

Schwyz, 30. Oktober 2017

Disponible-Affäre in Altendorf – wo liegt die Wahrheit?

Beantwortung der Kleinen Anfrage KA 26/17

1. Wortlaut der Kleinen Anfrage

Am 10. Oktober 2017 hat Kantonsrat Bernhard Diethelm folgende Kleine Anfrage eingereicht:

«Aufgrund der Widersprüche in amtlichen Dokumenten, welche mehrere Stockwerkeinheiten auf einer Liegenschaft in Altendorf im Grundbuch als disponible Räume bezeichneten, hingegen in den Dossiers beim Bauamt als Bastel-, Kinderwagen-, Trocken-, Velo-, und Waschräume, bewilligt wurden, kam es zu einer langen Auseinandersetzung; schweizweit bekannt geworden als „Disponibel-Raum-Affäre“. Dies weil die Eigentümer dieser Räume – wie alle Bürger, die in Treu und Glauben handeln – einerseits auf das Grundbuch vertrauten, und anderseits weil sich damit massive Entwertungen durch völlig unerwartete Nutzungseinschränkungen anbahnten.

Dahingehend stelle ich dem Regierungsrat folgende Fragen:

- 1. Wie können vom Bauamt bewilligte „Bastel-, Kinderwagen-, Trocken-, Velo-, und Waschräume“ vom Notariat und Grundbuchamt als „Disponible Räume“ in das Grundbuch eingetragen, und dann von der kantonalen Steuerverwaltung in den Einschätzungsverfügungen als Wohnraum sowie auch als Gewerberaum steueramtlich bewertet werden?*
- 2. Was unternimmt nun der Regierungsrat, um zukünftig ein solches unhaltbares amtliches Bezeichnungsschaos zu vermeiden, damit die Rechtssicherheit für das individuelle Eigentum sichergestellt werden kann?*
- 3. Ist der Regierungsrat bereit, einen unabhängigen Baurechts-Experten beizuziehen, als auch dessen Gutachten zu veröffentlichen; und falls sich die öffentlich erhobenen Willkür-Vorwürfe erhärten, auch eine strafrechtliche Untersuchung dieser Unregelmässigkeiten durchführen zu lassen?*

Auf Eintragungen im Grundbuch und dessen Amt als höchste Instanz für die Eigentumsgarantie von Liegenschaften muss 100% Verlass sein – auch nach 25 Jahren.

Ich danke dem Regierungsrat für die Beantwortung meiner Fragen.»

2. Allgemeine Bemerkungen

Im Jahr 1988 bewilligte der Gemeinderat Altendorf die Überbauung „Seepark“ an der Zürcherstrasse in Altendorf. Die Bauliegenschaft befindet sich im Perimeter des Quartiergestaltungsplanes „See-

park“, der vom Gemeinderat 1987 erlassen worden war. In der Folge wurde an den einzelnen Wohnungen und Gewerberäumen Stockwerkeigentum begründet. Nachdem auf entsprechende Anfrage hin mehrere Stockwerkeigentümer der Überbauung „Seepark“ das Bauamt der Gemeinde Altendorf darüber informiert hatten, dass verschiedene in der Baubewilligung als „disponibel“ bezeichnete Räume sowie Bastel- und Hobbyräume zu Wohnzwecken genutzt würden, führte dieses im Juni 2016 vor Ort Besichtigungen durch. Dabei stellte es bei diversen Räumen in Bezug auf Ausbau und Nutzung Abweichungen von der 1988 erteilten Baubewilligung fest.

3. Beantwortung der Fragen

1. *Wie können vom Bauamt bewilligte „Bastel-, Kinderwagen-, Trocken-, Velo-, und Waschräume“ vom Notariat und Grundbuchamt als „Disponible Räume“ in das Grundbuch eingetragen, und dann von der kantonalen Steuerverwaltung in den Einschätzungsverfügungen als Wohnraum sowie auch als Gewerberaum steueramtlich bewertet werden?*

