

# Obergericht Appenzell Ausserrhoden

## 4. Abteilung

Die vom Beschwerdeführer gegen dieses Urteil erhobene Beschwerde an das Bundesgericht ist dieses mit Entscheid vom 11. Juni 2019 nicht eingetreten (2C\_519/2019).

### Urteil vom 25. April 2019

|                  |                                                                                                                                                                                            |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mitwirkende      | Obergerichtspräsident E. Zingg<br>Oberrichterinnen D. Cadosch Autolitano, M. Gasser Aebischer<br>Oberrichter E. Graf, Dr. P. Louis<br>Obergerichtsschreiberin A. Mauerhofer                |
| Verfahren Nr.    | O4V 08 3                                                                                                                                                                                   |
| Sitzungsort      | Trogen                                                                                                                                                                                     |
| Beschwerdeführer | A__                                                                                                                                                                                        |
| Vorinstanz       | <b>Regierungsrat Appenzell Ausserrhoden,</b><br>Regierungsgebäude, 9102 Herisau                                                                                                            |
| Vorvorinstanz    | <b>Grundbuchamt B__</b>                                                                                                                                                                    |
| Gegenstand       | <b>Grundstückschätzung</b><br>Beschwerde gegen den Beschluss des Regierungsrats RRB-<br>2008-518 vom 2. September 2008 betreffend<br>Grundstückschätzung Grundbuch B__, Parz. Nr. 001, C__ |

## Rechtsbegehren

**a) des Beschwerdeführers** (gemäss Beschwerdeschrift vom 5. Oktober 2008 sowie gemäss mündlicher Verhandlung vom 24. Juni 2009):

1. Wir verlangen eine Mediation.
2. Wir machen vom mündlichen Anhörungsrecht und dem Ortstermin gebrauch.
3. 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. 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.
4. Es ist zu veranlassen, dass uns vom Präsidenten der Landwirtschaftlichen Schatzungskommission die unter Fehlende Unterlagen aufgeführten Akten innert nützlicher Frist zugestellt werden.
5. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge. Wir werden die Kosten nach Abschluss in einer entsprechenden Rechnung stellen. Zusätzlich ist uns eine Parteientschädigung zu zuzusprechen.
6. Wir behalten uns die Ergänzung unserer Rechtsbegehren und Begründung vor.
7. Im weiteren sind die Mitarbeiter anzuweisen Schreiben, Unterlagen, ect, die bei einem Rekurs beigelegt werden müssen, dem Adressanten im Doppel zu zustellen
8. Es sind Vergleichsverhandlungen zu führen. Sowie die Möglichkeit des Rückzuges einzuräumen.
9. Die Schätzungsberechnung ist an den Präsidenten des landwirtschaftlichen Schatzungskommission zurück zugeben. Mit der Auflage, die Berechnung genau, richtig und mit Werten die keine Willkür sind, durch zuführen. Die Schätzung mit dem Liegenschaftseigentümer zu Besprechen. Durchführung insbesondere nach 621.21/51 Die Person muss auch für uns Vertrauenswürdig sein. (so könnte das Gerichtsverfahren erheblich verkürzt werden!)

10. Die Schatzung ist nach unseren Begründungen und Beilagen zu Berichtigen:

|                                                 |               |
|-------------------------------------------------|---------------|
| Landwirtschaftlicher Ertragswert (= Steuerwert) | Fr. 84'000.-  |
| Belastungsgrenze nach BGBB + 35%                | Fr. 113'400.- |
| Verkehrswert = Landwirtschaftlicher Ertragswert | Fr. 84'000.-  |

11. Datenschutz

Wir verlangen den gerichtlichen Einbezug des Entscheides 2004-11-08 unentgeltlicher Rechtspflege beim Grundbuchamt B\_\_\_\_, der landw. Schatzungskommission.

Die schriftliche Bestätigung, dass keine Kopien gemacht wurden. Und auch sonst keine weiteren Akten dieses Entscheides in irgend einer Form, an andern Orten, als bei der Finanzdirektion iv., aufbewahrt werden.

