugrubenaushub und von Fr. 14'995.-- für Vorbereitungen ausser Acht gelassen, sind seine Ausführungen unbehelflich.

Im weiteren entspricht die Ueberprüfung des Landwerts anhand der Lageklassenmethode der Praxis des Verwaltungsgerichts, ebenso der Grundsatz, dass in diesem Zusammenhang bei der Bestimmung des notwendigen Umschwungs auf den besonderen Charakter des Grundstücks Rücksicht zu nehmen ist, was bedeutet, dass bei einer Liegenschaft gehobeneren Standards eine Fläche von rund 1'500 m² angemessen sein kann (VerwGE vom 1. April 2004 i.S. P.B.). Vorliegend ist nicht ersichtlich, inwiefern ein Teil der Bodenfläche gesondert genutzt werden kann. Ueberdies ist eine Gesamtfläche von 1'152 m² für ein grösseres Einfamilienhaus nicht geradezu übermässig dimensioniert. Die Vorinstanz kam zum Schluss, dass die Lageklassenmethode kein taugliches Ergebnis liefert. Ausgehend von einem durchschnittlichen Landpreis von Fr. 800.-- pro m² bei Grundstückverkäufen in der Gemeinde X. setzte sie den Bodenwert für das Grundstück der Beschwerdegegner auf Fr. 1'100.--/m² fest. Diese auf faktisch erzielten Durchschnittspreisen beruhende Bewertung liegt im Rahmen der Ermessensbetätigung.

cc) Zu prüfen bleibt die Kapitalisierung sowie die Gewichtung des Ertragswertes.



St.Galler Gerichte

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). 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).

Der Beschwerdeführer erachtet für den Unterhalt einen Satz von 0,75 Prozent angemessen, während die Vorinstanz 1,25 Prozent veranschlagte. Diese Differenz liegt im Rahmen der Ermessensbetätigung. Die Vorinstanz hat den relativ hohen Ansatz damit begründet, dass bereits in den ersten zehn Jahren nach der Erstellung ein Unterhaltsbedarf namentlich bei den tragenden Holzteilen sichtbar sei. Der Beschwerdeführer ist nicht darauf eingegangen. Er argumentiert, die Eigentümer könnten Garantieansprüche geltend machen. Dies ist aber bei bauartbedingten Abnutzungserscheinungen, welche die Vorinstanz bei der Bewertung berücksichtigte, nicht der Fall.

dd) Bei der Gewichtung von Ertrags- und Realwert veranschlagte die Vorinstanz den Gewichtungskoeffizienten 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 Gewichtungskoeffizient 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 (VerwGE vom 1. April 2004 i.S. P.B.). Im Hinblick auf die Richtlinien liegt jedenfalls eine Gewichtung des Ertragswertes von 0,5 im Rahmen der Bandbreite und kann nicht als unangemessen hoch qualifiziert werden, selbst wenn eine tiefere Gewichtung an sich gerechtfertigt werden könnte. Jedenfalls sind Gewichtungskoeffizienten zwischen 0,5 und 1,0, wie sie in den Richtlinien des kantonalen Fachdienstes vorgesehen sind, nicht auf bestimmte Lagen im Kanton St. Gallen beschränkt.



e) Zusammenfassend ergibt sich, dass die Beschwerde abzuweisen ist, soweit darauf eingetreten werden kann.

f) Die Vorinstanz hat die amtlichen Kosten von Fr. 2'000.-- zu drei Vierteln den Beschwerdegegnern und zu einem Viertel dem Staat auferlegt. Hinsichtlich der Erhebung des staatlichen Anteils vermerkte sie nichts. Von Organen des gleichen Gemeinwesens wird in der Praxis auf die Erhebung der Kosten auch dann verzichtet, wenn überwiegend finanzielle Interessen betroffen sind (vgl. Art. 95 Abs. 3 VRP; R. Hirt, Die Regelung der Kosten nach st. gallischem Verwaltungsrechtspflegegesetz, Diss. St. Gallen 2004, S. 107). Daran soll auch im Rahmen der nächsten Gesetzesrevision nichts geändert werden (ABI 2006, S. 841). Auf die Erhebung des auf den Staat entfallenden Anteils der amtlichen Kosten des Rekursentscheids ist daher zu verzichten.

4./ Dem Verfahrensausgang entsprechend gehen die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens zu Lasten des Staates (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidgebühr von Fr. 2'000.-- ist angemessen (Ziff. 382 des Gerichtskostentarifs, sGS 941.12). Auf ihre Erhebung ist zu verzichten (Art. 95 Abs. 3 VRP).

Ausseramtliche Kosten sind nicht zu entschädigen. Der Beschwerdeführer ist unterlegen, und die Beschwerdegegner haben keinen entsprechenden Antrag gestellt (Art. 98bis VRP und Art. 98ter VRP in Verbindung mit Art. 263 Abs. 3 des Zivilprozessgesetzes, sGS 961.2).

Demnach hat das Verwaltungsgericht zu Recht erkannt:

1./ Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2./ Die amtlichen Kosten von Fr. 2'000.-- werden dem Staat auferlegt; auf ihre Erhebung wird verzichtet.

3./ Auf die Erhebung der dem Staat auferlegten amtlichen Kosten des Rekursentscheids vom 13. Dezember 2005 wird verzichtet.

4./ Ausseramtliche Kosten werden nicht entschädigt.

