Urteilskopf

103 Ia 103

22. Urteil vom 26. Mai 1977 i.S. X. gegen Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden
Regeste (de):
Art. 4 BV; amtliche Grundstückschatzung; Vorkaufsrecht.

Der Verkehrswert eines Grundstückes wird durch ein limitiertes Vorkaufsrecht, das im Grundbuch nicht mehr vorgemerkt und bloss noch gegenüber dem jetzigen Eigentümer wirksam ist, nicht beeinflusst.

Regeste (fr):
Art. 4 Cst.; estimation foncière officielle; droit de préemption.

La valeur vénale d'un immeuble n'est pas influencée par un droit de préemption limité, qui n'est plus annoté au registre foncier et qui n'est encore opposable qu'au propriétaire actuel.

Regesto (it):
Art. 4 Cost.; stima fondiaria ufficiale; diritto di prelazione.

Il valore venale di un immobile non è influenzato da un diritto di prelazione limitato che non è più annotato nel registro fondiario ed è ancora opponibile soltanto all'attuale proprietario.

Sachverhalt ab Seite 103

X. verkaufte im Jahre 1954 einen grossen Teil seines Areals der Stadtgemeinde Chur. Gleichzeitig räumte er dieser an der ihm verbleibenden Restparzelle ein unbefristetes, auf 10 Jahre im Grundbuch vorzumerkendes Vorkaufsrecht ein, wobei der Kaufpreis auf Fr. 260'000.– limitiert wurde. Die kantonale Schätzungskommission setzte im Jahre 1975 im Zuge einer allgemeinen Revision der Grundstückschatzungen den Verkehrswert der erwähnten Parzelle auf Fr. 837'000.– fest. Sie bestimmte ausserdem den Ertragswert der Liegenschaft (Fr. 685'000.–) sowie den Neuwert und den Zeitwert der darauf befindlichen Gebäude (Zweifamilienhaus und Fabrikgebäude). X. vertritt den Standpunkt, der Verkehrswert seiner Liegenschaft könne wegen des darauf lastenden limitierten Vorkaufsrechtes nicht mehr als Fr. 260'000.– betragen. Er führt gegen einen Rekursentscheid des bündnerischen Verwaltungsgerichtes, welches die angefochtene Verkehrswertschätzung bestätigt hat, wegen Verletzung von Art. 4 BV staatsrechtliche Beschwerde. Das Bundesgericht weist diese ab aus folgenden

Erwägungen

Erwägungen:

2. Die amtliche Schätzung der Grundstücke erfolgt zum Zwecke der Gebäudeversicherung, der Belehnung und der

Steuerveranlagung (Art. 1 der grossrätlichen Verordnung über die amtlichen Schätzungen vom 3. Oktober 1969). Es sind zu schätzen: a) der Verkehrswert, b) der Ertragswert, c) der Schätzungswert gemäss Bundesgesetz über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen und d) die Gebäudeversicherungswerte (Art. 7 der Verordnung). Die Schätzungsergebnisse werden, was den Verkehrswert und den Ertragswert anbelangt, u.a. den Steuerveranlagungsorganen mitgeteilt (Art. 11 der Verordnung). Ein von der Regierung am 29. November 1971 erlassenes Reglement enthält Richtlinien für die Durchführung der amtlichen Schätzung (Schätzungsreglement).
Das Steuergesetz des Kantons Graubünden vom 21. Juni 1964 sieht in Art. 44 ff. die Erhebung einer Vermögenssteuer vor. Nach Art. 46 Abs. 2 werden Grundstücke "zum Verkehrswert unter angemessener Berücksichtigung des Ertrages und der Ertragsfähigkeit" bewertet. "Wohn- und Geschäftshäuser sind zum Mittel des Verkehrswertes und des zweifachen Ertragswertes der letzten sechs Jahre zu bewerten" (Art. 46 Abs. 3).