Die betreffende Person, Personen, ausfindig gemacht wird, die den Versandt durchgeführt hat. Diese Person, Personen, ist zu bestrafen.

Uns ist eine uns angemessen erscheinende Entschädigung zu bezahlen. Wir erwarten entsprechende Vorschläge für die Erledigung der Datenschutzverletzung und der Entschädigung.

**b) der Vorinstanz:**

Die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

## Sachverhalt

- A. A\_\_\_ (nachfolgend auch: Beschwerdeführer) ist Eigentümer der landwirtschaftlichen Liegenschaft Grundbuch B\_\_\_, Parzelle Nr. 001, C\_\_\_ (nachfolgend auch: Liegenschaft C\_\_\_), deren Verkehrs- bzw. Ertragswert gemäss rechtskräftiger Schätzung vom 20. Dezember 1993 auf Fr. 96'000.-- bzw. Fr. 44'000.-- festgelegt worden war.
- B. Am 12. Dezember 2003 wurde die Liegenschaft C\_\_\_ im Rahmen der üblichen 10-Jahresturnus-Revision neu eingeschätzt. Die neue Steuerschätzung wurde dem Beschwerdeführer am 1. März 2004 mit folgenden Werten eröffnet:

Verkehrswert: Fr. 232'000.--

Landwirtschaftlicher Ertragswert: Fr. 16'000.--

Verkehrswert (VW)-Zuschläge: Fr. 177'000.--

Ertragswert inkl. VW Zuschläge: Fr. 193'000.--

Belastungsgrenze BGGB: Fr. 199'000.--

Ertragswert Wald: Fr. 700.--

- C. Gegen diese Neuschätzung erhob der Beschwerdeführer am 1. April 2004 fristgerecht Einsprache beim Grundbuchamt B\_\_\_, welches die Einsprache zur Behandlung an die landwirtschaftliche Grundstückschätzungskommission überwies. Am 23. Juni 2004 fand im Beisein des Beschwerdeführers eine erneute Besichtigung der Liegenschaft C\_\_\_ statt und die Schätzungskommission nahm im Anschluss eine Neubeurteilung der Grundstückschätzung vor. Am 28. Juli 2004 teilte sie dem Beschwerdeführer mit eingeschriebenem Einspracheentscheid mit, seine Einsprache gegen die ursprüngliche Schätzung vom 12. Dezember 2003 / 1. März 2004 werde teilweise gutgeheissen und eröffnete folgende, revidierte Schätzwerte für die Liegenschaft C\_\_\_:

