



**Obergericht Appenzell Ausserrhoden**  
4. Abteilung

**Urteil vom 23. Juni 2022**

|                    |                                                                                                                                                                     |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mitwirkende        | Obergerichtspräsident W. Kobler<br>Oberrichterinnen D. Cadosch Autolitano, M. Gasser Aebischer<br>Oberrichter E. Graf, P. Louis<br>Obergerichtsschreiber D. Hofmann |
| Verfahren Nr.      | O4V 21 34                                                                                                                                                           |
| Sitzungsort        | Trogen                                                                                                                                                              |
| Beschwerdeführer   | <b>A.</b>                                                                                                                                                           |
| Vorinstanz         | <b>Departement Finanzen</b> , Regierungsgebäude, 9102 Herisau                                                                                                       |
| Verfügende Behörde | <b>Grundstücksschätzungskommission</b> , c/o Grundstücksschätzungsbehörde, Obstmarkt 1, 9102 Herisau                                                                |
| Gegenstand         | <b>Grundstücksschätzung</b><br>Beschwerde gegen den Rekursentscheid des Departements Finanzen vom 26. August 2021                                                   |

## **Rechtsbegehren**

### **a) des Beschwerdeführers**

1. Es gelten die Anträge nach unseren Ausführungen, nach unseren eingereichten Unterlagen.
2. Der Verkehrswert ist ohne Zuschlag zu setzen. Verkehrswert Wohnung max. Fr. 60'000, Mietwert pro Jahr Fr. 3'900, Kapitalisierung 6.5%. Der Verkehrswert ist total auf Fr. 120'000 zu setzen.
3. Es sind uns die gesamten Berechnungsformulare zu senden, bestehend aus Form. 360, Wohnhaus 8, Wohnhaus Detail, Verkehrslage etc., Wohnhaus Berechnung, Scheune, Boden, Verkehrslage Betrieb, Wald. Die vollständige Mietwertstatistik AR 2021-2019 von allen Gemeinden.
4. Die Schätzung von 2019-11-11 ist vollständig aufzuheben. Es ist eine neue Schätzung mit Berücksichtigung unserer Ausführungen und Anträge zu erstellen. Mit einvernehmlicher Besprechung mit uns.
5. Wir machen vom mündlichen Anhörungsrecht Gebrauch. (Es können von uns auch weitere Personen beigezogen werden). Wir verlangen eine Mediation.
6. Fehlende Unterlagen sind uns in Kopie zu senden. Wir verlangen Akteneinsicht in alle Akten und der kostenlosen Abgabe der notwendigen Kopien. Zustellung der Akten an unsere Adresse. Die Eingaben der Gegenseite mit Aktenverzeichnis und eingereichten Akten ist an unsere Adresse zuzustellen. Für unsere Antworten ist uns eine Mindestfrist von 60 Tagen zu gewähren. Fristen für Besprechungen, Ortstermine, Verhandlungen ect., sind uns mindestens 60 Tage im Voraus bekannt zu geben.
7. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge. Wir werden die Kosten nach Abschluss in einer entsprechenden Rechnung stellen. Zusätzlich ist uns eine Parteientschädigung zuzusprechen.
8. Wir behalten uns die Ergänzung unserer Rechtsbegehren und Begründung vor.
9. Im Weiteren sind die beteiligten Instanzen, Mitarbeiter anzuweisen, Schreiben, Unterlagen, ect., die bei einem Verfahren eingereicht werden müssen, dem Beschwerdeführer im Doppel zu senden. Oder dem Gericht im Doppel einzureichen. Damit für die Beschwerdeführer keine teuren zusätzlichen Kopierkosten entstehen.
10. Für eine neutrale Schätzung beantragen wir den Beizug von B. Treuhand.

### **b) der Vorinstanz:**

1. Die Beschwerde sei abzuweisen.
2. Unter Kostenfolge zulasten des Beschwerdeführers.

**c) der verfügenden Behörde**

Die Beschwerde sei abzuweisen.