V. R. W.



Der Präsident: Der Gerichtsschreiber:

Zustellung dieses Entscheides an:

- den Beschwerdeführer

- die Vorinstanz

- die Beschwerdegegner

am:

Grundstücksschätzung, Art. 34 Abs. 2, Art. 57 Abs. 1 StG (sGS 811.1). Im Beschwerdeverfahren gegen Grundstücksschätzungen überprüft das Verwaltungsgericht ausschliesslich Rechtsverletzungen, Unangemessenheit von Schätzungswerten kann nicht gerügt werden. Im konkreten Fall lagen die von der Vorinstanz ermittelten Schätzungswerte im Rahmen des Ermessensspielraums und kamen nicht unter Verletzung wesentlicher Schätzungsnormen und -grundsätzen zustande. Wird bei Grundstücksschätzungen im Rekursverfahren ein Augenschein durchgeführt, ist darüber ein Protokoll zu erstellen (Verwaltungsgericht B 2006/8).

Urteil vom 8. Juni 2006

Anwesend: Präsident Prof. Dr. U. Cavelti; Verwaltungsrichter lic. iur. A. Linder, Dr. B. Heer, lic. iur. A. Rufener; Ersatzrichter P. Somm; Gerichtsschreiber lic. iur. Th. Vögeli



In Sachen

Kantonales Steueramt, Davidstrasse 41, 9001 St. Gallen,

Beschwerdeführer,

vertreten durch den Amtsleiter-Stellvertreter,

lic. iur. Hubert Hofmann,

gegen

Verwaltungsrekurskommission des Kantons St. Gallen,

Abteilung II/2, Unterstrasse 28, 9001 St. Gallen,

Vorinstanz,

und

U. und C. S.,

Beschwerdegegner,

vertreten durch U. S.,



betreffend

Schätzung der Grundstückswerte

hat das Verwaltungsgericht festgestellt:

A./ C. und U. S. sind je zur Hälfte Miteigentümer des Grundstücks Nr. xxxx in X.. Das Grundstück besteht aus dem Einfamilienhaus Vers.-Nr. yyyy und 1'152 m² Bodenfläche. Die Eigentümer erstellten das Einfamilienhaus im Jahr 2001. Das Grundstück wurde am 9. November 2004 geschätzt. Die Schätzungsbehörde, bestehend aus dem Fachschätzer und der Grundbuchverwalterin, setzte den Mietwert auf Fr. 40'650.-- und den Verkehrswert auf Fr. 2'180'000.-- fest. Das Gemeindesteueramt X. eröffnete diese Steuerwerte mit Verfügung vom 17. November 2004 den Eigentümern. Diese erhoben gegen die Schätzung Einsprache, die vom kantonalen Steueramt mit Entscheid vom 18. Juli 2005 abgewiesen wurde.

B./ Die Eigentümer erhoben mit Eingaben vom 8. August und 28. Oktober 2005 Rekurs und beantragten, der Einspracheentscheid sei zu korrigieren, indem der Mietwert auf Fr. 24'000.-- herabzusetzen und nach der Pensionierung des Rekurrenten entsprechend anzupassen oder nötigenfalls "ganz wegzulassen" sei.

Die Verwaltungsrekurskommission nahm am 13. Dezember 2005 einen Augenschein auf dem Grundstück der Rekurrenten und entschied gleichentags über die Streitsache. Sie hiess den Rekurs teilweise gut und hob die Verfügung vom 17. November 2004 sowie den Einspracheentscheid vom 18. Juli 2005 auf. Den Mietwert des Grundstücks setzte sie auf Fr. 38'100.-- und den Verkehrswert auf Fr. 1'767'000.-- fest.

C./ Mit Eingaben vom 16. und 31. Januar 2006 erhob das kantonale Steueramt Beschwerde beim Verwaltungsgericht mit dem Antrag, der Rekursentscheid vom 13.



Dezember 2005 sei aufzuheben und der Einspracheentscheid vom 18. Juli 2005 sei zu bestätigen, unter Kostenfolge.

Die Vorinstanz beantragt in ihrer Vernehmlassung vom 22. Februar 2006 die Abweisung der Beschwerde.

Die Eigentümer nahmen mit Eingabe vom 16. März 2006 zur Beschwerde Stellung, ohne einen förmlichen Antrag zu stellen. Sinngemäss beantragen sie die Abweisung der Beschwerde.

Auf die von den Verfahrensbeteiligten zur Begründung ihrer Anträge gemachten Ausführungen wird, soweit wesentlich, in den nachstehenden Erwägungen näher eingegangen.

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). Das kantonale Steueramt ist zur Ergreifung des Rechtsmittels legitimiert (Art. 196 Abs. 1 StG). Die Beschwerdeeingaben wurden rechtzeitig eingereicht und entsprechen formal und inhaltlich den gesetzlichen Anforderungen (Art. 196 Abs. 1 und Art. 161 StG in Verbindung mit Art. 48 Abs. 1 und 2 VRP). Auf die Beschwerde ist grundsätzlich einzutreten.

2./ a) In formeller Hinsicht macht das kantonale Steueramt geltend, es sei nicht nachvollziehbar, weshalb die Vorinstanz den Rekurs, soweit damit die Festlegung des Mietwertes für die Zeit nach der Pensionierung des Rekurrenten beantragt worden sei, abgewiesen und dem Nichteintretensantrag nicht entsprochen habe. Soweit der Mietwert für die Zeit nach der Pensionierung beantragt worden sei, habe es an einem Anfechtungsobjekt gefehlt, weshalb die Vorinstanz nicht auf den Antrag hätte eintreten dürfen.