3. Der Beschwerdeführer bestreitet nicht, dass seine Liegenschaft ohne Berücksichtigung des fraglichen Vorkaufsrechtes einen Verkehrswert von Fr. 837'000.– aufweist. Er erhebt auch keine Einwendungen gegen die Festsetzung des Ertragswertes auf Fr. 685'000.–. Er macht jedoch geltend, dass das der Stadt Chur eingeräumte limitierte Vorkaufsrecht, wiewohl es im Grundbuch nicht mehr vorgemerkt sei, nach wie vor bestehe und auf dem Grundstück laste. Es bestehe kein Zweifel, dass die Stadt Chur im Veräusserungsfalle von dem für sie günstigen Vorkaufsrecht Gebrauch machen würde. Auch bei einer Veräusserung des Grundstückes an einen Dritten lasse sich im Ergebnis kein höherer Erlös als Fr. 260'000.– erzielen, wenn man die in diesem Fall seitens der Vorkaufsberechtigten zu erwartenden Schadenersatzansprüche in Rechnung stelle. Ob das Vorkaufsrecht im Grundbuch vorgemerkt sei oder nicht, könne keine Rolle spielen. Die diesbezüglich vom Verwaltungsgericht gemachte Unterscheidung sei willkürlich und finde im Schätzungsreglement keine Grundlage. Ein Vorkaufsrecht stelle auch ohne Vormerkung im Grundbuch im Sinne des Schätzungsreglementes (Abschnitt A, Ziff. 3 lit. a) eine "mit dem Grundstück verbundene"

Last dar und müsse daher bei der Bewertung berücksichtigt werden. a) Diese Argumentation dringt nicht durch. Nach dem Schätzungsreglement (Abschnitt A, Ziff. 1 lit. a) gilt als Verkehrswert der "mittlere Preis, zu dem Grundstücke gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit in der betreffenden Gegend unter normalen Verhältnissen verkauft werden". Diese Definition entspricht der allgemein üblichen Umschreibung des Verkehrswertbegriffes. Danach ist der Verkehrswert einer Liegenschaft ein objektivierter Wert, der sich auf das Grundstück als solches bezieht und nicht von den besonderen persönlichen Verhältnissen des Eigentümers abhängt. Massgebend sind die Eigenschaften des Grundstückes und die ihm anhaftenden rechtlichen und tatsächlichen Vorteile und Lasten, die im Veräusserungsfalle auf den neuen Eigentümer übergehen; einzig hienach bestimmt sich der mutmasslich erzielbare Kaufpreis. Erlösmindernde Faktoren, die nicht dem Grundstück anhaften, sondern in den besonderen persönlichen Rechtsverhältnissen des gegenwärtigen Eigentümers begründet sind, haben auf den Verkehrswert des Schätzungsobjektes begriffsgemäss keinen Einfluss. Wenn die kantonalen Instanzen bei der Verkehrswertschätzung nur Rechte und Lasten berücksichtigen, die in diesem Sinne "mit dem Grundstück verbunden" sind (Ziff. 3 lit. a des Schätzungsreglementes), verfallen sie nicht in Willkür. b) Ein gewöhnliches, unlimitiertes Vorkaufsrecht ist schon seinem Inhalt nach grundsätzlich nicht geeignet, den Verkehrswert der belasteten Liegenschaft zu beeinflussen. Anders verhält es sich bei einem limitierten Vor-

kaufsrecht. Ist es im Grundbuch vorgemerkt und daher gegenüber jedem Eigentümer wirksam (Art. 681 ZGB), so kann sich diese dem Grundstück anhaftende Veräusserungsbeschränkung, je nach der Höhe des fixierten Kaufpreises und der Dauer des Vorkaufsrechtes, auf das Preisangebot eines (Dritt-)Käufers ungünstig auswirken. Ein im Grundbuch vorgemerktes limitiertes Vorkaufsrecht hat insoweit, als es einen Wiederverkauf des Grundstückes zum höchstmöglichen Preis erschwert, eine Schmälerung des Verkehrswertes zur Folge. c) Das hier in Frage stehende limitierte Vorkaufsrecht ist heute indessen nicht mehr im Grundbuch vorgemerkt und wirkt daher bloss noch gegenüber dem Beschwerdeführer persönlich