**Sachverhalt**

- A. A. ist Grundeigentümer der Parzelle Nr. 0001, Gemeinde C. Die Parzelle liegt in der Landwirtschaftszone und ist u.a. mit dem nicht landwirtschaftlich genutzten Wohnhaus Assek. Nr. 0002 überbaut, welches vom Sohn von A. bewohnt wird. Die letzte rechtskräftige amtliche Bewertung der Parzelle Nr. 0001 geht auf das Jahr 1993 zurück.

*Auszug aus dem Geoportal GIS AR, Orthofoto mit amtlicher Vermessung, Juni 2022*

- B. Mit Urteil vom 25. April 2019 (act. 9.1) hob das Obergericht die damals angefochtene Grundstückschätzung vom 12. Dezember 2003 auf. Gleichzeitig wies es das Grundbuchamt an, unverzüglich eine aktuelle Neuschätzung der Liegenschaft Parzelle Nr. 0001 anzuordnen. Auf eine gegen dieses Urteil gerichtete Beschwerde trat das Bundesgericht am 11. Juni 2019 nicht ein (act. 9.3).

- C. Am 14. November 2019 eröffnete das Grundbuchamt C. folgende Grundstückschätzung für die Parzelle Nr. 0001 (act. 9.4):

|                                    |                       |
|------------------------------------|-----------------------|
| Verkehrswert:                      | Fr. 258'000.--        |
| Landwirtschaftl. Ertragswert:      | Fr. 17'000.--         |
| <u>Verkehrswert (VW)-Zuschläge</u> | <u>Fr. 199'000.--</u> |
| Ertragswert inkl. VW-Zuschläge:    | Fr. 216'000.--        |
| Belastungsgrenze BGGB              | Fr. 189'000.--        |

- D. Dagegen erhob A. mit Eingabe vom 11. Dezember 2019 (act. 9.5) Einsprache beim Grundbuchamt C., welches diese zur Behandlung an die Grundstückschätzungsbehörde weiterleitete.
- E. Mit Entscheid vom 22. Januar 2021 (act. 9.10) wies die Grundstückschätzungsbehörde die Einsprache ab.
- F. Gegen den Einspracheentscheid erhob A. mit Eingabe vom 12. Februar 2021 (act. 9.11) Rekurs beim Departement Finanzen.
- G. Mit Entscheid vom 26. August 2021 (act. 2.2) wies das Departement Finanzen den Rekurs ab.
- H. Dagegen erhob A. (im Folgenden: Beschwerdeführer) mit Eingabe vom 25. September 2021 (act. 1) mit eingangs erwähnten Rechtsbegehren Beschwerde beim Obergericht.
- I. Mit Eingaben vom 23. November 2021 (act. 6) und 24. November 2021 (act. 8) liessen sich die Grundstückschätzungsbehörde (im Folgenden: verfügende Behörde) und das Departement Finanzen (im Folgenden: Vorinstanz) mit eingangs erwähnten Rechtsbegehren zur Beschwerde vernehmen.
- J. Mit verfahrensleitender Verfügung vom 1. Dezember 2021 (act. 10) teilte die Verfahrensleitung mit, dass von einer mündlichen Verhandlung abgesehen werde. Gleichzeitig wurde dem Beschwerdeführer eine Frist von 20 Tagen gewährt, um schriftlich zu den Vernehmlassungen Stellung zu nehmen (Replik). Dieser wurde darauf hingewiesen, dass angenommen werde, es werde auf eine Replik verzichtet, wenn innert dieser Frist keine Replik eingehe.