Verkehrswert: Fr. 210'000.--

Landwirtschaftlicher Ertragswert: Fr. 45'000.--

Verkehrswert nichtlandw. Gebäude: Fr. 111'000.--

Ertragswert total: Fr. 156'000.--

Belastungsgrenze BGGB: Fr. 172'000.--

Ertragswert Wald: Fr. 700.--

- D.** Gegen diesen Einspracheentscheid erhob der Beschwerdeführer am 25. August 2004 fristgerecht Rekurs beim Regierungsrat von Appenzell Ausserrhoden (nachfolgend: Vorinstanz). Mit Schreiben vom 21. September 2005 liess die Vorinstanz dem Beschwerdeführer mitteilen, dass sie beabsichtige, eine Rekurschätzung der in Frage stehenden Liegenschaft C\_\_\_ durchzuführen. Diese erfolgte schliesslich am 19. November 2007 durch das Schätzungsamt des Kantons Appenzell Innerrhoden, welches einen Verkehrswert im Betrag von Fr. 214'000.-- bzw. einen landwirtschaftlichen Ertragswert im Betrag von Fr. 40'000.-- ermittelte. Nach Abschluss des Schriftenwechsels wies die Vorinstanz mit Beschluss RRB-2008-518 vom 2. September 2008 den vom Beschwerdeführer eingereichten Rekurs ab, erklärte die Schätzungsergebnisse der angefochtenen Einspracheschätzung vom 28. Juli 2004 als verbindlich und auferlegte dem Beschwerdeführer eine Staatsgebühr im Betrag von Fr. 1'200.--.
- E.** Gegen diesen Beschluss der Vorinstanz richtet sich die vom Beschwerdeführer am 8. Oktober 2008 (Postaufgabe) fristgerecht beim Obergericht (damals noch: Verwaltungsgericht) eingereichte Beschwerde, mit welcher in erster Linie sinngemäss die Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids und Anordnung einer Neuschätzung bzw. Berichtigung der Schätzung verlangt wurde. Der beim Beschwerdeführer für das Beschwerdeverfahren angeforderte Kostenvorschuss im Betrag von Fr. 600.-- ging rechtzeitig bei der Gerichtskasse ein. Innert erstreckter Frist reichte die Vorinstanz eine Vernehmlassung ein und beantragte Abweisung der Beschwerde, soweit überhaupt darauf einzutreten sei. Am 24. Juni 2009 fand eine mündliche Verhandlung im Obergerichtssaal in Trogen statt, an welcher der Beschwerdeführer seine Rechtsbegehren wiederholte und begründete. Im Anschluss an diese Verhandlung forderte der damals zuständige Gerichtsschreiber beim Beschwerdeführer weitere Unterlagen an, welche am 6. Juli bzw. 6. August 2009 beim Gericht eingingen. Die Vorinstanz verzichtete auf die Einreichung einer zusätzlichen Stellungnahme zu diesen Unterlagen.
- F.** Nach verschiedenen gerichtsinternen Abklärungen wurde die Sache schliesslich am 25. April 2019 in der inzwischen für verwaltungsrechtliche Verfahren zuständigen vierten

Abteilung des Obergerichts abschliessend beraten und darüber entschieden. Namentlich unter Berücksichtigung der langen Verfahrensdauer und der Tatsache, dass die mit der vorliegend zu beurteilenden Beschwerde in materieller Hinsicht angefochtene Schätzung aus dem Jahr 2003 / 2004 aktuell ohnehin längst überholt sein dürfte, entschied das Obergericht, die Beschwerde insoweit gutzuheissen, als die angefochtene Schätzung ersatzlos aufgehoben und unverzüglich eine *aktuelle* Neuschätzung angeordnet werden soll. Beim Entscheid über die Kostenfolgen wurde berücksichtigt, dass die lange Verfahrensdauer nicht dem Beschwerdeführer anzulasten ist.

## Erwägungen

### 1. Formelles

1.1. Die von Amtes wegen vorzunehmende Prüfung der prozessualen Voraussetzungen ergibt, dass das Obergericht nach Art. 54 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG, bGS 143.1) zuständig ist, über die Beschwerde gegen den angefochtenen Beschluss des Regierungsrats befinden. Das Gesamtgericht hat Beschwerden mit allgemeinen verwaltungsrechtlichen Fragestellungen, wozu auch die Überprüfung von Grundstückschätzungen gehört, der 4. Abteilung zur Beurteilung zugewiesen (so publiziert im Staatskalender Appenzell Ausserrhoden für das Amtsjahr 2018/19, S. 83), weshalb diese zur Beurteilung der Beschwerde zuständig ist. Der Beschwerdeführer ist als Eigentümer der Liegenschaft C\_\_\_ zur Beschwerde legitimiert. Da auch die übrigen Form- und Fristerfordernisse erfüllt sind, ist auf die Beschwerde grundsätzlich einzutreten, allerdings mit folgenden Einschränkungen:

- a. Dem Beschwerdeführer dürften seine prozessualen Rechte zwar bereits aus den verschiedenen anderen Verfahren, die er beim Obergericht führt und führte, hinlänglich bekannt sein. Trotzdem wird er an dieser Stelle ein weiteres Mal ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich der von ihm geltend gemachte Anspruch auf Durchführung einer Mediation oder die Durchführung von Vergleichsverhandlungen in dem hier vorliegenden Verfahren und bei der hier vorliegenden Materie weder aus Bundesrecht noch aus kantonalem Recht ableiten lässt. Der entsprechende Antrag des Beschwerdeführers ist daher zum Vornherein abzuweisen, sofern darauf überhaupt einzutreten ist.
- b. Insoweit der Beschwerdeführer Akteneinsicht beantragt, wurde diesem Begehren im Verlauf des Schriftenwechsels entsprochen, so dass dieses inzwischen gegenstandslos

geworden ist: Der Beschwerdeführer erhielt gestützt auf Art. 13 Abs. 2 VRPG Gelegenheit, sämtliche Akten auf der Kanzlei des Obergerichts einzusehen, darunter auch die Akten der Vorinstanz. Es erübrigt sich unter diesen Umständen, auf die sinngemässe Rüge des Beschwerdeführers in der Beschwerdebegründung, wonach die Vorinstanz sein rechtliches Gehör verletzt habe, näher einzugehen, da dem Beschwerdeführer jedenfalls im vorliegenden Verfahren Akteneinsicht in sämtliche vorhandenen Akten gewährt wurde. Der Beschwerdeführer verkennt zudem, dass der Anspruch auf rechtliches Gehör nicht einem Anspruch auf kostenlose Zurverfügungstellung von Kopien der Akten gleichzusetzen ist. Gemäss Art. 13 Abs. 2 VRPG sind schriftliche Stellungnahmen einer Partei der Gegenpartei in einem Verfahren zur Einsichtnahme aufzulegen oder in Kopie zuzustellen, wobei das Obergericht praxisgemäss - und damit im Ergebnis dem Anliegen des Beschwerdeführers in seinen Rechtsbegehren entsprechend - letzteres macht, so auch im vorliegenden Fall. Sofern Kopien von den (übrigen) Akten erstellt werden sollen, regelt die Kanzleigebührenverordnung (KGV, bGS 233.21) die dafür zu erhebenden Kosten (Art. 2 Abs. 7 KGV). Es besteht keine Ausnahmenvorschrift, welche im Fall des Beschwerdeführers eine kostenfreie Zustellung von Aktenkopien vorsehen würde.

- c. Der Beschwerdeführer verlangt in seinen Rechtsbegehren die Ansetzung einer generellen Mindestfrist von 60 Tagen für sämtliche ihn betreffende Prozesshandlungen. Sollten dem Beschwerdeführer von der Verfahrensleitung angesetzte Fristen zur Einreichung von Unterlagen oder Stellungnahmen aus seiner Sicht zu knapp bemessen sein, steht es ihm jeweils frei, rechtzeitig eine Verlängerung der ihm *konkret angesetzten Frist* zu verlangen (vgl. Art. 6 Abs. 1 VRPG); auf ein allgemeines Gesuch ohne Bezug auf eine konkrete Frist ist dagegen zum Vornherein nicht einzutreten.
- d. Das vom Beschwerdeführer in seinen Rechtsbegehren beantragte mündliche Anhörungsrecht wurde ihm im Rahmen der mündlichen Verhandlung bereits gewährt. Der Beschwerdeführer hatte anlässlich dieser mündlichen Verhandlung zudem Gelegenheit, während seiner Parteivorträge Ergänzungen zur schriftlich eingereichten Beschwerdeschrift anzubringen.