als obligatorische Verbindlichkeit. Ein allfälliger Erwerber der Liegenschaft wäre mangels Vormerkung im Grundbuch keiner entsprechenden Veräusserungsbeschränkung mehr unterworfen (MEIER-HAYOZ, N. 111 und 296 zu Art. 681 ZGB) und er könnte von der Stadt Chur auch nicht auf Herausgabe des Grundstückes oder auf Schadenersatz verklagt werden (MEIER-HAYOZ, N. 50, 56 und 247 zu Art. 681 ZGB). Für sein Preisangebot wäre der effektive Wert massgebend, den das Grundstück in unbelastetem Zustand (ohne Vorkaufsrecht) hat. Das Verwaltungsgericht konnte somit ohne Willkür annehmen, das gegenüber dem Beschwerdeführer bestehende obligatorische Vorkaufsrecht habe auf den Verkehrswert der Liegenschaft keinen Einfluss. Sowenig beispielsweise eine Gewinnbeteiligung oder eine Konventionalstrafe, die ein Eigentümer aufgrund einer ihn persönlich bindenden Regelung im Veräusserungsfalle abliefern muss, bei der Verkehrswertschätzung zu berücksichtigen ist, sowenig kann hier der Beschwerdeführer verlangen, dass die allfälligen Schadenersatzansprüche, die er bei Verkauf an einen Dritten seitens der Vorkaufsberechtigten zu gewärtigen hat, bei der Schätzung der Liegenschaft in Abzug gebracht werden. Auch ein langfristiger (nicht im Grundbuch vorgemerkter) Mietvertrag kann sich für den Eigentümer einer Liegenschaft in ähnlicher Weise belastend auswirken, ohne dass dies auf den Verkehrswert der Liegenschaft einen Einfluss hätte. Wenn die kantonalen Instanzen es ablehnten, den Verkehrswert des Grundstückes entsprechend dem im Vorkaufsvertrag festgelegten Preis auf Fr. 260'000.– zu reduzieren, sondern auf den Wert der Liegenschaft in unbelastetem Zustand abstellten, verfielen sie keineswegs in Willkür (vgl. dazu auch HANS STEINER, Die amtliche Bewertung der Grundstücke nach dem bernischen Steuergesetz vom 29. Oktober 1944/19. Dezember 1948, Diss. Bern 1949, S. 39/40).

4. Mit der amtlichen Verkehrswertschätzung, um die es hier einzig geht, ist die Frage, wie das Grundstück vermögenssteuerrechtlich zu behandeln sei, noch nicht entschieden. Für die steuerliche Bewertung ist neben dem Verkehrswert auch der Ertragswert zu berücksichtigen (Art. 46 StG). Sodann können gewisse Verpflichtungen, die nicht das Grundstück, sondern nur das Vermögen des Eigentümers belasten, einen Schuldenabzug rechtfertigen (BLUMENSTEIN, System des

Steuerrechtes 3. A. S. 203; PETER VON RECHENBERG, Handkommentar zum Steuergesetz des Kantons Graubünden vom 21. Juni 1964, N. 44.3 ff. zu Art. 44; vgl. auch BRUNO SCHÄDLER, Vermögensbewertung und Schuldenabzug bei Liegenschaften im Privatvermögen und landwirtschaftlichen Grundstücken, Diss. Zürich 1972, S. 141 ff.). Wie es sich damit im vorliegenden Fall verhält, ist hier nicht weiter zu erörtern. Zwar hat sich das Verwaltungsgericht zur steuerlichen Bewertung der Liegenschaft bereits ebenfalls geäussert, doch bildet diese Frage nicht Gegenstand des kantonalen Schätzungsverfahrens; sie wird im Steuerveranlagungsverfahren noch zu prüfen sein.