Die kantonale Steuerverwaltung legt den Eigenmietwert und den Vermögenssteuerwert von Grundstücken auf Grund eines Augenscheins fest. Dabei werden die bauliche Situation und die Wohnlage, welche der Schätzer vor Ort antrifft, berücksichtigt. Ob die bauliche Ausführung und Nutzung der Baubewilligung entspricht – wovon für den Regelfall ausgegangen werden darf –, ist für die steuerliche Liegenschaftenschätzung an sich nicht zu überprüfen. Die Baukontrolle fällt denn auch nicht in die Zuständigkeit bzw. Kompetenz der (kantonalen) Steuerbehörden, sondern in jene der kommunalen Baubewilligungsbehörde. Die bauliche Situation wird anhand objektiver Kriterien beurteilt (Alter der Baute, Bauweise, Ausbau, Anordnung und Heizungsart). Massgebend ist die vom Ausbaustand her vorgegebene Raumfunktion (funktionale Betrachtung). So wird beispielsweise ein im Kellergeschoss befindlicher Raum, welcher als Wohnraum genutzt wird, jedoch weder über eine fest installierte Heizung noch über genügend Tageslicht verfügt, als Kellerraum bewertet. Umgekehrt wird ein Nebenraum, welcher (aus Sicht der Steuerbehörden) über genügend Tageslicht und über eine vollwertige, fest installierte Heizung verfügt, als vollwertiger Wohnraum bewertet. Die Bezeichnung eines Raums ist nicht massgebend. Der Begriff „disponibler Raum“ oder „Dispo-Raum“ wird auch im Schätzungswesen verwendet. Allgemein wird diese Bezeichnung für einen Raum verwendet, dem zum Zeitpunkt der Planung noch keine feste Raumnutzung zugeteilt wurde. Gelegentlich wird darunter auch ein Hobbyraum verstanden. Für die steuerliche Schätzung von Liegenschaften ist jedoch einzig relevant, ob ein als disponibel oder anderweitig bezeichneter Raum dauerhaft zur Nutzung als Wohnraum geeignet ist. Dementsprechend wird der Raum als Wohnraum oder als Nebenraum geschätzt. Für die gewerbliche Nutzung bestehen andere Eignungskriterien.

In Zusammenhang mit dem geschilderten Sachverhalt sind vor dem Regierungsrat derzeit insgesamt sechs Verwaltungsbeschwerdeverfahren pendent. Sie dürften in Kürze entschieden werden. Es versteht sich von selbst, dass im Rahmen eines parlamentarischen Vorstosses keine spezifische Auskunft über hängige Beschwerdeverfahren erteilt werden kann. Der Ausgang der Verfahren wird indes zeigen, welche Massnahmen in diesem Fall konkret anzuordnen sind und ob sich daraus allgemeine Rückschlüsse für die Zukunft ableiten lassen.

2. *Was unternimmt nun der Regierungsrat, um zukünftig ein solches unhaltbares amtliches Bezeichnungsschaos zu vermeiden, damit die Rechtssicherheit für das individuelle Eigentum sichergestellt werden kann?*

Grundsätzlich kann auf die Antwort zu Frage 1 verwiesen werden. Nochmals hinzuweisen gilt es aber darauf, dass die Kontrolle und Abnahme fertiggestellter Bauten grundsätzlich Sache der kommunalen Bewilligungsbehörde ist (§ 88 des Planungs- und Baugesetzes vom 14. Mai 1987 [PBG, SRSZ

400.100]). Der Regierungsrat geht davon aus, dass die Gemeinden dieser Aufgabe im Regelfall sachgerecht nachkommen. Zu beachten bleibt jedoch, dass auch eine korrekt durchgeführte Bauabnahme nicht schlechthin zu verhindern vermag, dass im Nachhinein ohne Bewilligung bauliche Veränderungen an Bauten und Anlagen vorgenommen werden. Sobald solche bekannt werden, ist jedoch von Amtes wegen ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren mit den entsprechenden Rechtsfolgen einzuleiten.

3. *Ist der Regierungsrat bereit, einen unabhängigen Baurechts-Experten beizuziehen, als auch dessen Gutachten zu veröffentlichen; und falls sich die öffentlich erhobenen Willkür-Vorwürfe erhärten, auch eine strafrechtliche Untersuchung dieser Unregelmässigkeiten durchführen zu lassen?*

Wie bereits ausgeführt, wird der Sachverhalt im Zuge der Abwicklung der Beschwerdeverfahren vom Regierungsrat in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht überprüft. Das anwendbare Verwaltungsverfahrensgesetz (VRP, SRSZ 234.110) sieht in § 24 Abs. 1 Gutachten von Sachverständigen als mögliches Beweismittel vor. Ob der Regierungsrat in den vorliegenden Fällen ein solches für die Entscheidungsfindung als notwendig erachtet, wird sich weisen.

Selbst wenn sich das Verhalten einer Behörde mit Blick auf die anwendbaren Vorschriften des Baurechts als fehlerhaft erweist, bedeutet dies noch nicht, dass sie sich auch strafbar gemacht hat. Der Regierungsrat reicht erst dann eine Strafanzeige ein, wenn er begründete Anhaltspunkte dafür hat, dass ein strafrechtlich relevantes Verhalten vorliegt.

4. Zustellung

Fragesteller; Kantonsratspräsidentin; Fraktionspräsidenten; Mitglieder des Regierungsrats; Finanzdepartement; Staatskanzlei (3); Sicherheitsdepartement; Gemeinderat Altendorf; Grundbuchinspektor; Notariate (7); Medien.

Sicherheitsdepartement des Kantons Schwyz

Der Vorsteher:

André Rüegsegger, Regierungsrat

Zustellung an die Medien: 31. Oktober 2017