1.2 Insoweit der Beschwerdeführer im vorliegenden Beschwerdeverfahren erneut eine „Datenschutzverletzung“ im Zusammenhang mit einem Entscheid vom 8. November 2004 des Grundbuchamts B\_\_\_ geltend macht, ist festzuhalten, dass der damals zuständige Verwaltungsgerichtspräsident bereits im Rahmen des Verfahrens VGP 04 62 zu diesem Begehren Stellung genommen und auf die eigenen Regeln des Datenschutzgesetzes (bGS 146.1) zum Schutz der betroffenen Personen hingewiesen hat. Es besteht unter diesen

Umständen kein Anlass, im Rahmen des vorliegenden Beschwerdeverfahrens erneut näher auf dieses Vorbringen einzugehen. Anfechtungsobjekt ist im vorliegenden Fall der Regierungsratsbeschluss RRB-2008-518 vom 2. September 2008, in dem es in materieller Hinsicht um die Grundstückschätzung der Liegenschaft C\_\_\_ geht. Streitgegenstand der vorliegenden Beschwerde kann somit offensichtlich weder eine angebliche Verletzung des Datenschutzgesetzes noch öffentlich-rechtlicher Schadenersatz sein.

- 1.3. Im Zusammenhang mit der Behauptung des Beschwerdeführers, für die Verordnung über die amtliche Grundstückschätzung vom 3. Januar 1984, auf welche sich die angefochtene Schätzung der Liegenschaft C\_\_\_ stützt, bestehe ohnehin gar keine Rechtsgrundlage, weshalb die Schätzung allein schon aus diesem Grund aufzuheben sei, ist schliesslich auf Art. 152 des Steuergesetzes (StG, bGS 621.11) hinzuweisen. Dieser Gesetzesartikel legt fest, dass die Bewertung der Grundstücke durch die Schätzungsbehörde erfolgt und räumt dem Regierungsrat die Kompetenz zur Bestimmung der Organisation der Schätzungsbehörde und zum Erlass von Vorschriften über die Grundstückschätzung ein. Davon, dass die „*Schätzung keine Rechtsgrundlage hat*“, wie der Beschwerdeführer meint, kann somit offensichtlich nicht die Rede sein.

## **2. Materielles**

- 2.1 In materieller Hinsicht verlangt der Beschwerdeführer mit seiner Beschwerde sinngemäss in erster Linie die Aufhebung der Grundstückschätzung C\_\_\_, welche vom Regierungsrat gemäss Entscheid RRB-2008-518 vom 2. September 2008 mit folgenden Werten bestätigt wurde: Der Verkehrswert der Liegenschaft beträgt gemäss angefochtenem Entscheid Fr. 210'000.--, der landwirtschaftliche Ertragswert Fr. 45'000.--, der Verkehrswert der nichtlandwirtschaftlichen Gebäude Fr. 111'000.--, die Belastungsgrenze nach BGBB Fr. 172'000.-- und der Ertragswert des Waldes Fr. 700.--.

- 2.2 Im angefochtenen Entscheid ist ausführlich begründet, gestützt auf welche Grundlagen die Schätzwerte der Liegenschaft C\_\_\_ festgelegt wurden. Die Vorinstanz liess ausserdem zusätzlich von der Schätzungskommission von Appenzell Innerrhoden eine Vergleichsschätzung durchführen. Gestützt auf die Schätzungsergebnisse dieser zusätzlichen Schätzung, welche durchaus in der Grössenordnung der vom

Beschwerdeführer beanstandeten Schätzung lagen, kam die Vorinstanz schliesslich zum Schluss, die vom Beschwerdeführer angefochtenen Schätzwerte seien zu bestätigen.

