

Aktenlage

Ich stütze mich bei dieser Zusammenstellung auf die dem Verwaltungsgericht (nicht) vorliegenden Akten.

Stadtrat:

- Antrag an Stadtrat zum Verkauf des Grundstückes fehlt
- Beschluss des Stadtrates fehlt

Bemerkungen

Damit fehlen die Grundlagen zur Beurteilung des Grundstückverkaufs, bzw die Informationen die dem Stadtrat vorlagen, zB die Wertbestimmung und das weitere Vorgehen, zB die Erteilung eines Schätzungsauftrages. Der Beschluss zum Verkauf soll im Februar 2021 gefallen sein

Schätzungen:

- Auftrag für Schätzung fehlt – Informationen an den Fachdienst fehlen

Wann der Auftrag zur Bewertung erteilt wurde ist unbekannt, er müsste vor allem vor dem Verkauf erteilt worden sein. Bekannt ist nur, dass der Schätzungsbericht am 23.06.2021 erstellt wurde.

Unbekannt ist auch, ob der Fachdienst für Grundstückschätzung über den unmittelbar bevorstehenden Verkauf und den Verkaufspreis sowie die „Schätzung Krebs“ informiert war.

- Datum der Durchführung der Schätzung nicht bekannt

Wann die Schätzung wirklich durchgeführt wurde ist nicht bekannt, sie müsste vor dem Verkauf statt gefunden haben, bekannt ist lediglich, dass der Schätzungsbericht am 23.06.2021 erstellt wurde.

Behauptet wird ein Schätzungsdatum vom 20.04.2021 ohne Belege anzuführen.

Gültigkeit der Schätzung

Gem. Eröffnung des Steuerwertes vom 23. Juni 2021 kann innert 30 Tagen Einspruch erhoben werden.

Die Schätzung war also am 20.04.2021 nicht gültig.

Wie der Stadtrat in seinem Beschluss (Nr. 2023-165, Pt.4) schreibt: Der Verkauf des Grundstückes, für den im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses ein (amtlicher) Verkehrswert ...galt, liegt in der Kompetenz des Stadtrates.“ Die die Einspruchsfrist zum Zeitpunkt des Vertragsabschluss nicht abgelaufen war, galt der Verkehrswert noch nicht.

- Details zur Schätzung - Schätzungsumfang

In der Schätzung werden zwei Grundstücke beurteilt, die der selben Zone angehören und den gleichen Bedingungen unterliegen. Warum sie

- Durchführung der Bewertung durch den Fachdienst für Grundstückschätzung: Gebäudeversicherungsanstalt und Grundbuchamt

unterschiedlich beurteilt werden, ist unbekannt
Warum nicht nur das verkaufte Grundstück bewertet wurde, ist unbekannt.

Wann und wie die Schätzung durch die Vertreter der Gebäudeversicherungsanstalt und des Grundbuchamtes durchgeführt bzw. kontrolliert/plausibilisiert wurde, ist unbekannt. Behauptet wird ein Schätzungsdatum vom 20.04.2021 ohne Belege anzuführen, über die Schätzung berichtet wurde erst zwei Monate später, am 23.06.2021.

- Begründung für die abweichende Bewertung des Grundstückes aufgrund der Bewertung vom 23.06.2021 durch den Stadtrat und das Departement des Inneren

Gem. Bewertung wird ein Wert von CHF 2'000'000 ausgewiesen. Stadt und DI weisen dies zurück und behaupten einen Wert von CHF 1'397'123.57. Eine Begründung dafür fehlt.

Korrespondenz zwischen Stadt und Fachdienst für Grundstückschätzung über die Abwertung des Grundstücks fehlt

Gleichzeitig teilen Stadt und DI mit, dass an der Bewertung des Fachdienstes, der einen Wert von CHF 2'000'000 ermittelte, nicht zu zweifeln sei.

- Versandbestätigung für die Übersendung der Schätzung „Krebs“

Das Dokument fehlt in den Akten, obwohl die Stadt schreibt, dass es an das DI überwiesen worden sei.

Vorhandene Bewertungsdokumente

Steuerwerte:

Am 23.Juni 2021 wurde der Stadt das Dokument: „Eröffnung der Steuerwerte gemäss Schätzung“ eingereicht. Dabei wird ein Marktwert von CHF 2'380'000 ausgewiesen. Und im weiteren auf die Berechnungsgrundlagen in der Beilage verwiesen.

Am gleichen Tag, am 23.06.2021 wurde der Stadt das Dokument (Beilage zur Eröffnung des Steuerwertes) eingereicht: „Schätzung der Steuerwerte - Berechnungsgrundlagen“
Das Dokument weist für das bereits verkaufte Grundstück einen Wert von CHF 2'000'000 aus.

Das Dokument „Eröffnung der Steuerwerte“ befindet sich in der Aktenedition des DI. Das DI stützt sich ganz alleine auf dieses Dokument, ohne die Beilage mit den Details, die Berechnungsgrundlage, zu berücksichtigen,

Das DI war also zu keiner Zeit in der Lage den Wert des Grundstückes zu ermitteln. Es fehlten ihm die Berechnungsgrundlagen.

Das Dokument „Eröffnung der Steuerwerte“ wurde offenbar durch das Ressort Präsidiales auch den Stadträten vorgelegt. Auch hier gab es die gleiche Problematik. Die Berechnungsgrundlagen lagen offenbar nicht vor.

Da sich sowohl DI als auch Stadtrat bei ihren Entscheiden auf unvollständige Akten stützten, sind ihre Entscheide wohl irrelevant.

Für die Bewertung galt eine 30tägige Einsprachefrist, Beginn: 23.06.2021. Auch wenn die Stadt auf eine Einsprache verzichtet hat, steht fest, dass erst die rechtskräftigen Steuerwerte verbindlich sind. Dies kann aufgrund der Aktenlage keineswegs am 20.04.2021 gewesen sein.