Die Vorinstanz erwog, die geltenden Schätzungsgrundsätze schlössen es aus, der in der Zukunft liegenden Pensionierung des Rekurrenten Rechnung zu tragen, indem ein künftiger Wert festgesetzt werde. Dementsprechend sei der Rekurs, soweit damit die



Festlegung des Mietwertes für die Zeit nach der Pensionierung beantragt werde, abzuweisen.

Im Ergebnis hat die Vorinstanz dem Antrag der Beschwerdegegner nicht stattgegeben. Diese haben den Rekursentscheid nicht angefochten. Wie die Vorinstanz zutreffend festhält, ist der Beschwerdeführer in diesem Punkt nicht beschwert. Art. 196 StG nennt zwar die Beschwer nicht als Voraussetzung für die Legitimation zur Beschwerde. Aufgrund der nach Art. 161 StG sachgemäss anwendbaren Bestimmung von Art. 45 Abs. 1 VRP ist aber auch im Rechtsmittelverfahren in Steuersachen nur zur Beschwerde befugt, wer aus der Gutheissung seines Begehrens einen konkreten Nutzen erlangen kann. Dies ist vorliegend bei der Rüge, es hätte anstelle eines Sachentscheids ein Nichteintretensentscheid gefällt werden müssen, nicht der Fall. Auf die Beschwerde ist daher in diesem Punkt nicht einzutreten.

b) Weiter macht der Beschwerdeführer geltend, die Rekursinstanz habe sowohl den Mietwert als auch den Verkehrswert korrigiert, obwohl letzterer von den Eigentümern nicht angefochten worden sei. Nach konstanter Praxis werde das Verfahren in bezug auf die in den Erwägungen des Einspracheentscheids festgelegten Punkte, die nicht angefochten worden seien, beendet. Werde ein Sachentscheid in materieller Hinsicht nur zum Teil angefochten, erwachse der übrige Teil in Rechtskraft, wenn sich nach der Natur der Streitsache die einzelnen Punkte voneinander trennen liessen.

Nach Art. 56 Abs. 1 VRP in Verbindung mit Art. 161 StG ist die Verwaltungsrekurskommission an die Anträge der Beteiligten nicht gebunden. Aufgrund dieser Bestimmung war es grundsätzlich zulässig, dass die Vorinstanz den Verkehrswert von Amtes wegen einer Prüfung unterzog. Wie der Beschwerdeführer zutreffend festhält, setzt sich der Verkehrswert in der Regel aus einer Gewichtung von Realwert und Ertragswert zusammen. Der Ertragswert hängt mit dem Mietwert zusammen. Damit kann der Mietwert für den Verkehrswert von Bedeutung sein. Im vorliegenden Fall wurde bei der Ermittlung des Verkehrswerts sowohl der Realwert als auch der Ertragswert berücksichtigt; letzterer wurde mit einem Faktor von 0,25 gewichtet. Somit trifft es nicht zu, dass sich der Mietwert nicht auf den Verkehrswert auswirkt. Der Beschwerdeführer legt im übrigen nicht dar, inwiefern die von Amtes wegen vorgenommene Ueberprüfung des Verkehrswertes einer Rechtsnorm oder



einem allgemeinen Rechtsgrundsatz widerspricht. Da der Verkehrswert mit dem Mietwert zusammenhing, konnte er nicht als Teil des Einspracheentscheids in Rechtskraft erwachsen, obwohl der Verkehrswert nicht explizit angefochten wurde. Die Beschwerde erweist sich daher auch in diesem Punkt als unbegründet.

c) Der Beschwerdeführer beantragt die Durchführung eines Augenscheins. Dieser ist die unmittelbare sinnliche Wahrnehmung von Tatsachen durch die entscheidende Instanz. Ob ein Augenschein durchzuführen ist, liegt im pflichtgemässen Ermessen der urteilenden Instanz. Ergibt sich eine Tatsache zweifelsfrei aus den Akten, so braucht sie nicht durch einen Augenschein überprüft zu werden (Cavelti/Vögeli, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen, St. Gallen 2003, Rz. 966).

Ob die Vorinstanz elementare Schätzungsregeln nicht beachtet und wesentliche Gesichtspunkte falsch gewürdigt hat, wie der Beschwerdeführer geltend macht, kann, wie sich aus den nachstehenden Erwägungen ergibt, aufgrund der Akten beurteilt werden. Von einem Augenschein kann daher abgesehen werden.

d) Weiter beanstandet der Beschwerdeführer das Fehlen eines Augenscheinsprotokolls.