- 2.3 Der Beschwerdeführer bemängelt in seiner Beschwerdebegründung diverse konkrete Punkte der Schätzung, so unter anderem eine angeblich ungenaue Angabe der kubischen Ausmasse, ein mangelhaftes Ausmessen des Grundstücks und Gebäudes mit willkürlich vorgenommenen rechnerischen Rundungen zu seinen Lasten und Nichtberücksichtigung der Verkehrslage. Gemäss Auffassung des Beschwerdeführers ist der Verkehrswert dem landwirtschaftlichen Ertragswert der Liegenschaft gleichzusetzen und für die Liegenschaft C\_\_\_ auf Fr. 84'000.-- festzulegen. Anlässlich der mündlichen Verhandlung vom 24. Juni 2009 legte der Beschwerdeführer zur vertieften Begründung eine Stellungnahme zur Schätzung der Liegenschaft C\_\_\_ ins Recht, welche am 17. Juni 2009 vom Schweizerischen Bauernverband erstellt worden war. In dieser Stellungnahme wurden im Vergleich zur angefochtenen Schätzung deutliche Unterschiede festgestellt bei der Festlegung der Raumeinheiten für den Normalbedarf, dem Mietzins des Wohnraumes und der Bewertung des Wohnhauses inklusive Verkehrslage und Kapitalisierungssatz. Die Schätzer des Bauernverbandes wiesen ausdrücklich darauf hin, dass ihrer Auffassung nach die Grundlagen und Annahmen der kantonalen Schätzung in verschiedener Hinsicht nicht nachvollziehbar seien.
- 2.4 Nach diversen internen Abklärungen und eingehender Beratung der Streitsache an der Sitzung vom 25. April 2019 gelangte das Obergericht zum Schluss, dass gestützt auf die im vorliegenden Verfahren vorhandenen Unterlagen letztlich nicht ohne Beizug eines Fachgutachters abschliessend beurteilt werden könnte, ob die vom Beschwerdeführer vorgelegte Stellungnahme des Bauernverbandes tatsächlich genügen würde, um die vom Kanton vorgenommene - immerhin durch eine zusätzliche Rekurschätzung der Schätzungsbehörde des Kantons Appenzell Innerrhoden bestätigte - Schätzung in Frage zu stellen.
- a. Da allerdings ohnehin üblicherweise alle 10 Jahre eine Neuschätzung der Liegenschaften im Kanton vorgenommen wird, sind im heutigen Zeitpunkt vertiefte Abklärungen im Zusammenhang mit einem über 10 Jahre alten Schätzwert offensichtlich nicht mehr weiter von Nutzen: Im konkreten Fall ist nämlich angesichts des Zeitablaufs für die Liegenschaft C\_\_\_ längst eine *aktuelle Neuschätzung* angezeigt. Das heisst: Selbst wenn die alten, im vorliegenden Beschwerdeverfahren angefochtenen Schätzwerte aus dem Jahr 2003 / 2004 noch vertieft überprüft würden, würde dies nichts daran ändern, dass diese Werte innert

kürzester Zeit durch eine ohnehin anzuordnende aktuelle Neueinschätzung sogleich wieder überholt sein würden. Eine vertiefte materielle Überprüfung der im vorliegenden Verfahren angefochtenen Schätzwerte macht daher aus objektiver Sicht gar keinen Sinn mehr. Es erscheint unter den gegebenen Umständen vielmehr angezeigt, die angefochtene Schätzung - nachdem diese gestützt auf die vorhandenen Unterlagen noch nicht abschliessend beurteilt werden kann - zugunsten des Beschwerdeführers ausnahmsweise ersatzlos aufzuheben und stattdessen das Grundbuchamt anzuweisen, direkt eine aktuelle Neuschätzung der Liegenschaft C\_\_\_ in die Wege zu leiten.