- K. Mit Schreiben vom 10. Dezember 2021 (act. 11) beantragte der Beschwerdeführer, die Frist zur Replik bis zum 28. Februar 2022 zu erstrecken. Diese Erstreckung wurde am 15. Dezember 2021 mit dem Vermerk "Letztmals" gewährt.
- L. Mit Eingabe vom 7. Januar 2022 (act. 12) ersuchte der Beschwerdeführer, ihm die Verfahrensakten zur Einsicht zuzusenden. Die Akten wurden ihm am 14. Januar 2022 (act. 12) in Kopie zugestellt.
- M. Mit Schreiben vom 26. Februar 2022 (act. 14), eingegangen am 3. März 2022, beantragte der Beschwerdeführer eine weitere Fristerstreckung zur Einreichung der Replik bis zum 15. März 2022. Die Verfahrensleitung teilte dem Beschwerdeführer mit Schreiben vom 8. März 2022 (act. 15) mit, dass dem Fristerstreckungsgesuch nicht stattgegeben werde und dass der Schriftenwechsel damit abgeschlossen sei.
- N. Mit Schreiben vom 15. März 2022 reichte der Beschwerdeführer eine Stellungnahme ein.
- O. Auf die Begründung der gestellten Anträge wird, soweit erforderlich, in den Erwägungen näher eingegangen.

## **Erwägungen**

1. Die von Amtes wegen vorzunehmende Prüfung der Prozessvoraussetzungen ergibt, dass diese sowohl hinsichtlich der Beschwerdeberechtigung als auch hinsichtlich der Form- und Fristerfordernisse erfüllt sind. Die sachliche bzw. funktionale Zuständigkeit des Obergerichts ergibt sich aus Art. 54 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG, bGS 143.1) und Art. 25 Abs. 2 der Verordnung über die amtlichen Grundstückschätzungen (GSV, bGS 621.21). Der Beschwerdeführer ist als Grundeigentümer der Parzelle Nr. 0001 und Adressat des angefochtenen Rekursentscheids, mit dem seine Begehren abgewiesen wurden, beschwert. Auf die Beschwerde ist unter folgendem Vorbehalt einzutreten: Nicht einzutreten ist auf die bei den Vorinstanzen erhobenen Ausführungen und Rügen, an denen der Beschwerdeführer zwar ausdrücklich festhält, aber diese nicht in der Beschwerdeschrift selber vorträgt, sondern dafür auf die bei den Vorinstanzen eingereichten Eingaben verweist. Nach der publizierten Praxis des Obergerichts (AR GVP 24/2012 Nr. 3586) bzw. ehemaligen Verwaltungsgerichts (AR GVP 10/1998 Nr. 2168) genügt ein pauschaler Verweis auf frühere Rechtsschriften der Begründungspflicht nicht. Es ist nicht Aufgabe des Gerichts, in früheren Rechtsschriften nach allfälligen Rügen zu suchen. Nachfolgend wird deshalb einzig auf

Rügen und Ausführungen eingetreten, welche in Auseinandersetzung mit dem angefochtenen Rekursentscheid vom 26. August 2021 in der Beschwerdebegründung selber enthalten sind. Nur insofern ist die Begründungspflicht als Formerfordernis der Beschwerde erfüllt.