Das Verwaltungsgericht hat in einem unlängst gefällten Urteil festgehalten, die Bedeutung der konkreten Sachumstände für die Schätzung liessen es als unverzichtbar erscheinen, dass die anlässlich des Augenscheins gemachten Feststellungen protokolliert werden. Im vorliegenden Fall hat die Vorinstanz den Baubeschrieb sowie die Lage und die Art des Grundstücks in E. 2c des angefochtenen Entscheids ausführlich dargelegt. Das Verwaltungsgericht hat im genannten Urteil sodann ausgeführt, es könne sich ein Verzicht auf ein Protokoll und auf eine Wiedergabe sämtlicher relevanter Feststellungen im Urteil rechtfertigen, wenn alle am Entscheid Beteiligten am Augenschein teilnahmen (VerwGE vom 1. April 2004 i.S. P.B mit Hinweis auf Cavelti/ Vögeli, a.a.O., Rz. 967, publ. in: www.gerichte.sg.ch). Anders als in jenem Urteil nahmen im Streitfall sämtliche am Entscheid beteiligten Richter sowie der Gerichtsschreiber am Augenschein teil. Insoweit liesse sich ein Verzicht auf die Ausfertigung eines Augenscheinprotokolls vor der Ausfällung des Urteils rechtfertigen. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts dient aber das Protokoll nicht nur dem



Gericht selbst, sondern soll den Gang der Verhandlungen auch für Dritte, zum Beispiel die Rechtsmittelinstanz, nachvollziehbar machen (BGE 126 I 217). Dies gebietet es, auch bei vollzähliger Anwesenheit des Gerichts am Augenschein ein gesondertes Protokoll zu erstellen. Im vorliegenden Fall ergibt sich aus dem angefochtenen Entscheid, dass anlässlich des Augenscheins sowohl vom Beschwerdegegner als auch vom Vertreter des Beschwerdeführers verschiedene Akten eingereicht wurden. Dies legt den Schluss nahe, dass sich die Beteiligten zu verschiedenen tatsächlichen Umständen äusserten. Namentlich solche Aeusserungen zur Sache lassen ein Protokoll als unabdingbar erscheinen (vgl. BGE 126 I 217). Das Fehlen eines gesonderten Protokolls rechtfertigt indes im vorliegenden Fall keine Aufhebung des angefochtenen Entscheids. Wie erwähnt, sind die tatsächlichen Umstände vollumfänglich in den Erwägungen festgehalten, und der Beschwerdeführer legt nicht im Einzelnen dar, inwiefern die fehlende Protokollierung von Parteiaussagen entscheidungswesentliche Tatsachen betrifft.

3./ a) Im Beschwerdeverfahren vor Verwaltungsgericht können unrichtige oder unvollständige Sachverhaltsfeststellungen oder fehlerhafte Rechtsanwendungen gerügt werden (Art. 161 StG in Verbindung mit Art. 61 Abs. 1 und 2 VRP). Nicht zulässig ist die Rüge der fehlerhaften Ermessensausübung, wenn nicht geradezu ein Missbrauch oder eine Ueberschreitung des Ermessens geltend gemacht wird.

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 (vgl. statt vieler GVP 1978 Nr. 8 und 1995 Nr. 27 mit Hinweisen, VerwGE vom 10. Mai 2000 i.S. E.M.).

b) Nach Art. 34 Abs. 2 StG bzw. Art. 57 Abs. 1 StG entspricht der Mietwert bzw. der Verkehrswert dem mittleren Preis, zu dem Grundstücke gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit in der betreffenden Gegend vermietet bzw. veräussert



werden. Die massgeblichen Rechtsgrundlagen werden vom Beschwerdeführer nicht bestritten oder in Frage gestellt; er macht allerdings geltend, die Rekursinstanz habe elementare Schätzungsregeln nicht beachtet und wesentliche Gesichtspunkte falsch gewürdigt.

Nach Art. 8 der Verordnung über die Durchführung der Grundstückschätzung (sGS 814.1, abgekürzt VGS) werden bei der Grundstückschätzung als Steuerwerte der Mietwert und der Verkehrswert des Grundstücks ermittelt. Die Schätzungswerte werden nach Art. 9 VGS nach den allgemein anerkannten, von den massgeblichen Berufsorganisationen empfohlenen Schätzungsregeln ermittelt. In der Praxis wird das Schätzerhandbuch der Schweizerischen Vereinigung kantonaler Grundstücksbewertungsexperten und der Schweizerischen Schätzungsexpertenkammer sowie des Schweizerischen Verbandes der Immobilientreuhänder über die Bewertung von Immobilien angewendet. Der Fachdienst für Grundstückschätzung erlässt ergänzende Richtlinien und Weisungen (Art. 9 Abs. 2 VGS).

Im Streitfall stützen sich Vorinstanz und Beschwerdeführer auf die im Jahr 2000 erschienenen Schätzungsrichtlinien (im folgenden kurz: Handbuch). Diese war im Zeitpunkt der angefochtenen Schätzung (17. November 2004) massgebend. Die überarbeitete Auflage erschien erst im April 2005.

Die Schätzeranleitung sowie die Weisungen und Richtlinien der Berufsverbände, soweit sie von den Fachstellen der Verwaltung angewendet werden, haben nicht den Charakter von Gesetzesnormen. Es handelt sich um dienstliche Anordnungen bzw. Verwaltungsverordnungen. Diese regeln allerdings nicht nur das behördliche Handeln in organisatorischer Hinsicht, sondern legen fest, wie Rechtsnormen im Einzelfall anzuwenden und auszulegen sind. Für die Gerichte haben solche Richtlinien keine bindende Wirkung. Das Gesetz und die Verordnung enthalten keine Vorschrift, wonach die Schätzeranleitungen der Berufsverbände rechtsverbindlich sind. Dies besagt allerdings nicht, dass die Richtlinien bei der Anwendung der Normen des Steuergesetzes und der VGS nicht berücksichtigt werden dürfen. Im Interesse einer einheitlichen Verwaltungspraxis werden durch diese Anleitungen die verschiedenen unbestimmten Rechtsbegriffe des Gesetzes und der Verordnung konkretisiert. Sie haben daher schon aus Gründen der Rechtssicherheit einiges Gewicht und dürfen



daher nicht unbeachtet bleiben. Dies verbietet aber nicht, in begründeten Einzelfällen von den Bestimmungen der Weisungen und Richtlinien abzuweichen (vgl. VerwGE vom 21. Juni 1978 i.S. W.D. und vom 22. April 1994 i.S. T. AG).