- b. Dieses Vorgehen erweist sich aus pragmatischer Sicht als die sinnvollste Lösung, wobei hervorzuheben ist, dass im konkreten Fall auch in rein subjektiver Hinsicht kein Interesse des Beschwerdeführers daran erkennbar wäre, die von ihm angefochtenen alten Schätzwerte einer vertieften Prüfung zu unterziehen, im Gegenteil: Es ist nämlich zu bedenken, dass je nach Ergebnis allfälliger weiterer Abklärungen durchaus nicht nur die Möglichkeit einer Gutheissung der Beschwerde in Frage kommt, sondern dass die Beschwerde, insoweit die angefochtenen Schätzwerte gestützt auf weitere Abklärungen schliesslich doch ganz oder teilweise bestätigt würden, allenfalls - nebst den zahlreichen Begehren formeller Art, die bereits unter E. 1 vorstehend behandelt wurden - auch in materieller Hinsicht dementsprechend abzuweisen wäre, was sich auf die Kostenfolgen (inklusive der Kosten, welche überhaupt erst durch die weiteren vertieften Abklärungen entstünden) auswirken würde. Weitere (im konkreten Fall ohne Zweifel kostspielige) Abklärungen wären für den Beschwerdeführer nur zumutbar, wenn diese weiteren Abklärungen zumindest einen gewissen faktischen Nutzen aufweisen würden; ein solcher Nutzen ist aber im konkreten Fall angesichts der Tatsache, dass die Steuerbehörden für die Steuerveranlagungen bis anhin auf die alte rechtskräftige Schätzung aus dem Jahr 1993 abgestellt haben und nach Abschluss des vorliegenden Verfahrens ohnehin unverzüglich auf eine aktuelle Neueinschätzung hinwirken würden, gerade nicht erkennbar. Der Beschwerdeführer hat von der langen Verfahrensdauer des vorliegenden Beschwerdeverfahrens - welche allerdings nicht ihm anzulasten ist - offensichtlich insofern profitiert, als die Steuerbehörden sich bei den Steuerveranlagungen bis dato jeweils auf die letzte rechtskräftige Schätzung vom Dezember 1993 abstützen mussten, welche als Ertragswert inklusive Verkehrswertzuschläge noch von einem tiefen Wert im Betrag von Fr. 44'000.-- ausging. Es ist somit letztlich durchaus im Interesse des Beschwerdeführers, wenn die von ihm angefochtene Schätzung nun ersatzlos aufgehoben wird, weil bis zur rechtskräftigen Erledigung der nun unverzüglich anzuordnenden Neuschätzung weiterhin die alten Werte gemäss Schätzung 1993 gelten werden.

2.5 Zusammengefasst macht es aus praktischer Sicht zum jetzigen Zeitpunkt schlichtweg keinen Sinn mehr, die ursprünglich angefochtene Schätzung aus dem Jahr 2003 / 2004 näher zu überprüfen. Die turnusgemässe Neuschätzung, welche normalerweise alle 10 Jahre erfolgt, ist längst fällig. Nachdem bis heute aufgrund der Anfechtung der Neuschätzung im Jahr 2003 / 2004 immer noch die alten rechtskräftigen Schätzwerte der Liegenschaft C\_\_\_ aus dem Jahr 1993 rechtsgültig sind, entsteht dem Beschwerdeführer offensichtlich kein Rechtsnachteil, wenn statt einer Überprüfung der Schätzung per 2003 / 2004 direkt die längst fällige aktuelle Neuschätzung durchgeführt wird, welche ab deren Rechtskraft Wirkung entfalten und an die Stelle der alten Schätzung aus dem Jahr 1993 treten wird. Entsprechend wird die Beschwerde insoweit gutgeheissen, als die angefochtene Schätzung ersatzlos aufgehoben wird.

**Das Grundbuchamt B\_\_\_ wird angewiesen, unverzüglich eine aktuelle Neuschätzung der Liegenschaft C\_\_\_ einzuleiten. Dem Beschwerdeführer wird diese aktuelle Neuschätzung im ordentlichen Verfahren zu eröffnen sein, so dass dieser - sollte er mit der aktuellen Neuschätzung nicht oder nicht vollumfänglich einverstanden sein - allenfalls erneut eine Überprüfung dieser Neuschätzung auf dem ordentlichen Rechtsmittelweg in die Wege leiten können wird. Sobald der aktuelle Neuschätzwert rechtskräftig geworden ist, wird dieser an Stelle des letzten rechtskräftigen Werts aus dem Jahr 1993 treten.**

### **3. Kosten- und Entschädigungsfolgen**

3.1 Wer eine Amtshandlung verlangt oder veranlasst, hat die Verfahrenskosten zu entrichten (Art. 19 Abs. 1 VRPG). Im Rechtsmittelverfahren ist gebühren- und kostenpflichtig, wer ganz oder teilweise unterliegt oder auf dessen Rechtsmittel nicht eingetreten wird (Art. 19 Abs. 3 VRPG). Aus Gründen der Billigkeit kann von der Erhebung von Verfahrenskosten ganz oder teilweise abgesehen werden (Art. 22 Abs. 4 VRPG).

- a. Da die Beschwerde wie dargelegt in materieller Hinsicht insofern gutzuheissen ist, als die angefochtenen Schätzwerte ersatzlos aufgehoben werden und stattdessen unverzüglich eine Neuschätzung der Liegenschaft C\_\_\_ einzuleiten ist, werden dem Beschwerdeführer namentlich unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die ausserordentlich lange Verfahrensdauer im konkreten Fall nicht ihm anzulasten ist, keine Kosten auferlegt. Die Gerichtskasse hat dem Beschwerdeführer den für das Beschwerdeverfahren einbezahlten Kostenvorschuss im Betrag von Fr. 600.-- entsprechend zurückzuerstatten.

- b. Gestützt auf dieselben Überlegungen erscheint es angezeigt, dass auch die vorinstanzliche Kostenaufgabe an den Beschwerdeführer aufgehoben wird. Die Vorinstanz wird aufgefordert, dem Beschwerdeführer den bei ihr für das Rekursverfahren einbezahlten Kostenvorschuss im Betrag von Fr. 700.-- ebenfalls vollständig an den Beschwerdeführer zurückzuerstatten, nachdem der Beschwerdeführer beim vorliegenden Verfahrensausgang mit seinem sinngemässen Hauptantrag auf Aufhebung des angefochtenen Regierungsratsbeschlusses und damit der in materieller Hinsicht angefochtenen Schätzung obsiegte.

3.2 Der Antrag des Beschwerdeführers um Ausrichtung einer Parteientschädigung ist dagegen abzuweisen, nachdem dieser Antrag im Verlauf des Verfahrens nicht näher konkretisiert wurde und der mutmassliche Aufwand des Beschwerdeführers nicht offensichtlich das Mass dessen übersteigt, was dem Einzelnen zur Besorgung eigener Angelegenheiten zugemutet werden darf.

## **Demgemäss beschliesst das Obergericht:**

1. Die Beschwerde von A\_\_\_ wird insoweit gutgeheissen, als der angefochtene Beschluss des Regierungsrats RRB-2008-518 vom 2. September 2008 (samt der zugrunde liegenden Grundstückschätzung vom 12. Dezember 2003, welche am 1. März 2004 eröffnet wurde bzw. dem in diesem Zusammenhang von der Grundstückschätzungskommission am 28. Juli 2004 gefällten Beschluss) betreffend die Liegenschaft Grundbuch B\_\_\_, Parz. Nr. 001, C\_\_\_, **ersatzlos aufgehoben wird**.

Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2. **Das Grundbuchamt wird angewiesen, unverzüglich eine *aktuelle* Neuschätzung der in Frage stehenden Liegenschaft Grundbuch B\_\_\_, Parz. Nr. 001, C\_\_\_, anzuordnen und dem Beschwerdeführer den aktuellen Neuschätzwert im ordentlichen Verfahren zu eröffnen.**

3. Für das vorliegende Beschwerdeverfahren werden keine Kosten erhoben.

Die Gerichtskasse wird angewiesen, dem Beschwerdeführer den geleisteten Kostenvorschuss für das Beschwerdeverfahren im Betrag von Fr. 600.-- zurückzuerstatten.

Die Vorinstanz wird angewiesen, dem Beschwerdeführer den für das Rekursverfahren geleisteten Kostenvorschuss im Betrag von Fr. 700.-- zurückzuerstatten.

4. Es sind keine Parteientschädigungen auszurichten.

5. **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).

6. Zustellung an den Beschwerdeführer und die Vorinstanz, die Vorvorinstanz sowie nach Rechtskraft an die Gerichtskasse.

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

Der Obergerichtspräsident:

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. Ernst Zingg

lic. iur. Annika Mauerhofer

versandt am: 2.05.19