2. Der Beschwerdeführer hat am 15. März 2022 nach dem Abschluss des Schriftenwechsels eine Stellungnahme (Replik) eingereicht, welche beim Obergericht am 16. März 2022 eingegangen ist. Wie in der Sachverhaltsfeststellung ausgeführt, wurde ihm am 15. Dezember 2021 eine grosszügige Fristerstreckung zur Einreichung der Replik von mehr als 6 Wochen bis zum 28. Februar 2022 mit dem ausdrücklichen Vermerk "Letztmals" gewährt. Für die Einreichung einer allfälligen Replik hatte der Beschwerdeführer damit insgesamt beinahe 3 Monate Zeit, womit seinem Antrag einer Mindestfrist von 60 Tagen entsprochen und ihm sogar ausnahmsweise die Kopien der Vorakten zugestellt wurden (Rechtsbegehren 6). Durch den Vermerk "Letztmals" wurde dem prozesserfahrenen Beschwerdeführer aufgezeigt, dass keine weiteren Fristerstreckungen gewährt würden. Dessen zweites Fristerstreckungsgesuch vom 26. Februar 2022 ging zudem erst am 3. März 2022 und damit nach Ablauf der gewährten Fristerstreckung ein, was in der Verantwortung des Beschwerdeführers liegt. Da keine Säumnisgründe geltend gemacht werden und auch keine solche ersichtlich sind (Art. 6 Abs. 2 VRPG) ist die Stellungnahme vom 15. März 2022 im Lichte der bundesgerichtlichen Rechtsprechung und herrschenden Lehre aus dem Recht zu weisen (Urteil des Bundesgerichts 5A\_280/2018 vom 21. September 2018 E. 4.1; WIEDERKEHR/PLÜSS, Praxis des öffentlichen Verfahrensrechts, 2020, Rz. 3570). Dies gilt umso mehr, als dass die Replik nicht dazu dienen kann, Anträge und Rügen vorzutragen, die bereits mit der Beschwerde gestellt oder vorgebracht werden können (Urteil des Bundesgerichts 2C\_1000 vom 19. Juni 2012 E. 2). Im Folgenden wird zunächst auf weitere Verfahrensanträge eingegangen.
3. Der Beschwerdeführer beantragt, persönlich angehört zu werden sowie eine Mediation. Der Anspruch auf rechtliches Gehör im Sinne von Art. 29 Abs. 2 BV und Art. 12 VRPG räumt keinen Anspruch auf eine mündliche Anhörung ein (BGE 134 I 140 E. 5.3; 130 II 425 E. 2.1 = Pra 2005 Nr. 71). Art. 6 EMRK, welcher einen Anspruch auf eine öffentliche mündliche Verhandlung gewährleistet, ist nicht anwendbar in Steuerverfahren, die nicht strafrechtlicher Art sind (BGE 140 I 68 E. 9.2 = Pra 103/2014 Nr. 45; BGE 132 I 140 E. 2.1 = Pra 2007 Nr. 40), was somit auch bei der strittigen schätzungsweisen Bewertung einer Liegenschaft der Fall ist. Im vorliegenden Fall sind zudem keine persönlichkeitsbezogenen Verhältnisse zu beurteilen, d.h. der persönliche Eindruck des Beschwerdeführers ist für die Entscheidungsfindung nicht von Bedeutung, womit eine mündliche Anhörung nicht als notwendig erscheint (vgl. dazu BGE 142 I 188 E. 3.2 und 3.3). Weder aus dem Bundesrecht noch dem kantonalen Recht lässt sich zudem ein Anspruch auf Mediation ableiten. Demzufolge ist dieser Antrag abzuweisen.

4.

4.1 Der Beschwerdeführer beantragt, ihm die gesamten Berechnungsformulare zu senden, bestehend aus Form 360, Wohnhaus 8, Wohnhaus Detail, Verkehrslage etc., Wohnhaus Berechnung, Scheune, Boden, Verkehrslage Betrieb, Wald sowie die vollständige Mietwertstatistik AR 2021-2019 von allen Gemeinden. Im vorinstanzlichen Verfahren habe er zusätzliche Auskünfte und Unterlagen eingefordert. Das Akteneinsichtsrecht und eine abschliessende Stellungnahme seien vollständig verweigert worden.

4.2 Gemäss Art. 18 Abs. 3 GSV und Art. 2 Abs. 4 der Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (SR 211.412.110, VBB) wird über die Schätzung ein Protokoll erstellt. Dieses enthält alle erforderlichen Angaben über die Bewertung des Grundstücks sowie die Berechnung der Schätzwerte und nennt die Beteiligten. Ein solches Protokoll mit den erforderlichen Angaben bildet Bestandteil der Verfahrensakten (act. 9.4.1) und wurde dem Beschwerdeführer zugestellt. Wie die Vorinstanz und die verfügende Behörde vernehmlassungsweise zutreffend ausführen, ergibt sich weder aus Bundesrecht noch kantonalem Recht ein Anspruch auf die Zustellung von internen Berechnungsunterlagen. Im vorliegenden Fall wurden dem Beschwerdeführer im Einspracheverfahren von der verfügenden Behörde mit Schreiben vom 9. Dezember 2020 (act. 9.9) dennoch weitere Unterlagen zur Berechnung der Schätzung zugestellt und ihm mehrmals ein persönliches Gespräch angeboten (act. 9.7). Der Beschwerdeführer hätte es damit in der Hand gehabt, sich die nötigen Informationen im Einspracheverfahren zu verschaffen, indem er der Einladung der verfügenden Behörde gefolgt wäre. Der Beschwerdeführer belegt diesbezüglich nicht, inwiefern ihn die mehrfach erwähnte "ausserordentliche Seuchenlage" bspw. von einer telefonischen Besprechung abhielt. Bei dieser Sachlage kann sich der Beschwerdeführer nicht darüber beschweren, dass ihm Unterlagen vorenthalten worden seien. Die Rüge wegen Verletzung des Akteneinsichtsrechts ist demzufolge unbegründet.