c) Im Rekursverfahren stellte die Vorinstanz aufgrund eines Vergleichs mit 19 in der Gemeinde X. liegenden vermieteten Einfamilienhäusern fest, dass von einem durchschnittlichen Mietzins von Fr. 206.15 je m² Wohnfläche und Jahr auszugehen sei. Nach den Richtlinien (Handbuch S. 56 f.) betrachtete die Vorinstanz den tatsächlich bezahlten durchschnittlichen Mietzins pro m² als taugliche Grundlage für die Ermittlung des Mietwertes der Liegenschaft der Beschwerdegegner. Diese weist unbestrittenermassen eine Nutzfläche von 195 m² aus. Die Vorinstanz ging aufgrund der konkreten Umstände davon aus, dass ein gegenüber dem Durchschnittswert um 12 Prozent reduzierter Mietwert von Fr. 180.-- pro m² für die gesamte Fläche angemessen sei. Dies ergab einen Mietwert von Fr. 35'100.-- bzw. Fr. 2'925.-- pro Monat. Für die Doppelgarage und den Werkraum sowie den Carport erachtete sie einen Mietwert von Fr. 250.-- pro Monat bzw. Fr. 3'000.-- pro Jahr als angemessen. Dies ergab einen gesamten jährlichen Mietwert von Fr. 38'100.-- pro Jahr bzw. Fr. 3'175.-- pro Monat, was von der Vorinstanz als marktgerecht und erzielbar qualifiziert wurde.

aa) Der Beschwerdeführer macht geltend, bei der Schätzung seien entgegen den klaren Tatsachen offenbar nur Abzüge gegenüber dem Mietwert eines durchschnittlichen Objekts berücksichtigt worden. Zuschläge seien, abgesehen vom erwähnten, aber nicht umgesetzten Hinweis auf die sehr gute Besonnung und die Aussicht, nicht ersichtlich. Der Mietwert von Fr. 38'000.-- liege ganze 6,3 Prozent unter der Schätzung des Fachteams. Wie die Vorinstanz zum Ergebnis gelange, ein Mietwert von Fr. 180.-- pro m² sei für die gesamte Fläche von 195 m² angemessen, könne rechnerisch nicht nachvollzogen werden. Die Vorinstanz habe "aus dem hohlen Bauch heraus" entschieden. Dieser Schluss, der gegen das Begründungsgebot verstosse, sei nicht angezeigt, nur weil die durchschnittliche Nutzfläche der zum Vergleich herangezogenen Objekte lediglich 134 m² betrage und der Wohnwert als mangelhaft bezeichnet werde. Es sei schlicht unmöglich, dass die überdurchschnittliche Grösse des zu schätzenden Objekts zu einem Abschlag des Mietwertes um 12 Prozent führe,



St.Galler Gerichte

da auch das Alter des Gebäudes - dieses gelte als neuwertig - positiv bzw. mietwerterhöhend zu würdigen sei.

bb) Der von der Vorinstanz festgelegte Mietwert von Fr. 38'100.-- liegt um 6,27 Prozent unter der erstinstanzlichen und im Einsprache-Entscheid bestätigten Schätzung von Fr. 40'650.--. Die vom Beschwerdeführer beantragte Aenderung liegt somit im Bereich von erheblich unter 10 Prozent. Abweichungen dieser Grössenordnung liegen bei Schätzungswerten in der Regel im Bereich der Ermessensausübung bzw. der den Schätzungen innewohnenden Ungenauigkeiten (vgl. VerwGE vom 10. Mai 2000 i.S. E.M. mit Hinweis auf Nägeli/Hungerbühler, Der Liegenschaftenschätzer, 4. Aufl., Zürich 1997, S. 65 f.).

Der Beschwerdeführer stützt seine Argumentation im wesentlichen auf Tab. 18 des Schätzerhandbuches. Darin werden für einzelne Elemente der Mietwertschätzung Korrekturfaktoren (in Prozenten des Basismietwertes) festgelegt. Der Beschwerdeführer macht geltend, bei der Wohnlage, bei Besonnung/Sicht und beim wirtschaftlichen Alter sei der maximale Korrekturfaktor von +9 Prozent und bei den Immissionen ein solcher von 6 Prozent zu veranschlagen, während bei der Verkehrslage und beim Wohnwert ein Abzug von 6 Prozent angezeigt sei. Die übrigen Kriterien Haustechnik, Apparatebestückung, Bad/WC und Küche sowie Zusatznutzen entsprächen dem Durchschnitt. Daraus ergebe sich ein Korrekturfaktor von gesamthaft + 21 Prozent.

cc) Die Methode gemäss Schätzerhandbuch mag im allgemeinen zu tauglichen Resultaten bei der Mietwertermittlung führen. Allerdings ist der Mietwert nicht zu berechnen, sondern zu schätzen. Das aufgrund der Berechnung gefundene Resultat ist stets dahingehend zu überprüfen, ob es den konkreten Umständen angemessen ist. Allenfalls ist das aufgrund einer Schätzung ermittelte Resultat anhand der in den Richtlinien enthaltenen Korrekturfaktoren zu überprüfen. Die Anpassung eines Durchschnittswertes aufgrund von ziffernmässig genau festgelegten Korrekturfaktoren vermittelt keine rechnerische Genauigkeit des Resultats, da der als Basis dienende Durchschnittswert wiederum das Ergebnis einer Schätzung ist.

Die Vorinstanz hat die massgebenden Kriterien in ihrem Entscheid aufgeführt und ihnen soweit ersichtlich Rechnung getragen. Sie hat Vorzüge und Nachteile im Rahmen der



Ermessensbetätigung berücksichtigt. Sie hat die erhöhte Lage an einem gegen Süden orientierten, sehr gut besonnten Hang mit unverbaubarer prächtiger Aussicht sowie die Erschliessung der Liegenschaft berücksichtigt. Der Bauweise, der Raumaufteilung und der individuellen Ausstattung der Räumlichkeiten sowie der Umgebung hat sie ebenfalls Rechnung getragen. In Übereinstimmung mit dem Beschwerdeführer ging sie von einer bevorzugten Wohnlage und einer aussergewöhnlichen Besonnung bzw. Sicht aus. Gewisse Abstriche machte sie bei der Raumaufteilung bzw. beim Ausbau, der Schallisolation, der Umgebung und der Lage etwas abseits des Ortszentrums sowie der bescheidenen Verbindungen mit dem öffentlichen Verkehr. Namentlich trug die Vorinstanz dem Umstand Rechnung, dass die Anordnung und der Ausbau der Räume auf die Bedürfnisse und Wünsche der Eigentümer ausgerichtet und wenig optimiert ist. So wurde der offene Koch-, Ess- und Wohnbereich im Verhältnis zur gesamten Nutzfläche als eher klein betrachtet, und es wurde festgehalten, das Gebäude erfülle die durch die exklusive Lage des Grundstücks geweckten Erwartungen nur teilweise. Der Beschwerdeführer vermag nicht darzutun, inwiefern die Gewichtung der einzelnen Kriterien und das Resultat der Schätzung auf einer Überschreitung bzw. einem Missbrauch des Ermessens beruhen. Die Würdigung und Gewichtung der einzelnen für den Mietwert massgebenden Kriterien erfolgte anhand einer gesamthaften Beurteilung. Da es sich beim Objekt der Beschwerdegegner um ein nach den individuellen Bedürfnissen und Vorstellungen überbautes Grundstück handelt, welches zudem von der Art des Ausbaus her den durch die Lage geweckten Erwartungen nicht vollumfänglich entspricht, so ist es nachvollziehbar, dass der vom Beschwerdeführer nach der schematischen Anwendung der Korrekturfaktoren ermittelte Wert vom geschätzten Mietwert abweichen kann. Die Abweichung ist allerdings wie erwähnt geringfügig. Zudem ist die Methodik der Vorinstanz nicht zu beanstanden, aufgrund der überdurchschnittlich grossen Nutzfläche eine Reduktion des Mietwertes vorzunehmen, zumal der Koch-, Ess- und Wohnbereich im Verhältnis zur gesamten Fläche eher klein ist. Überdurchschnittlich grosse Wohnflächen wirken sich nicht zwangsläufig in einer Erhöhung des Mietwertes aus. Je weiter sich ein Objekt von einem durchschnittlichen Typ entfernt, desto kleiner wird der Kreis möglicher Nachfrager.

dd) Weiter beanstandet der Beschwerdeführer die Schätzung der Garage. Für eine Doppelgarage könne ohne weiteres ein Mietzins von Fr. 200.-- pro Monat realisiert



werden. Ein beheizter Werkraum könne für Fr. 50.-- und ein Carport ebenfalls für Fr. 50.-- vermietet werden. Ein monatlicher Mietwert von Fr. 300.-- sei sachgerecht und dem Marktniveau entsprechend. Bei dieser Berechnung bleibe der Autoabstellplatz im Freien immer noch nicht berücksichtigt.

Die Vorinstanz legte den Mietwert für die Doppelgarage und den Werkraum sowie den Carport auf Fr. 250.-- pro Monat fest. Die Einwendungen des Beschwerdeführers beschränken sich im wesentlichen auf eine fehlerhafte Ermessensbetätigung. Wie erwähnt, überprüft das Verwaltungsgericht die Ermessensausübung nicht. Methodisch ist die Schätzung der Vorinstanz nicht zu beanstanden. Insbesondere werden Autoabstellplätze im Freien in der Regel bei Einfamilienhausliegenschaften nicht mit einem Zuschlag zum Mietwert zur Garage bewertet. Für eine unbeheizte Doppelgarage mit einem Werkraum und einem gedeckten Abstellplatz liegt ein Mietwert von Fr. 250.-- jedenfalls nicht ausserhalb des Ermessensspielraums.

ee) Zusammenfassend gelangt das Verwaltungsgericht zum Schluss, dass der von der Vorinstanz auf Fr. 38'100.-- pro Jahr geschätzte Mietwert nicht als Ueberschreitung oder Missbrauch des Ermessens zu qualifizieren ist. Somit erweist sich die Beschwerde gegen die Festlegung des Mietwertes als unbegründet.

d) 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. 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. Bei Einfamilienhäusern stehen vornehmlich subjektive Beweggründe der Käuferschaft wie Eigennutzung und wirtschaftliche Erwartungen im Vordergrund, während Renditeüberlegungen 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 (VerwGE vom 1. April 2004 i.S. P.B. mit Hinweisen).