4.3 Wie die Vorinstanz in ihrer Vernehmlassung ausführt, wurde dem Beschwerdeführer die Stellungnahme der verfügenden Behörde vom 5. März 2021 (act. 9.16) nicht zugestellt, was auf einem Versehen beruhe. Da die Stellungnahme vom 5. März 2021 keine neuen und erheblichen Gesichtspunkte aufgewiesen habe, sei auf einen weiteren Schriftenwechsel verzichtet worden.

Mit der Vorinstanz ist darin übereinzugehen, dass die verfahrensleitende Behörde im Rekursverfahren entscheiden kann, ob eine Eingabe zur Stellungnahme zugestellt wird. Kann die Behörde davon ausgehen, dass die Eingabe am Ergebnis in materieller Hinsicht nicht ändern vermag, kann sie den Schriftenwechsel schliessen (BGE 138 I 154 E. 2.3.2; WIEDERKEHR/PLÜSS, a.a.O., Rz. 433). Nach Art. 13 Abs. 1 VRPG hätte der Abschluss des

Schriftenwechsels dem Beschwerdeführer allerdings formell angezeigt werden und diesem die Stellungnahme zumindest zur Kenntnisnahme unterbreitet werden müssen. Dass ihm daraus irgendein Nachteil erwachsen wäre, legt er jedoch nicht dar und ist im Übrigen auch nicht erkennbar. Dieser Verfahrensfehler wiegt daher nicht schwer und konnte im Beschwerdeverfahren geheilt werden, da dem Beschwerdeführer vollumfängliche Akteneinsicht gewährt wurde.

5. Bei der materiellen Beurteilung der hier vorliegenden Beschwerde ist die Kognition des Obergerichts gemäss Art. 56 Abs. 1 VRPG darauf beschränkt, den angefochtenen Entscheid hinsichtlich allfälliger Rechtsverletzungen zu überprüfen, wozu auch eine rechtsfehlerhafte Ausübung des Ermessens zählt. Im Weiteren kann beurteilt werden, ob die Vorinstanzen den Sachverhalt unrichtig oder unvollständig festgestellt haben. Die Überprüfung der Angemessenheit ist dem Obergericht jedoch verwehrt (Art. 56 Abs. 1 VRPG e contrario). Eine im Gesetz vorgesehene annäherungsweise Ermittlung des Sachverhalts durch Schätzung gilt grundsätzlich auch als Ermessensfrage, weshalb die Kognition dementsprechend beschränkt ist. Schätzungen können demzufolge durch das Obergericht nur überprüft werden, soweit sie Elemente enthalten, die einer Überprüfung nach hinreichend sicher erkennbaren Massstäben zugänglich sind, insbesondere soweit es um die anwendbaren Rechtsgrundlagen und Schätzungsmethoden geht (BGE 138 II 77 E. 6.3 ff., Urteil des Bundesgerichts 2C\_556/2015 vom 13. Juni 2016 E. 2.2; MARKUS JOOS, in: Glaus/Honsell [Hrsg.], Gebäudeversicherung, 2009, S. 408; MARCO DONATSCH, in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. Aufl. 2014, N. 64 zu § 50 VRG). In Fragen, die besondere Fachkenntnisse und einschlägige Erfahrung voraussetzen, greift das Obergericht nur dann korrigierend in die Beurteilung ein, wenn in einzelnen Bereichen der Schätzung von unrichtigen Voraussetzungen ausgegangen worden ist oder wenn aus der Verletzung von Schätzungsnormen oder allgemein anerkannten Schätzungsmethoden ein gesamthaft unrichtiges Schätzungsergebnis resultiert (RUTH HERZOG, in: Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege im Kanton Bern, 2. Aufl. 2020, N. 17 zu Art. 80 VRPG).
- 5.1 Der Beschwerdeführer rügt, dass der angewandte Marktwert Art. 108 und 27 BV widerspreche. Ein Mietzins von Fr. 900.-- sei eindeutig zu hoch. Auch das Berechnen mit einem Durchschnittspreis sei falsch. Diese Berechnungsart treibe die Mietpreise immer weiter in die Höhe. Mit solchen Schätzungen werde es den einfachen Menschen verunmöglicht, Wohneigentum zu besitzen. Es werde einfach geschrieben, die Minderwerte würden berücksichtigt, jedoch lägen keine Formulare vor, die dies belegen würden. Im Vergleich zur gültigen Schätzung seien der Ertragswert um 490 % und der Verkehrswert um 269 % höher, was in keiner Weise stimmen und rechtens sein könne. So sei der Ertragswert inkl. Zuschlag in 10 Jahren bei

Fr. 555'000.-- und der Verkehrswert bei Fr. 663'000.--. Nach der SBV Schätzungsabteilung würden die Steigerungen knapp 14 % betragen. Damit gelte heute ein Ertragswert von Fr. 95'000 und ein Verkehrswert von Fr. 110'000.--. Durch das Obergericht sei die Schätzung aus dem Jahr 2003 aufgehoben worden, womit die neue Schätzung nicht noch wesentlich höher sein könne. Die Praxis des Verkehrswertzuschlags werde nicht als rechtens erachtet.

- 5.2 Gemäss Art. 12 Abs. 1 GSV werden landwirtschaftliche Grundstücke nach den Bestimmungen der Bundesgesetzgebung über das bäuerliche Bodenrecht bewertet. Die Bestimmungen für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswerts (Schätzungsanleitung) sind im Anhang der VBB geregelt. Dabei gelten u.a. folgende Grundsätze: Zusätzliche Wohnungen zur Betriebsleiterwohnung werden nach nichtlandwirtschaftlichen Bestimmungen geschätzt (Art. 2 Abs. 1 lit. a VBB). Die in der Schätzungsanleitung enthaltenen Bestimmungen und Ansätze sind für die Schätzungsbehörden und Schätzungsexpertinnen und -experten verbindlich (Art. 2 Abs. 2 VBB). Nach Kapitel 4.1 der Schätzungsanleitung vom 31. Januar 2018 (abrufbar unter: [https://www.swissmintshop.admin.ch/cshop\\_mimes\\_bbl/8C/8CDCD4590EE41ED8A4F744D49064ACDD.pdf](https://www.swissmintshop.admin.ch/cshop_mimes_bbl/8C/8CDCD4590EE41ED8A4F744D49064ACDD.pdf)), zuletzt besucht am 23. Juni 2022) werden andere Wohnungen als die Betriebsleiterwohnung ausgehend vom auf dem ortsüblichen Wohnungsmarkt effektiv erzielbaren Mietzins geschätzt. Dabei wird der langfristig erzielbare Mietzins kapitalisiert. Es ist von Mietzinsen ohne Nebenkosten auszugehen. Auskünfte über das örtliche Mietzinsniveau sind bei den Gemeindeverwaltungen oder auf entsprechenden Immobilien-Plattformen erhältlich. Diese Werte sind jedoch je nach Lage, Lärm- und Geruchsimmissionen sowie dem Ausbaustandard zu korrigieren. Die Höhe des Kapitalisierungssatzes bestimmt sich aus dem Basiszinssatz anerkannter Bewertungsnormen und einem Zuschlag für Bewirtschaftungskosten. Zur Berücksichtigung der Bewirtschaftungskosten wird der Kapitalisierungssatz in der Regel um 1% bis 3% höher angesetzt als der Basiszinssatz. Die untere Grenze gilt für massive Neubauten (wirtschaftliches Gebäudealter unter 30 Jahren) mit guter Ausbaupqualität, die obere Grenze für ältere, leicht gebaute Gebäude (wirtschaftliches Gebäudealter über 50 Jahren) mit schlechter Ausbaupqualität (Kapitel 4.6 der Schätzungsanleitung).

Diese Bestimmungen verpflichten die Schätzungsbehörden, sachgerechte Differenzierungen bei der Bewertung von Liegenschaften vorzunehmen, soweit sich solche aufgrund der konkreten Verhältnisse aufdrängen.

- 5.3 Die Vorinstanz und die verfügende Behörde haben im angefochtenen Entscheid und den Vernehmlassungen nachvollziehbar dargelegt, dass bei der Schätzung des Grundstücks Nr. 0001 nach der für die Schätzungsbehörden verbindlichen Schätzungsanleitung vorge-

gangen wurde. So wurde zur Ermittlung des langfristig erzielbaren Mietzinses die Mietwertstatistik Appenzell Ausserrhoden 2015 der Gemeinde C. herangezogen. Gemäss dieser betrug der Mietwert für Einfamilienhäuser in den Jahren 2015 bis 2019 im Mittel Fr. 154.-- pro m<sup>2</sup> (act. 9.9.2). Aufgrund der Wohnlage, Besonnung, öffentlicher Verkehr, Alter und Ausbaustandard wurde der Mietwert auf Fr. 110.-- pro m<sup>2</sup> reduziert. Durch die Multiplikation der Hauptnutzfläche mit dem korrigiertem Mietwert ergibt sich eine Jahresmiete von Fr. 10'800.--, was einem Mietzins von Fr. 900.-- pro Monat entspricht. Diese Bewertung entspricht der verbindlichen Schätzungsanleitung. Dies gilt ebenso für die Festlegung des Kapitalisierungssatzes (vgl. dazu S. 3 der Vernehmlassung der verfügenden Behörde vom 23. November 2021).

Der Beschwerdeführer erkennt im Weiteren, dass nach Art. 12 Abs. 2 GSV der Ertragswert zwingend um Verkehrswertzuschläge für anders genutzte Teile des Grundstücks zu erhöhen ist. Nach Erwägung 2.11 des angefochtenen Entscheids erfolgt die Verkehrswertberechnung analog dem Kanton St. Gallen, wobei die Verkehrswertzuschläge abhängig vom Minderwert in Prozent sind. Die Minderwerte wurden bei der Schätzung mit 30 % (Haus) und 40 % (Stall und Remise) festgelegt, da alle Objekte in einem mittleren Zustand seien. Die Zuschläge sind auf S. 19 der Anleitung des Kantons St. Gallen ersichtlich (abrufbar auf: <[https://www.gvsg.ch/fileadmin/downloadcenter/web/versichern/Richtlinien\\_und\\_Weisungen\\_Schaetzung\\_V\\_1.00.pdf](https://www.gvsg.ch/fileadmin/downloadcenter/web/versichern/Richtlinien_und_Weisungen_Schaetzung_V_1.00.pdf)>, zuletzt besucht am 23. Juni 2022). Nur bei Abbruchobjekten wird kein Verkehrswertzuschlag gemacht (vgl. dazu S. 3 der Vernehmlassung der verfügenden Behörde vom 23. November 2021). Auch die Berechnung der Verkehrswertzuschläge erweist sich als nachvollziehbar und ist mit keinen ersichtlichen Rechtsmängeln behaftet.

- 5.4 Die verfügende Behörde hat die Liegenschaft Nr. 0001 gemäss den geltenden Ermittlungskriterien nach GSV, VBB und der Schätzungsanleitung bewertet. Es ist keine Verletzung von Schätzungsnormen oder allgemein anerkannten Schätzungsmethoden ersichtlich, aus welchen ein gesamthaft unrichtiges Schätzungsergebnis resultieren könnte. Aus der Beschwerde geht nicht hervor, inwiefern die Schätzung der Liegenschaft des Beschwerdeführers diesen Schätzungsanforderungen nicht genügt. Eine Überbewertung der Liegenschaft des Beschwerdeführers ist damit zu verneinen, womit kein Verstoß gegen verfassungsmässige Rechte auszumachen ist. Damit gelangt das Obergericht zum Schluss, dass der verfügenden Behörde keine fehlerhafte Grundstückschätzung vorgehalten werden kann. Diese bewegt sich im Rahmen des zustehenden Ermessens, in welches das Obergericht nicht eingreift.

- 5.5 Da Schätzungen nach Art. 15 GSV durch die Grundstückschätzungsbehörde vorzunehmen sind und die strittige Schätzung gemäss den verbindlichen und anerkannten Vorgaben durchgeführt wurde, kann dem Antrag um eine externe Schätzung durch die B. Treuhand nicht stattgegeben werden. Es wäre dem Beschwerdeführer freigestanden, die B. Treuhand während der mehrjährigen Verfahrensdauer selbständig zu konsultieren und ein Parteigutachten in Auftrag zu geben. Schlussendlich ist darauf hinzuweisen, dass das Obergericht die Schätzung vom 12. Dezember 2003 mit Urteil vom 25. April 2019 nur aufgrund der langen Verfahrensdauer und dem Umstand, dass die angefochtene Schätzung aus dem Jahr 2003 längst überholt war, aufgehoben hat und nicht etwa, weil die Bewertung aus dem Jahr 2003 als zu hoch eingestuft wurde. Vielmehr ist aufgrund der Sachlage davon auszugehen, dass der Beschwerdeführer jahrzehntelang von einer zu tiefen Bewertung der Liegenschaft Nr. 0001 profitiert hat, liegt die letzte rechtskräftige amtliche Bewertung der Parzelle Nr. 0001 doch beinahe 30 Jahre zurück.
6. Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf eingetreten wird. Gemäss Art. 19 Abs. 3 i.V.m. mit Art. 53 Abs. 1 VRPG ist im Beschwerdeverfahren vor Obergericht gebühren- und kostenpflichtig, wer ganz oder teilweise unterliegt oder auf dessen Rechtsmittel nicht eingetreten wird. Dem Beschwerdeführer ist ausgangsgemäss eine Entscheidgebühr aufzuerlegen, wobei eine Gebühr von Fr. 1'500.-- als angemessen erscheint (Art. 4a des Gesetzes über die Gebühren in Verwaltungssachen, bGS 233.2). Der Kostenvorschuss von Fr. 1'500.-- ist anzurechnen. Auf die Zusprechung einer Parteientschädigung besteht bei diesem Verfahrensausgang kein Anspruch (Art. 53 Abs. 3 VRPG).

## **Das Obergericht erkennt:**

1. Die Beschwerde von A. wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Dem Beschwerdeführer wird eine Entscheidgebühr von Fr. 1500.-- auferlegt. Der Kostenvorschuss von Fr. 1500.-- wird angerechnet.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. **Rechtsmittel:**  
Gegen dieses Urteil kann innert 30 Tagen seit der Zustellung Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten erhoben werden. Die Zulässigkeit einer solchen Beschwerde richtet sich nach Art. 82 ff. Bundesgerichtsgesetz (BGG, SR 173.110). Die Beschwerde ist beim Schweizerischen Bundesgericht, Avenue du Tribunal fédéral 29, 1000 Lausanne 14, schriftlich einzureichen. Die Beschwerdeschrift hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift zu enthalten; der angefochtene Entscheid sowie die als Beweismittel angerufenen Urkunden sind - soweit vorhanden - beizulegen (Art. 42 BGG). Die Beschwerde hat in der Regel keine aufschiebende Wirkung (Art. 103 BGG).
5. Zustellung an den Beschwerdeführer, die Vorinstanz sowie die verfügende Behörde.

## **Im Namen der 4. Abteilung des Obergerichts**

Der Obergerichtspräsident:

Der Gerichtsschreiber:

lic. iur. Walter Kobler

lic. iur. Daniel Hofmann

versandt am: 28. Juni 2022