Der Verkehrswert wurde im Einspracheentscheid auf Fr. 2'180'000.-- geschätzt. Die Vorinstanz legte den Verkehrswert auf Fr. 1'767'000.-- fest. Der Beschwerdeführer erhebt verschiedene Einwände gegen die vorinstanzliche Verkehrswertschätzung. Diese sind im folgenden zu prüfen.

aa) Die Schätzung beruhte auf einem Neuwert von Fr. 1'154'000.-- und einem Zeitwert von Fr. 1'119'000.--. Die Vorinstanz ging von einem Neuwert von Fr. 1'000'000.-- und einem Zeitwert von Fr. 970'000.-- (Minderwert 3 Prozent) aus. Das Gebäude weist unbestrittenermassen ein Volumen von 1'539 m³ auf. Die Vorinstanz ordnete das Gebäude der Bauklasse IV gemäss den Richtlinien zu, was einer Bauart von einwandfreier Qualität, besserem Innenausbau und heutigen durchschnittlichen Anforderungen entsprechend gleichkommt. Nach den Richtlinien ist hierfür ein Neuwert von Fr. 550.-- bis 650.-- pro m³ zu veranschlagen (Handbuch S. 202). Ob das Gebäude der Klasse IV oder nach den Vorstellungen des Beschwerdeführers der Klasse V zuzuordnen ist, ist weitgehend eine Frage des Ermessens. Die Vorinstanz hat detailliert begründet, weshalb sie die Zuordnung zur Klasse IV als angemessen erachtete. Ihre Ausführungen sind schlüssig und nachvollziehbar. Die Einwendungen des Beschwerdeführers sind nicht stichhaltig. Insbesondere ist der Hinweis auf die rechtskräftige Gebäudeschätzung unbehelflich (VerwGE vom 1. April 2004 i.S. P.B.). Sodann hat die Vorinstanz dem Umstand Rechnung getragen, dass die Küche relativ kostspielig ist. Auch hat sie die anderen für die Bestimmung des Neuwertes massgebenden Faktoren bei Bauart und Ausstattung berücksichtigt. Von einer offensichtlich fehlerhaften Neuwertschätzung kann nicht gesprochen werden.

bb) Der Realwert setzt sich zusammen aus dem Zeitwert des Gebäudes und dem Verkehrswert des Bodens.

Der Beschwerdeführer macht geltend, der Kaufpreis des Bodens habe sich auf Fr. 1'500'000.-- belaufen, womit bei einem Verkehrswert von Fr. 1'767'000.-- der Wert der



Baute allein lediglich Fr. 267'000.-- betragen würde. Dieser Einwand ist jedoch unbegründet. Bei überbauten Grundstücken ist nicht ausschliesslich der Wert des unüberbauten Bodens zu berücksichtigen, sondern auch die gegebene Nutzung in Betracht zu ziehen (GVP 1996 Nr. 14; VerwGE vom 27. Oktober 1998 i.S. M.H. und vom 16. März 2000 i.S. D. und A.H.). Fehl geht ausserdem das Argument des Beschwerdeführers, ein künftiger Eigentümer dürfte angesichts der aussergewöhnlichen Lage sogar in Betracht ziehen, das Objekt abzubauen und einen Neubau zu erstellen. Bei der Verkehrswertschätzung überbauter Grundstücke ist im Regelfall die bestehende Nutzung zu berücksichtigen, nicht eine allenfalls bestehende bessere Nutzungsmöglichkeit.

Die Vorinstanz hat die Umgebungskosten auf Fr. 90'000.-- (gestaltete Fläche rund 600 m² à Fr. 150.--) und die Baunebenkosten auf 60'000.-- festgelegt (6 Prozent des Neuwertes). Diese Werte sind aufgrund der Praxis sachgerecht (vgl. VerwGE vom 1. April 2004 i.S. P.B.). Der Beschwerdeführer verweist auf die Bauabrechnung. Eine solche dient aber nur in Ausnahmefällen als Grundlage für die Neuwert- und die Realwertschätzung. Vorliegend wurde auch bei der Neuwertschätzung auf einen durchschnittlichen Kostenansatz je m³ abgestellt. Es rechtfertigt sich nicht, bei den Baukosten im engeren Sinn und bei den Nebenkosten unterschiedliche Schätzungsmethoden anzuwenden. Dies käme einem unzulässigen Methodendualismus gleich. Werden die einzelnen Elemente geschätzt, so kann nicht unter Hinweis auf unberücksichtigte Aufwandpositionen eine Fehlerhaftigkeit der Schätzung begründet werden. Soweit deshalb der Beschwerdeführer geltend macht, die Vorinstanz habe tatsachenwidrig Aufwendungen von Fr. 43'655.-- für Baugrubenaushub und von Fr. 14'995.-- für Vorbereitungen ausser Acht gelassen, sind seine Ausführungen unbehelflich.

Im weiteren entspricht die Überprüfung des Landwerts anhand der Lageklassenmethode der Praxis des Verwaltungsgerichts, ebenso der Grundsatz, dass in diesem Zusammenhang bei der Bestimmung des notwendigen Umschwungs auf den besonderen Charakter des Grundstücks Rücksicht zu nehmen ist, was bedeutet, dass bei einer Liegenschaft gehobeneren Standards eine Fläche von rund 1'500 m² angemessen sein kann (VerwGE vom 1. April 2004 i.S. P.B.). Vorliegend ist nicht ersichtlich, inwiefern ein Teil der Bodenfläche gesondert genutzt werden kann.



Ueberdies ist eine Gesamtfläche von 1'152 m² für ein grösseres Einfamilienhaus nicht geradezu übermässig dimensioniert. Die Vorinstanz kam zum Schluss, dass die Lageklassenmethode kein taugliches Ergebnis liefert. Ausgehend von einem durchschnittlichen Landpreis von Fr. 800.-- pro m² bei Grundstückverkäufen in der Gemeinde X. setzte sie den Bodenwert für das Grundstück der Beschwerdegegner auf Fr. 1'100.--/m² fest. Diese auf faktisch erzielten Durchschnittspreisen beruhende Bewertung liegt im Rahmen der Ermessensbetätigung.

cc) Zu prüfen bleibt 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). 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).

Der Beschwerdeführer erachtet für den Unterhalt einen Satz von 0,75 Prozent angemessen, während die Vorinstanz 1,25 Prozent veranschlagte. Diese Differenz liegt im Rahmen der Ermessensbetätigung. Die Vorinstanz hat den relativ hohen Ansatz damit begründet, dass bereits in den ersten zehn Jahren nach der Erstellung ein Unterhaltsbedarf namentlich bei den tragenden Holzteilen sichtbar sei. Der Beschwerdeführer ist nicht darauf eingegangen. Er argumentiert, die Eigentümer könnten Garantieansprüche geltend machen. Dies ist aber bei bauartbedingten Abnützungserscheinungen, welche die Vorinstanz bei der Bewertung berücksichtigte, nicht der Fall.

dd) Bei der Gewichtung von Ertrags- und Realwert veranschlagte die Vorinstanz den Gewichtungskoeffizienten 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 Grundstücksschätzungen vom März 2001 wird für Einfamilienhäuser ein Gewichtungskoeffizient 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 (VerwGE vom 1. April 2004 i.S. P.B.). Im Hinblick auf die Richtlinien liegt jedenfalls eine Gewichtung des Ertragswertes von 0,5 im Rahmen der Bandbreite und kann nicht als unangemessen hoch qualifiziert werden, selbst wenn eine tiefere Gewichtung an sich gerechtfertigt werden könnte. Jedenfalls sind Gewichtungskoeffizienten zwischen 0,5 und 1,0, wie sie in den Richtlinien des kantonalen Fachdienstes vorgesehen sind, nicht auf bestimmte Lagen im Kanton St. Gallen beschränkt.

e) Zusammenfassend ergibt sich, dass die Beschwerde abzuweisen ist, soweit darauf eingetreten werden kann.

f) Die Vorinstanz hat die amtlichen Kosten von Fr. 2'000.-- zu drei Vierteln den Beschwerdegegnern und zu einem Viertel dem Staat auferlegt. Hinsichtlich der Erhebung des staatlichen Anteils vermerkte sie nichts. Von Organen des gleichen Gemeinwesens wird in der Praxis auf die Erhebung der Kosten auch dann verzichtet, wenn überwiegend finanzielle Interessen betroffen sind (vgl. Art. 95 Abs. 3 VRP; R. Hirt, Die Regelung der Kosten nach st. gallischem Verwaltungsrechtspflegegesetz, Diss. St. Gallen 2004, S. 107). Daran soll auch im Rahmen der nächsten Gesetzesrevision nichts geändert werden (ABI 2006, S. 841). Auf die Erhebung des auf den Staat entfallenden Anteils der amtlichen Kosten des Rekursentscheids ist daher zu verzichten.

4./ Dem Verfahrensausgang entsprechend gehen die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens zu Lasten des Staates (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidgebühr von Fr. 2'000.-- ist angemessen (Ziff. 382 des Gerichtskostentarifs, sGS 941.12). Auf ihre Erhebung ist zu verzichten (Art. 95 Abs. 3 VRP).

Ausseramtliche Kosten sind nicht zu entschädigen. Der Beschwerdeführer ist unterlegen, und die Beschwerdegegner haben keinen entsprechenden Antrag gestellt (Art. 98bis VRP und Art. 98ter VRP in Verbindung mit Art. 263 Abs. 3 des Zivilprozessgesetzes, sGS 961.2).

Demnach hat das Verwaltungsgericht zu Recht erkannt:



St.Galler Gerichte

- 1./ Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
- 2./ Die amtlichen Kosten von Fr. 2'000.-- werden dem Staat auferlegt; auf ihre Erhebung wird verzichtet.
- 3./ Auf die Erhebung der dem Staat auferlegten amtlichen Kosten des Rekursentscheids vom 13. Dezember 2005 wird verzichtet.
- 4./ Ausseramtliche Kosten werden nicht entschädigt.

V. R. W.

Der Präsident: Der Gerichtsschreiber:

Zustellung dieses Entscheides an:

- den Beschwerdeführer
- die Vorinstanz
- die Beschwerdegegner

am: