



Botschaften der Regierung an den Grossen Rat

Heft Nr. 5/2006–2007

	Inhalt	Seite
5.	Zusammenschluss der Gemeinden St. Antönien und St. Antönien-Ascharina zur Gemeinde St. Antönien	331
6.	Erlass eines Gesetzes über die amtlichen Schätzungen	347

Inhaltsverzeichnis

Seite

5. Zusammenschluss der Gemeinden St. Antönien und St. Antönien-Ascharina zur Gemeinde St. Antönien	331
I. Ausgangslage	331
1. Allgemeines	331
2. Die Gemeinden im Überblick	332
2.1 Talschaft St. Antönien	332
2.2 St. Antönien	333
2.3 St. Antönien-Ascharina	334
2.4 Zahlenspiegel	335
3. Zusammenarbeit in der Talschaft St. Antönien	336
II. Gemeindezusammenschluss	337
1. Vorabklärungen	337
2. Vereinbarung über den Zusammenschluss	337
2.1 Wortlaut	338
2.2 Erläuterung zu einzelnen Bestimmungen	340
2.3 Genehmigung	341
3. Kantonaler Förderbeitrag	341
4. Beschlussfassung durch den Grossen Rat	342
III. Antrag	343

	Seite
6. Erlass eines Gesetzes über die amtlichen Schätzungen	347
I. Ausgangslage und Gründe für die Revision	347
II. Konzentration der Erlasse	348
III. Wichtigste inhaltliche Änderungen und Neuerungen	348
IV. Vernehmlassungsverfahren	349
1. Vorgehen und Rücklauf	349
2. Generelle Beurteilung der Vorlage	349
3. Wichtige Einwände, Vorschläge und Bemerkungen	349
4. Behandlung der Anliegen	350
4.1. Kosten der amtlichen Schätzungen	350
4.2. Erbringung weiterer Dienstleistungen	351
4.3. Ordnungsfrist für die Eröffnung der Schätzung	351
4.4. Kostenanteile der Leistungsempfänger und Nutzniesser .	352
4.5. Gebührenerhebung bei Kraftwerk- und Transportanlagen	352
V. Erläuterungen zum Gesetzesentwurf	353
VI. Finanzielle und personelle Auswirkungen	361
VII. Berücksichtigung der VFRR-Grundsätze	361
VIII. Anträge	362

Botschaften der Regierung an den Grossen Rat

5.

Zusammenschluss der Gemeinden St. Antönien und St. Antönien-Ascharina zur Gemeinde St. Antönien

Chur, 30. Mai 2006

Sehr geehrter Herr Landespräsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen nachstehend Botschaft und Antrag betreffend den Zusammenschluss der Gemeinden St. Antönien und St. Antönien-Ascharina zur Gemeinde St. Antönien.

I. Ausgangslage

1. Allgemeines

Die Gemeinden St. Antönien und St. Antönien-Ascharina beabsichtigen, in Zukunft eine einzige politische Gemeinde zu bilden. Bereits im Jahr 1979 vereinigten sich Castels und Rüti zur heutigen Gemeinde St. Antönien.

Die zwei politischen Gemeinden St. Antönien und St. Antönien-Ascharina blicken auf eine weitgehend gemeinsame Geschichte zurück. Der Bevölkerung des Prättigauer Hochtals sind nicht nur die Herkunft, Sprache und Konfession gemeinsam. Auch die bäuerlichen Traditionen und ihre Baukultur lassen auf eine jahrhundertealte Schicksalsgemeinschaft schliessen, deren Individuen trotz ihrer Eigenständigkeit aufeinander angewiesen waren. Auch heute noch weisen beide Gemeinden dementsprechend viele Gemeinsamkeiten auf und arbeiten auf verschiedenen Gebieten eng miteinander zusammen. Die Gemeinden gehören zum Kreis Luzein und grenzen aneinander.

2. Die Gemeinden im Überblick

2.1 Talschaft St. Antönien

Mit dem bevorstehenden Zusammenschluss der beiden Gemeinden St. Antönien und St. Antönien-Ascharina zu einer einzigen politischen und organisatorischen Einheit wird zusammengeführt, was über die längste Zeit der Geschichte St. Antöniens weder geografisch, noch wirtschaftlich oder kulturell je getrennt war. Zeichen einer untrennbaren Vergangenheit ist auch der gemeinsame Name St. Antönien, welcher von der 1493 erbauten und dem hl. Antonius geweihten Kirche herrührt. In den Wappen der ursprünglich, d.h. seit 1851 eigenständigen Gemeinden St. Antönien-Castels, St. Antönien-Rüti und St. Antönien-Ascharina symbolisierte denn auch das T-förmige Antoniuskreuz die gemeinsame Herkunft, Kultur und Geschichte des Hochtals.

Während der grossen inneralpinen Völkerwanderungen der Walser im 12. und 13. Jahrhundert wurde auch die Talschaft St. Antönien durch die deutschsprachigen Einwanderer besiedelt. Abkömmlinge der Walserkolonien Davos und Klosters wanderten in das Gafiatal, wo sie die ersten Siedlungen errichteten. Der Siedlungsname «Dörfij» erinnert noch heute daran. Im Laufe der Jahrzehnte urbanisierten die Walser zusehends das Gebiet der heutigen Talschaft St. Antönien. Dass die Region damals von Romanen besiedelt war, bezeugen die da und dort noch vorkommenden romanischen Flurbezeichnungen. Im Unterschied zur ansässigen Bevölkerung wurden den Walsern von den damaligen Feudalherren gewisse Freiheitsrechte eingeräumt: Sie waren persönlich frei, besaßen Eigentum, konnten dieses vererben, durften die niedere Gerichtsbarkeit ausüben und ihre Amtsträger frei wählen. Dafür mussten sie jedoch Entgelt entrichten und Kriegsdienst leisten.

Bereits im 14. Jahrhundert entzweiten die Besitzesverhältnisse der Feudalherren die Talschaft. Der Schanielabach bildete dadurch in der Folge eine politische Grenze. Im Freistaat Gemeiner Drei Bünde gehörte das links dieses Baches gelegene Gebiet mit den damaligen Ortschaften Ascharina und Rüti zum Hochgericht Klosters, das in einen Inner- und einen Ausserschnitz geteilt war. Der Ausserschnitz umfasste das Territorium der heutigen Gemeinden Saas, Conters, Küblis und die erwähnten beiden St. Antönier Siedlungen. St. Antönien-Castels bildete zusammen mit den vier Nachbarschaften Luzein, Buchen, Putz und Pany den rechts der Landquart gelegenen Schnitz des Hochgerichts Castels, ab 1622 das Halbgericht Castels-Luzein. Mit dem Gesetz über die Einteilung des Kantons Graubünden in Bezirke und Kreise von 1851 wurden zwar die drei Orte Castels, Rüti und Ascharina zusammen mit Luzein, Pany, Putz und Buchen in einem Kreis vereinigt, de facto begründete jedoch dieses Gesetz die endgültige politische Trennung der Talschaft

St. Antönien. Im Jahr 1979 schlossen sich dann die beiden Gemeinden St. Antönien-Castels und St. Antönien-Rüti zur Gemeinde St. Antönien zusammen und überwandern damit die politische Grenze des Talbaches. Ascharina konnte sich damals noch nicht zu einem Zusammenschluss durchringen, so dass in der Folge das Trennende in den Vordergrund rückte. Das viele Gemeinsame trat mit der erneuten Diskussion einer vereinten Talgemeinde St. Antönien wieder vermehrt in das Bewusstsein der Bevölkerung.

2.2 *St. Antönien*

Die Gemeinde St. Antönien besteht aus den beiden Ortsteilen Castels und Rüti. Entstanden ist sie 1979 aus diesen beiden, ehemals politisch eigenständigen Gemeinden. St. Antönien zählt heute 226 Einwohner, erhebt seit 1991 einen Gemeindesteuerfuss von 130 % der einfachen Kantonssteuer und ist in die Finanzkraftgruppe fünf (sehr finanzschwach) eingeteilt. Sie ist auf Beiträge aus dem interkommunalen Finanzausgleich angewiesen. Neben der Landwirtschaft spielt auch das Kleingewerbe eine wichtige wirtschaftliche Rolle. Der grösste Teil der Erwerbstätigen arbeitet ausserhalb des Tales. Zur Zeit gibt es einige Restaurants, ein Hotel, eine Post- und Bankniederlassung und einen kleinen Dorfladen. In den vergangenen Jahren schuf der Tourismus neue Erwerbsmöglichkeiten.

Der Schutz vor Naturgefahren beeinflusst die Finanzlage der Gemeinde seit mehr als 50 Jahren. Nach dem Lawinenwinter 1935 mit mehreren Toten und der Zerstörung einiger Gebäude wurde der Schutz der Talschaft vor Lawinen eingehend geprüft. Die Anrisszonen für Lawinen im Gebiete des Chüenihorns stellten für die Bevölkerung immer wieder eine grosse Gefahr dar. Seit 1953 wird am Lawinenverbauungs- und Aufforstungsprojekt Chüenihorn gearbeitet. Dieses Lawinenverbauungsprojekt ist eines der grössten seiner Art in der Schweiz. Bis ins Jahr 1977 wurden Stützverbauungen und Aufforstungen realisiert. Weil die Witterung im Laufe der Jahre den bestehenden Betonwerken zusetzte, wurde im Jahr 1993 ein Folgeprojekt in Angriff genommen, welches die Schutzfunktion weiterhin gewährleisten sollte. Dieses «Projekt 1993» wurde von 1995 bis 2001 ausgeführt und kostete fünf Millionen Franken. Anschliessend begann das Integralprojekt «Chüenihorn». Die Ausführung dieses Projektes wird voraussichtlich 20 Jahre dauern und kostet rund 15 Millionen Franken. Auch diese Investition ist nur mit namhaften Bundes- und Kantonssubventionen realisierbar.

1988 wurde die Gesamtmelioration in Angriff genommen, welche die Grundlage für eine weiterhin funktionierende Landwirtschaft zum Ziel hat. Neben diesen Grossprojekten wurden noch weitere Investitionen getätigt, so dass die Gemeinde St. Antönien heute, mit Ausnahme der Was-

serversorgung und Abwasserbeseitigung, über eine gut ausgebaute Infrastruktur verfügt.

2.3 *St. Antönien-Ascharina*

St. Antönien-Ascharina entschied sich 1978 gegen einen Zusammenschluss mit den beiden Nachbargemeinden. Der Grund lag in den Besitzverhältnissen der Alpen und Waldungen, welche sich in Castels und Rüti vorwiegend in Privat-, in Ascharina hingegen in Gemeindeeigentum befanden. Dieses Eigentum in einen gemeinsamen Haushalt aller drei Gemeinden einzubringen, betrachtete man als nachteilig.

Auch in St. Antönien-Ascharina waren in den vergangenen Jahren die Lawinerverbauungen der grösste Ausgabenposten. Das Erstellen von permanenten Stützwerken im Gebiet Bleika – Ischatobel bezweckt den Schutz des bewohnten Gebietes, der kantonalen Verbindungsstrasse und der Hofer-schliessungen. Dieses Bauwerk sollte demnächst abgeschlossen sein.

Im Jahr 1988 beschloss die Gemeindeversammlung, eine Gesamtmelioration über das gesamte Gemeindegebiet durchzuführen. Dieses Grossprojekt befindet sich in der Realisation und kostet rund zehn Millionen Franken. Neben der Gesamtmelioration konnten mit der namhaften finanziellen Unterstützung von Bund, Kanton und Patengemeinden auch andere Investitionen wie zum Beispiel forstliche Integralprojekte realisiert werden.

Mit elf Betrieben bildet die Landwirtschaft nach wie vor eine wichtige wirtschaftliche Grundlage der Aschariner Bevölkerung. Daneben wird der Lebensunterhalt durch Kleingewerbe bestritten. So gibt es eine Sägerei, eine Antikschreinerei, einen Forstbetrieb, ein Gasthaus sowie einen Waffengra-veur bzw. Büchsenmacher. Die Gemeinde St. Antönien-Ascharina zählt heute 117 Einwohner, erhebt seit 1991 einen Gemeindesteuerfuss von 130 % der einfachen Kantonssteuer und ist in die Finanzkraftgruppe fünf (sehr finanz-schwach) eingeteilt. Sie ist auf Beiträge aus dem interkommunalen Finanz-ausgleich angewiesen.

2.4 Zahlenspiegel

Die Gegenüberstellung der wichtigsten Grunddaten der beiden Gemeinden zeigt die unterschiedlichen Grössenverhältnisse und das Ergebnis des Zusammenschlusses.

	St. Antönien	St. Antönien- Ascharina	St. Antönien
Höhe über Meer	1430	1384	–
Fläche: Total in ha	4260	962	5222
davon Weiden und Wiesen	2123	574	2697
davon Wald	402	192	594
davon Siedlungen	27	20	47
davon unproduktives Land	1708	176	1884
Anzahl Gebäude	559	234	793
Wohnbevölkerung ¹⁾			
1880	233	124	357
1950	284	149	433
1980	209	132	341
1990	190	126	316
2000	230	119	349
2004	226	117	343
Schüler 2004 / 2005	34	14	48
Kantonssteuern in Franken pro Kopf ²⁾	1031	804	
Steuerfuss in % der einfachen Kantonssteuer			
1990	120	120	
2006	130	130	
Finanzkraftgruppe seit 1991	5	5	5
¹⁾ Gemäss Volkszählungen / 2004: gemäss ESPOP			
²⁾ Einkommens- und Vermögenssteuern der natürlichen Personen			

3. Zusammenarbeit in der Talschaft St. Antönien

Trotz des Alleingangs von St. Antönien-Ascharina nach 1978 bilden dieselbe Sprache und Konfession einen starken Bund unter den Einwohnern in der Talschaft. So fällt die für ein dörfliches Gemeinschaftsgefühl eher nachteilige Besiedlungsform mit Einzelhöfen nicht allzu sehr ins Gewicht. Bestes Beispiel dafür sind die verschiedenen Vereine wie der gemischte Chor, der Skiclub, der Bäuerinnenverein, der Frauenverein, denen sowohl Mitglieder aus St. Antönien wie auch aus St. Antönien-Ascharina angehören.

Beide Gemeinden nutzen die Infrastrukturen wie Schulhaus, Kirche, Friedhof oder Feuerwehrlokal gemeinsam, so dass auch die entsprechend zu erfüllenden Gemeindeaufgaben seit jeher gemeinsam erfüllt werden. Die anfallenden Kosten werden in der Regel nach dem Verteilschlüssel 5/8 (St. Antönien) zu 3/8 (St. Antönien-Ascharina) verteilt.

Seit 1959 versorgt die Energiekorporation St. Antönien, bestehend aus den beiden Gemeinden St. Antönien und St. Antönien-Ascharina, die Talschaft mit elektrischer Energie. Anfangs der Neunzigerjahre bauten die beiden Gemeinden gemeinsam in St. Antönien eine Schul- und Mehrzweckanlage und gründeten einen Schulverband für die Primarschule. Für die Oberstufe sind die beiden Talgemeinden dem Oberstufenschulverband Mittelprättigau angeschlossen. Die Schüler besuchen die Real- und Sekundarschule in Pany und Küblis.

Um eine Schliessung des Dorfladens im Tal zu verhindern, erwarben die beiden Gemeinden im Jahr 2003 von der landwirtschaftlichen Konsumgenossenschaft St. Antönien das entsprechende Wohn- und Geschäftshaus. Nach einer umfassenden Sanierung wurden die Ladenlokalitäten für den Betrieb eines Ladens vermietet. Die dazugehörige Tankstelle betreiben die beiden Gemeinden selber.

Die Zusammenarbeit in der Talschaft hat sich in politischer, wirtschaftlicher und kultureller Hinsicht über Jahrzehnte bewährt. Heutige und künftige Herausforderungen bedingen jedoch ein Überdenken der Strukturen. Ein Zusammenschluss der beiden Gemeinden hat denn auch verschiedene positive Auswirkungen. Die sehr enge Bindung unter den verschiedenen Siedlungen Rüti, Castels und Ascharina, wie sie seit jeher bestanden hat, wird durch einen Zusammenschluss gestärkt. Die Talschaft wurde 1979 zweigeteilt, nachdem sich Rüti und Castels zur Gemeinde St. Antönien zusammengeschlossen hatten. Bis vor kurzem hatte dies zur Folge, dass die Betonung von Unterschieden zwischen St. Antönien und St. Antönien-Ascharina in den Vordergrund trat, währenddem die vielen Gemeinsamkeiten in kultureller, sozialer, historischer und wirtschaftlicher Hinsicht in den Hintergrund gerückt sind. Der Zusammenschluss der beiden Gemeinden hat einen ausserordentlich positiven Effekt auf die Bereinigung der Strukturen und auf das Klima der Zusammenarbeit, weil dadurch eine Einheit wieder hergestellt wird.

II. Gemeindezusammenschluss

1. Vorabklärungen

Am 15. November 2003 beschlossen die beiden Gemeindevorstände, das Projekt «Gemeinsame Zukunft Talschaft St. Antönien» zu starten. Damit sollten sich die Behörden, aber auch die Bevölkerung intensiv mit der Zukunft auseinandersetzen. Dazu wurden ein Leitbild sowie ein dazu gehörendes Schwerpunktprogramm erarbeitet. Die Frage der künftigen wirtschaftlichen Entwicklung und die zunehmend erschwerte Zusammenarbeit zwischen den Behörden waren Auslöser für dieses Projekt. So umfasst das Schwerpunktprogramm im Wesentlichen diesbezügliche Themen wie zum Beispiel die Förderung landwirtschaftlicher Nischenprodukte, die Einrichtung von Themenwanderwegen, die Erweiterung autofreier Gebiete, der Erhalt des Dorfladens sowie auch die Prüfung eines möglichen Gemeindezusammenschlusses.

Der Start dieses Projekts trug entscheidend dazu bei, dass der Kanton beim Kauf des Dorfladens die nötigen kantonalen Beiträge zusicherte; allerdings unter der Bedingung, dass die Frage eines Gemeindezusammenschlusses im Rahmen des Projektes tatsächlich geprüft werde.

Um die vielen offenen Fragen sachlich beantworten zu können, wurde in der Folge die Option eines Gemeindezusammenschlusses intensiv angegangen. Unter der Projektleitung eines externen Beraters wurden zuerst alle offenen Fragen gesammelt, unter anderem auch in einem Gespräch mit der Gegnerschaft eines Zusammenschlusses. All diese Fragen wurden dann in zwölf gemeinsamen Sitzungen der beiden Gemeindevorstände, in vier Arbeitsgruppensitzungen, in sieben Besprechungen mit den kantonalen Stellen, in zwei Kontakten mit den Nachbargemeinden, in fünf öffentlichen Veranstaltungen und Versammlungen und in drei schriftlichen Gutachten gründlich geklärt.

Mit der Bildung von Fraktionen, welchen die Regelung des Alpwesens obliegt, konnte eine heikle und intensiv diskutierte Frage zur Zufriedenheit der Bevölkerung beantwortet werden. Dies war Grundvoraussetzung dafür, dass die Abstimmung über den Zusammenschluss nicht erneut scheitern würde. Die Alp- und Allmendgebiete sowie die Alpkasse gehen in das Eigentum der Fraktion Ascharina über, welche damit unabhängig über das Alpwesen bestimmen kann.

2. Vereinbarung über den Zusammenschluss

Gemäss Art. 91 Abs. 1 Gemeindegesetz (GG; BR 175.050) regeln die beteiligten Gemeinden in einer Vereinbarung die neuen Rechtsverhältnisse,

namentlich was das Vermögen und die Verbindlichkeiten betrifft. In diesem Sinne erarbeiteten Vertreter der Gemeinden in enger Zusammenarbeit mit dem externen Berater eine entsprechende Vereinbarung.

Am 23. Februar 2006 stimmten die beiden Gemeindeversammlungen dieser Zusammenschlussvereinbarung mit 48 zu 3 (St. Antönien) und 34 zu 11 Stimmen (St. Antönien-Ascharina) deutlich zu.

2.1 Wortlaut

Aus der Erfahrung, dass viele Aufgaben gemeinsam besser gelöst werden können, in der Hoffnung, dass die Behördenarbeit vereinfacht wird, und aus der Überzeugung, dass die Talschaft vereint mehr politisches Gewicht besitzt, sind die Gemeinden St. Antönien-Ascharina und St. Antönien übereingekommen, sich zu einer Gemeinde zusammenzuschliessen. Im Einzelnen wird Folgendes vereinbart:

1. *Die beiden Gemeinden schliessen sich auf 1. Januar 2007 zusammen.*
2. *Die neue Gemeinde trägt den Namen St. Antönien. Sie besteht aus den beiden Fraktionen Ascharina und St. Antönien.*
3. *Den beiden Fraktionen obliegt einzig die Regelung des Alpwesens auf ihrem Gebiet. Die Aschariner Alp- und Allmendgebiete samt Alpgebäude, wie sie im Plan vom Dezember 2005 festgehalten worden sind, gehen ins Eigentum der Fraktion Ascharina über, ebenso das Alpkasse-Vermögen. Die zuständigen Behörden sind ermächtigt und verpflichtet, sämtliche Vorkehrungen zu treffen, damit der Eigentumsübergang auf die Fraktion Ascharina auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Vertrags stattfindet. Dazu gehört auch die Ermächtigung zur Abgabe der Grundbuchanmeldung. Unterhalt und Sanierung der Alpgebäude ist Aufgabe der Fraktion. Wartung und Unterhalt der Zufahrten zu den Aschariner Alpen (bis Hintersäss) ist Aufgabe der neuen Gemeinde. Die Fraktion Ascharina ist verpflichtet, der neuen Gemeinde für öffentliche Bedürfnisse den nötigen Boden zu den ortsüblichen Preisen zu überlassen.*
4. *Der Entwurf der neuen Gemeindeverfassung, wie er in den Gemeindeversammlungen vom 27. Oktober 2005 und 26. Januar 2006 durchberaten wurde, ist verbindlicher Teil dieser Vereinbarung. Die Abstimmung über die neue Gemeindeverfassung findet im Laufe des Jahres 2006 statt.*
5. *In den ersten fünf Jahren senkt die neue Gemeinde den Steuerfuss von 130 auf 120 Prozent der einfachen Kantonssteuer.*
6. *Der Gemeindevorstand der neuen Gemeinde besteht aus fünf Mitgliedern. Es wird auf eine ausgewogene Vertretung aus allen Teilen des Tales geachtet.*

7. Grundlage und Richtschnur der künftigen Gemeindepolitik bilden Leitbild 2025 und Schwerpunktprogramm. Diese werden unter Einbezug der Bevölkerung immer wieder überprüft und angepasst.
8. Die neue Gemeinde übernimmt (unter Vorbehalt von Artikel 3) alle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der beiden bisherigen Gemeinden.
9. Die beiden bestehenden Meliorationsgenossenschaften führen die laufenden Meliorationsprojekte wie geplant zu Ende. Für die Wartung und den Unterhalt der Strassen erlassen sie die gleiche Verordnung und lösen sich nachher auf.
10. Die beiden Gemeindeganzleien werden zu einer Kanzlei zusammengeführt. Diese befindet sich zunächst im Schulhaus St. Antönien. Über ihre weitere Zukunft entscheidet die neue Gemeinde.
11. Das Projekt für die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung wird von der neuen Gemeinde unverändert weiter verfolgt.
12. Die Bürgergemeinde St. Antönien-Ascharina löst sich noch vor dem 1.1. 2007 auf, indem sie sich mit der politischen Gemeinde St. Antönien-Ascharina zusammenschliesst.
13. Die beiden Gemeindevorstände behandeln in corpore an gemeinsamen Sitzungen alle Fragen, die den bevorstehenden Zusammenschluss betreffen.
14. Die Steuergesetze der beiden Gemeinden werden per 1.1. 2007 vereinheitlicht, die übrigen Gesetze und Reglemente bis spätestens Ende 2009.
15. Der Zusammenschluss tritt nach der Genehmigung durch die beiden Gemeindeversammlungen und durch den Grossen Rat des Kantons Graubünden in Kraft.

Genehmigt von den Gemeindeversammlungen von St. Antönien und St. Antönien-Ascharina am Donnerstag, 23. Februar 2006

Gemeinde St. Antönien

Silvia Brembilla-Muzzarelli, Präsidentin
Karin Egli, Aktuarin

Gemeinde St. Antönien-Ascharina

Christian Egli-Gwerder, Präsident
Heinz Rieder, Aktuar

2.2 Erläuterungen zu einzelnen Bestimmungen

Ziffer 3 Fraktionen

Die Regelung des Alpwesens der künftigen Gemeinde stand im Vorfeld des Zusammenschlusses im Zentrum der Diskussionen. Dabei gab man schliesslich dem Fraktionsmodell gegenüber dem Genossenschaftsmodell den Vorzug. Danach obliegt den beiden Fraktionen analog den beiden heutigen Gemeinden einzig die Regelung des Alpwesens auf ihrem Gebiet. Zu diesem Zweck gehen die Aschariner Alp- und Allmendgebiete ins Eigentum der Fraktion Ascharina über. Das Recht zur Bewirtschaftung der Aschariner Alpen bleibt damit wie bis anhin den Landwirten von Ascharina vorbehalten. Weil in der heutigen Gemeinde St. Antönien sämtliche Alpen in den Händen privater Genossenschaften liegen, gibt es in der künftigen Fraktion St. Antönien diesbezüglich in absehbarer Zeit nichts zu regeln. Insgesamt wird sich somit in Bezug auf das Alpwesen im Vergleich zur heutigen Situation nichts ändern, d. h. die jeweiligen Rechte und Pflichten der beiden Gemeinden gehen nach dem Zusammenschluss in Abweichung vom Grundsatz, dass alle Rechtsverhältnisse der untergehenden Gemeinden auf die neue Gemeinde übergehen (Grundsatz der Universalsukzession), je auf die beiden Fraktionen über.

Die beiden Gemeinden haben hinsichtlich des Alpwesens in gegenseitigem Einvernehmen eine Lösung getroffen, welche den speziellen Verhältnissen angepasst ist und den Bedürfnissen der Landwirtschaft der beiden Gemeinden bzw. Fraktionen entspricht. Das übergeordnete Recht steht einer solchen, den Grundsatz der Universalsukzession durchbrechenden Regelung durch zwei autonome Gebietskörperschaften nichts im Wege.

Ziffer 5 Steuerfuss

Beide Gemeinden erheben seit 1991 einen Gemeindesteuerfuss von 130 % der einfachen Kantonssteuer. In den ersten fünf Jahren senkt die neue Gemeinde den Steuerfuss von 130 auf 120 Prozent der einfachen Kantonssteuer. Dies ist möglich, weil die neue Gemeinde St. Antönien ab 1. Januar 2007 den neu gestalteten Steuerkraftausgleich in vollem Umfang ausschöpfen kann. Zudem können durch den Zusammenschluss Synergieeffekte erzielt werden. Mit dem kantonalen Förderbeitrag ist dadurch eine Senkung des Steuerfusses um 10 % vertretbar.

Ziffer 12 Bürgergemeinde

Art. 89 GG regelt im Grundsatz die Folgen für die Bürgergemeinden bei Gemeindezusammenschlüssen. Danach gilt der Zusammenschluss auch für die Bürgergemeinden. Nachdem in St. Antönien keine Bürgergemeinde mehr existiert, ist man übereingekommen, dass sich diejenige in St. Antönien-

Ascharina noch vor dem 1. Januar 2007 auflösen wird, indem sie sich mit der politischen Gemeinde zusammenschliesst. Dadurch wird eine weitere sinnvolle Vereinfachung der Strukturen erreicht, ohne dass Kompetenzen oder Aufgaben aus der Talschaft abgegeben werden müssten.

2.3 Genehmigung

Die Regierung hat die Vereinbarung über den Zusammenschluss der Gemeinden St. Antönien und St. Antönien-Ascharina zur neuen Gemeinde St. Antönien mit Beschluss vom 9. Mai 2006, Protokoll Nr. 524, die in Art. 91 Abs. 2 GG vorgeschriebene Genehmigung erteilt.

3. Kantonaler Förderbeitrag

Nach Art. 64 der Kantonsverfassung fördert der Kanton den Zusammenschluss von Gemeinden, um die zweckmässige und wirtschaftliche Erfüllung ihrer Aufgaben sicherzustellen. Gemäss Art. 93 GG kann der Kanton Beiträge zur Förderung von Eingemeindungen ausrichten.

Mit Beschluss vom 27. September 2005, Protokoll Nr. 1179, hat die Regierung für den Zusammenschluss der Gemeinden St. Antönien und St. Antönien-Ascharina zur Gemeinde St. Antönien gestützt auf Art. 19 Abs. 2 des Gesetzes über den interkommunalen Finanzausgleich (FAG; BR 720.350) einen Förderbeitrag zugesichert. Der Förderbeitrag besteht aus einer Pauschale und einem Ausgleichsbeitrag.

Die «reine» Förderung dieses Zusammenschlusses kann mit der Grundpauschale abgedeckt werden:

2 Gemeinden	à Fr.	150 000.–	Fr.	300 000.–
343 Einwohner	à Fr.	500.–	Fr.	171 000.–
Total Förderpauschale (gerundet)			Fr.	475 000.–

Die Pauschalbeiträge allein erreichen ihren Förderzweck nicht, wenn der Zusammenschluss erhebliche Veränderungen bei den Finanzströmen zwischen Kanton und Gemeinden auslöst und die Disparitäten unter den Gemeinden gross sind. In diesen Fällen muss der Förderbeitrag auch eine Ausgleichskomponente enthalten. Dieser Ausgleichsbeitrag wurde von der Regierung aufgrund von Berechnungen auf 240 000 Franken festgesetzt.

Der Förderbeitrag für den Zusammenschluss der Gemeinden St. Antönien und St. Antönien-Ascharina errechnet sich demnach folgendermassen:

Förderpauschale	Fr.	475 000.–
Ausgleichsbeitrag	Fr.	240 000.–
Total kantonaler Förderbeitrag	Fr.	715 000.–

Die Regierung kann über die Beitragsausrichtung in eigener Kompetenz entscheiden. In Ergänzung zum Förderbeitrag wurden im Sinne einer Besitzstandsgarantie Sonderleistungen gewährt. So wurde in Anwendung der Ausnahmeregelung gemäss Art. 23 FAG der Verbleib in der Finanzkraftgruppe fünf für das Jahr 2007 und die darauf folgenden zwei Finanzkraftperioden 2008/2009 und 2010/2011 in Aussicht gestellt, sofern dieser verpasst würde. Auch wird an die bereits zugesicherten öffentlichen Werke weiterhin ein Finanzausgleichsbeitrag von 40 % ausgerichtet. Sofern das Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsprojekt vor dem Inkrafttreten des Gemeindegemeinschaftszusammenschlusses genehmigt wird, gilt diese Besitzstandsgarantie auch für dieses Projekt.

4. Beschlussfassung durch den Grossen Rat

Durch die Zusammenschlussvereinbarung vom 23. Februar 2006 schliessen sich die beiden Gemeinden St. Antönien und St. Antönien-Ascharina zur neuen Gemeinde St. Antönien zusammen. Der Zusammenschluss im Sinne von Art. 87 GG tritt mit dem Beschluss des Grossen Rates in Kraft (Art. 88 GG). In die Zuständigkeit des Parlaments fällt somit nicht die Genehmigung der Vereinigungsbeschlüsse bzw. die Zustimmung zu diesen Beschlüssen, sondern der Beschluss über die Gemeindevereinigung.

Die gesetzlichen Voraussetzungen für den Zusammenschluss der beiden Gemeinden St. Antönien und St. Antönien-Ascharina sind erfüllt:

- Übereinstimmende Beschlüsse der Gemeinden liegen vor (Art. 87 GG)
- Der Zusammenschluss der beiden Gemeinden bewirkt keine Änderung in der Kreisgebieteinteilung (Art. 90 Abs. 1 GG)
- Es besteht eine von der Regierung genehmigte Zusammenschlussvereinbarung (Art. 91 Abs. 2 GG)

Nach Art. 88 GG tritt der Gemeindegemeinschaftszusammenschluss mit dem Beschluss des Grossen Rates in Kraft. Die Inkraftsetzung ist gemäss Ziffer 1 der Vereinbarung auf den 1. Januar 2007 vorgesehen.

III. Antrag

Gestützt auf diese Botschaft beantragen wir Ihnen:

1. Auf die Vorlage einzutreten;
2. den Zusammenschluss der beiden Gemeinden St. Antönien und St. Antönien-Ascharina zur neuen Gemeinde St. Antönien auf den 1. Januar 2007 in Kraft zu setzen.

Genehmigen Sie, sehr geehrter Herr Landespräsident, sehr geehrte Damen und Herren Grossräte, den Ausdruck unserer vorzüglichen Hochachtung.

Namens der Regierung

Der Präsident: *Lardi*

Der Kanzleidirektor: *Riesen*

Entwurf

**Beschluss über den Zusammenschluss der Gemeinden
St. Antönien und St. Antönien-Ascharina**

Vom Grossen Rat beschlossen am ...

1. Die Gemeinden St. Antönien und St. Antönien-Ascharina werden im Sinne von Art. 87 des kantonalen Gemeindegesetzes zu einer neuen Gemeinde St. Antönien zusammengeschlossen.
2. Dieser Beschluss tritt am 1. Januar 2007 in Kraft.

Sboz

**Conclus davart la fusiun da las vischnancas
da St. Antönien e da St. Antönien-Ascharina**

concludì dal cussegl grond ils ...

1. Las vischnancas da St. Antönien e da St. Antönien-Ascharina vegnan fusiunadas en il senn da l'artitgel 87 da la lescha da vischnancas dal chantun Grischun ad ina nova vischnanca da St. Antönien.
2. Quest conclus entra en vigur il 1. da schaner 2007.

Bozza

**Decisione concernente la fusione dei Comuni di
St. Antönien e St. Antönien-Ascharina**

presa dal Gran Consiglio il ...

1. I Comuni di St. Antönien e St. Antönien-Ascharina vengono fusi in un nuovo Comune di St. Antönien ai sensi dell'art. 87 della legge cantonale sui comuni.
2. Questa decisione entra in vigore il 1° gennaio 2007.

Erlass eines Gesetzes über die amtlichen Schätzungen

Chur, 30. Mai 2006

Sehr geehrter Herr Landespräsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen Botschaft und Entwurf zum Erlass des Gesetzes über die amtlichen Schätzungen.

I. Ausgangslage und Gründe für die Revision

Die bestehende grossrätliche Verordnung über die amtlichen Schätzungen (SchVO; BR 850.100) wurde in der Oktobersession 1999 vom Grossen Rat total revidiert (Botschaft der Regierung an den Grossen Rat, Heft Nr. 1/1999–2000, S. 25 ff.) und auf 1. Januar 2000 in Kraft gesetzt. Zu den Hauptpunkten der damaligen Totalrevision gehörten insbesondere die Orientierung der Schätzungswerte am Markt, die Pflicht der Eigentümer, bei Neubauten und bei wesentlichen baulichen Änderungen eine Schätzung zu beantragen sowie die rechtlich genügende Verankerung der Grundsätze für die Erhebung von Gebühren. Die Festsetzung der Schätzungsgebühren erfolgt seither auf der Grundlage einer betriebsinternen Vollkostenrechnung, welche das Amt für Schätzungswesen (ASW) als Griforma-Pilotdienststelle führt.

Mit Grossratsbeschluss vom 27. August 2003 wurde die Verordnung letztmals teilrevidiert (GRP 2003/2004, 300). Hauptziel der damaligen Teilrevision war es, den Aufwand der gemeindeweise vorzunehmenden Revisionsschätzungen zu reduzieren (Botschaft der Regierung an den Grossen Rat, Heft Nr. 2/2003–2004). Dieses Ziel wurde mit dem Verzicht auf die Besichtigung von Objekten, die keine grundlegenden Änderungen erfahren haben, erreicht.

Gemäss Artikel 31 Absatz 1 der neuen Kantonsverfassung (Botschaft der Regierung an den Grossen Rat, Heft Nr. 10/2001–2002) sind alle wichtigen Bestimmungen durch den Grossen Rat in der Form eines Gesetzes zu erlassen. Dieser Grundsatz entspricht im Übrigen auch der bundesgerichtlichen Rechtsprechung, wonach wichtige Regelungen immer in einem formellen Gesetz aufzunehmen sind. In der heute geltenden Verordnung über die amt-

lichen Schätzungen sowie im Schätzungsreglement (SchR; BR 850.120) finden sich eine Reihe solcher wichtiger Bestimmungen, wie beispielsweise die Organisation des Amtes für Schätzungswesen, die zu schätzenden Objekte oder auch der Rahmen des Gebührensystems. Den verfassungsmässigen Vorgaben Folge leistend hat diese Vorlage deshalb das vorrangige Ziel, die wichtigsten Schätzungsbestimmungen in ein formelles Gesetz zu kleiden. Die geltenden, in der Praxis bewährten Rechtsgrundlagen konnten dabei inhaltlich weitestgehend übernommen werden, sodass es nebst diversen formellen Anpassungen kaum zu materiellen Änderungen gekommen ist.

II. Konzentration der Erlasse

Der vorliegende Gesetzesentwurf ermöglicht eine Reduktion des kantonalen Schätzungsrechts von bisher vier auf nunmehr noch zwei Erlasse. Neu sollen alle erforderlichen Bestimmungen in einem Gesetz über die amtlichen Schätzungen sowie in einer regierungsrätlichen Verordnung über die amtlichen Schätzungen erfasst werden. Damit können die bisherige grossrätliche Verordnung über die amtlichen Schätzungen (BR 850.100) und die dazugehörigen Ausführungsbestimmungen (BR 850.110), das Schätzungsreglement (BR 850.120) sowie der Kosten- und Gebührentarif für die amtlichen Schätzungen (BR 850.200) aufgehoben werden. Die Reduktion der Anzahl Erlasse führt zu einer besseren und benutzerfreundlicheren Darstellung der kantonalen Gesetzgebung über das Schätzungswesen. Gegenüber den bisher rund 90 Artikeln in den bestehenden Erlassen enthalten die beiden neuen Erlasse nur noch rund zwei Drittel davon.

III. Wichtigste inhaltliche Änderungen und Neuerungen

Wie bereits ausgeführt handelt es sich beim vorliegenden Entwurf in erster Linie um eine verfassungskonforme Überführung der bestehenden Schätzungsbestimmungen in eine höhere Erlassstufe. Nebst der Einführung einer Maximalgebühr, welche wegen des Legalitätsprinzips erforderlich wurde, konnte aufgrund der in der Praxis bewährten Rechtsgrundlagen auf wesentliche Gesetzesänderungen verzichtet werden. Nachfolgend seien dennoch die wichtigsten Neuerungen des Gesetzesentwurfes kurz aufgeführt:

- die formelle Anpassung der Schätzungsbestimmungen an die neue Kantonsverfassung;
- ein vereinfachtes und verursachergerechteres System für die Erhebung der Kostenanteile und Gebühren;
- Vereinheitlichung der Begriffe;

- allgemeine, formelle Vereinfachungen gegenüber der geltenden Schätzungsverordnung;
- Aufnahme des Bereiches der Schätzungsgutachten.

IV. Vernehmlassungsverfahren

1. Vorgehen und Rücklauf

Unter Federführung des Bau-, Verkehrs- und Forstdepartements wurde die Vernehmlassung eines Gesetzes über die amtlichen Schätzungen nach Freigabe durch die Regierung am 8. Dezember 2005 eröffnet. Eingeladen wurden alle Regionen und Gemeinden, die kantonalen politischen Parteien, verschiedene Verbände und Interessenorganisationen, die kantonalen Gerichte sowie alle kantonalen Departemente und die Standeskanzlei.

Insgesamt gingen 36 Stellungnahmen ein, wobei sich verschiedene Vernehmlasser nur in grundsätzlicher Hinsicht oder zu einzelnen Teilen der Revisionsvorlage äusserten.

2. Generelle Beurteilung der Vorlage

Die Revisionsvorlage ist insgesamt gesehen gut aufgenommen worden. Begrüsst wurde insbesondere die Zusammenführung von mehreren Erlassen im neuen Gesetz über die amtlichen Schätzungen und in der zugehörigen Verordnung. Zudem wird die Einführung einer Maximalgebühr von 20 000 Franken von den Vernehmlassern grossmehrheitlich befürwortet. Kritisch wurde dagegen von einzelnen Interessensgruppen die Aufnahme des Bereichs der Schätzungsgutachten beurteilt. Auf spezielle Einwände und Anregungen in einzelnen Punkten wird nachfolgend näher eingegangen.

3. Wichtige Einwände, Vorschläge und Bemerkungen

Die Änderungs- und Ergänzungsvorschläge fielen unterschiedlich und in Teilen auch gegensätzlich aus. Schwerpunktmässig bezogen sich die vorgebrachten Einwände auf folgende Themen:

- Kosten der amtlichen Schätzungen
- Erbringung von Schätzungsgutachten
- Ordnungsfrist für die Eröffnung der Schätzung
- Kostenanteile der Leistungsempfänger und Nutzniesser
- Gebührenerhebung bei Kraftwerk- und Transportanlagen

4. Behandlung der Anliegen

4.1. Kosten der amtlichen Schätzungen

Einzelne Interessensorganisationen bringen in ihren Vernehmlassungen vor, das Bündner System sei für die Ermittlung der amtlichen Schätzungen schweizweit eines der teuersten und müsse demzufolge in seiner Form grundsätzlich überdacht werden.

Aufgrund der unterschiedlichen Ausgestaltung des Schätzungswesens in den einzelnen Kantonen ist ein aussagekräftiger schweizweiter Kostenvergleich bezüglich der amtlichen Schätzungen nicht möglich. So werden in vielen Kantonen die amtlichen Schätzungen durch die Steuerverwaltung vorgenommen und den Eigentümern bzw. den Eigentümerinnen nicht separat in Rechnung gestellt, sondern über die gesamte Steuerschuld auf die Steuerpflichtigen überwält. In anderen Kantonen nehmen dagegen verschiedene Dienststellen nur die jeweils für ihren Teilbereich notwendigen Schätzungen vor, so dass die Kosten ebenfalls nicht einfach der Bündnerischen Lösung gegenübergestellt werden können. Vergleichbare Verhältnisse herrschen nur in den Kantonen Schaffhausen und St. Gallen, wo das Schätzungsamt analog dem Bündner Modell sowohl für die kantonale und die kommunale Steuerverwaltung als auch für die Gebäudeversicherungsanstalt sämtliche Schätzungen durchführt. Abklärungen bezüglich der Kosten für die amtlichen Schätzungen bei diesen beiden Kantonen haben ergeben, dass im Kanton Graubünden die Kosten pro Schätzung gegenüber dem Kanton Schaffhausen bedeutend tiefer liegen (über 50 %) und leicht tiefer ausfallen als im Kanton St. Gallen (ca. 5 %).

Dieses positive Ergebnis lässt sich zum einen damit erklären, dass das Amt für Schätzungswesen in den vergangenen beiden Jahren umfassend reorganisiert und professionalisiert wurde (Neueinteilung der Schätzungsbezirke, Abbau von 770 Stellenprozenten, mittelfristig keine Arbeitspensen von weniger als 60 % bei den kantonalen Schätzern). Zum andern wird das Amt für Schätzungswesen seit dem Jahre 2002 mit einem Leistungsauftrag und Globalbudget gemäss GRiforma geführt. Diese Ansätze haben stark zur Modernisierung der Dienststelle beigetragen sowie die Ziel- und Wirkungsorientierung gefördert. Die Qualitätssicherung erfolgt über Wirkungs- und Leistungsziele, welche im jeweiligen Planungsbericht und Globalbudget vom Grossen Rat festgelegt werden. Das Amt befindet sich somit in einem laufenden Optimierungsprozess und es darf in den kommenden Jahren damit gerechnet werden, dass die Kosten der amtlichen Schätzungen und indirekt damit auch die Kostenanteile der Leistungsempfänger als auch die Gebühren für die Eigentümer und Eigentümerinnen weiter sinken werden. Insbesondere die im letzten Jahr erfolgte Einführung des Schätzerprogramms

«GemDat» dürfte aufgrund der digitalen Datenbearbeitung bei künftigen Revisionserschätzungen eine weitere Effizienzsteigerung bewirken.

4.2. Erbringung weiterer Dienstleistungen

Von einigen Interessensorganisationen sowie von einzelnen Gemeinden wurde verlangt, dass sich das ASW auf die Durchführung amtlicher Schätzungen zu beschränken habe und nicht wie im Gesetzesentwurf vorgesehen zusätzlich noch Schätzungsgutachten erbringen sollte.

Auf Anfrage der öffentlichen Hand (insbesondere Gemeinden sowie im Rahmen eines Gerichtsverfahrens) werden vom ASW schon seit Jahren unabhängige Schätzungsgutachten erstellt. Im Jahre 2005 wurden insgesamt 82 Schätzungsgutachten (2004: 61 Schätzungsgutachten) den Auftraggebern eröffnet. Im Vergleich zu den jährlich rund 20 000 amtlichen Schätzungen kommt dem Bereich Schätzungsgutachten somit nur ein untergeordnetes Gewicht zu. Mit der Erbringung von Schätzungsgutachten durch das Amt für Schätzungswesen soll in erster Linie das bestehende verwaltungsinterne Know-How ausgeschöpft und den andern Behörden zur Verfügung gestellt werden. Zudem kommt amtlichen und somit neutralen Gutachten in Gerichtsprozessen eine besondere Bedeutung zu.

4.3. Ordnungsfrist für die Eröffnung der Schätzung

Für verschiedene Vernehmlasser ist es nicht nachvollziehbar, weshalb die noch in der grossrätlichen Schätzungsverordnung aufgeführte Ordnungsfrist, wonach bei Einzelschätzungen die Schätzungsergebnisse innert 20 Tagen seit der Durchführung mitzuteilen seien, im Gesetzesentwurf nicht mehr aufgeführt werde. Gerade im Sinne der Bürgerfreundlichkeit sollte ihrer Meinung nach diese kurze Ordnungsfrist für die Schätzungseröffnung weiterhin Gültigkeit haben.

Gemäss Artikel 12 Absatz 4 der geltenden Schätzungsverordnung sind die Schätzungsergebnisse innert 20 Tagen seit der Durchführung mitzuteilen. Da es sich bei dieser Bestimmung um eine reine Ordnungsfrist handelt, wurde diese im Sinne von Artikel 45 der Kantonsverfassung weniger wichtige Bestimmung im Gesetzesentwurf nicht aufgenommen. Es ist aber vorgesehen, eine entsprechende Regelung in den künftigen regierungsrätlichen Ausführungsbestimmungen zu platzieren. In der Praxis hat sich aber gerade bei grossen Objekten die Einhaltung einer 20-tägigen Frist als nicht realistisch erwiesen, weshalb die Schätzungen gemäss Verordnungsentwurf nunmehr in der Regel innert 20 Tagen seit deren Durchführung mitgeteilt werden müssen.

4.4. Kostenanteile der Leistungsempfänger und Nutzniesser

Einige Gemeinden sowie eine Interessensorganisation wenden hinsichtlich der Kostenanteile ein, dass bei Anwendung einer Ertragswertbestimmung wie bei Wasserkraft- und Transportanlagen von einer häufigeren Erhebung der Kostenanteile abzusehen sei und diese höchstens alle zehn Jahre von den Gemeinden erhoben werden dürfe.

Gestützt auf Artikel 51 und 52 des geltenden Schätzungsreglements hat das Amt für Schätzungswesen unter Mitwirkung des Gemeindeinspektorats, der Steuerverwaltung, des Amtes für Energie und der Finanzkontrolle für die Schätzungen der Wasserkraft- und Transportanlagen jeweils eine Schätzungsanweisung erarbeitet und diese per 23. Februar 2003 (Transportanlagen) bzw. per 26. Januar 2004 (Wasserkraftanlagen) in Kraft gesetzt. Die beiden Schätzungsanweisungen beinhalten detaillierte Grundlagen für die Ermittlung des Ertrags- und des Verkehrswertes. Grundsätzlich werden gemäss dieser Anweisung die Wasserkraft- und Transportanlagen pro wirtschaftliche Einheit nach ihrer Ertragsfähigkeit und ihres Verkehrswertes alle zehn Jahre vom Amt für Schätzungswesen geschätzt und die entsprechenden Kostenanteile von den betroffenen Gemeinden erhoben. Diese Revisionsschätzungen sind für die Werkeigentümer dagegen kostenlos. Nur bei den Antragsschätzungen durch die Betreiber von Wasserkraft- und Transportanlagen oder wenn eine Schätzungspflicht im Sinne von Artikel 5 des Gesetzesentwurfes besteht, werden diese gebührenpflichtig.

Die in der Zwischenzeit gemachten Erfahrungen im Umgang mit diesen besonderen Objekten deuten nun darauf hin, dass angesichts der sich stark verändernden Ertragslage insbesondere bei den Wasserkraft- und Transportanlagen ein Schätzungsrhythmus von zehn Jahren zu lange ist. In Artikel 5 Absatz 5 des Gesetzesentwurfes schlägt die Regierung deshalb vor, dass die Wasserkraft- und Transportanlagen in der Regel alle fünf Jahre zu revidieren sind. Diese Regelung dürfte sowohl im Interesse der Gemeinden als auch der Betreiber von Wasserkraft- und Transportanlagen sein, welche dadurch über noch zuverlässigere Schätzungen verfügen. Den Gemeinden und der Steuerverwaltung werden bei diesen Schätzungen die Kostenanteile nur pro rata in Rechnung gestellt.

4.5. Gebührenerhebung bei Kraftwerk- und Transportanlagen

Einige Gemeinden sowie eine Interessensorganisation beanstanden, dass die Gebührenerhebung bei Kraftwerk- und Transportanlagen nicht wie im Gesetz zum Teil vorgesehen pro Grundstück, sondern immer als wirtschaftliche Einheit zu erfolgen habe.

Es trifft zu, dass gemäss bisheriger und künftiger Regelung die Verkehrs- und Ertragswerte der Kraftwerk- und Transportanlagen periodisch als wirtschaftliche Einheit und nicht pro Grundstück geschätzt werden. Dagegen werden Investitionen an einzelnen Gebäuden von Kraftwerk- und Transportanlagen aus versicherungstechnischen Gründen laufend grundstücksweise geschätzt. Es werden dabei lediglich die Versicherungswerte (Neu- und Zeitwert) festgelegt. Die ermittelten Versicherungswerte werden dann anlässlich der nächsten Schätzung der gesamten wirtschaftlichen Einheit im Ertrags- und Verkehrswert integriert.

V. Erläuterungen zum Gesetzesentwurf

Abschnitt: I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Gegenstand und Aufgaben

Neu werden Gegenstand und Aufgaben als Grundlage für die Durchführung von amtlichen Schätzungen explizit aufgeführt. In den *Absätzen 2 und 3* werden die Leistungen, die das Amt für Schätzungswesen zu erbringen hat, umfassend aufgelistet. Gemäss Absatz 3 erstellt das Amt für Schätzungswesen Schätzungsgutachten, welche auf Ersuchen der öffentlichen Hand (insbesondere für Gemeinden sowie für Gerichte) angefertigt werden (vgl. die Ausführungen in Abschnitt IV./4.4.2.).

Art. 2 Schätzungsobjekte

Das bisherige Recht wird inhaltlich übernommen (Artikel 1 SchVO). Zur Erreichung einer einheitlichen Terminologie im kantonalen Recht, insbesondere bezüglich des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (BR 210.100), sind aber sprachliche Anpassungen erforderlich.

Litera a: Gegenstand des Grundeigentums sind die unbeweglichen Sachen, die Grundstücke. Als solche gelten einerseits die Liegenschaften, andererseits die selbständigen und dauernden Rechte an Grundstücken sowie Miteigentumsanteile und Bergwerke. Der Katalog deckt sich mit der Aufzählung der im Grundbuch aufzunehmenden Grundstücke gemäss Artikel 943 Absatz 1 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210). Liegenschaften sind fest abgegrenzte Teile der Bodenfläche mit oder ohne Bauten.

Litera b: Grundsätzlich werden wie im bisherigen Recht auch Korporationsteilrechte und ähnliche Nutzungsrechte des kantonalen Rechts geschätzt. Da nur die nach Artikel 32 Absatz 1 EGzZGB den Grundstücke im Sinne von Artikel 655 Absatz 2 Ziffer 2 ZGB gleich gestellten Teilrechte Schätzungsobjekte sein können, wird im Gesetzesentwurf der einheitliche Begriff der Teilrechte an Genossenschaften verwendet (analog dazu Artikel 1 Absatz 1 der

Verordnung betreffend Anlage und Führung von Verzeichnissen über Korporationsteilrechte; BR 217.550). Unter Teilrechten an Genossenschaften im Sinne dieses Gesetzes sind insbesondere Teilrechte an Allmend-, Alp-, Wald-, Brunnen-, Wässerungsgenossenschaften und dergleichen zu verstehen.

Litera c: Unter Gebäuden, die nicht Bestandteil eines Grundstückes sind, versteht man Objekte, welche aufgrund eines unselbständigen Baurechtes oder eines schuldrechtlichen Vertrages auf fremdem Boden erstellt wurden.

Litera d: Unter Gegenständen und Einrichtungen, die nicht Bestandteil eines Gebäudes sind, jedoch mit dem Gebäude versichert werden müssen, sind solche zu verstehen, die in der Regel zum Mobiliar gehören, jedoch nach der Verordnung über die Abgrenzung zwischen Gebäude- und Fahrhabeversicherung (BR 830.400) mit dem Gebäude versichert werden müssen. Darunter fallen z.B. nicht eingebaute Gefrierschränke, Anlagen für Gemeinschaftsantennen in Mehrfamilienhäusern, erdverlegte Heizöltanks, private Einrichtungen für Schutzräume u.a.m.

Litera e: Der Begriff Einrichtungen wird gegenüber dem geltenden Recht durch den in Artikel 642 ZGB verwendeten Begriff Bestandteile ersetzt. Bisher wurden beide Begriffe verwendet, was zu Unsicherheiten in der Anwendung der Bestimmung führte.

Abschnitt: II. Organisation

Art. 3 Schätzungsorgane

Materiell entspricht dieser Artikel dem geltenden Recht (Artikel 2 Absatz 1 AbzSchVO und Artikel 6 Absatz 1 SchVO) ohne die Bestimmung betreffend die Abteilung für besondere Schätzungsobjekte, deren Einzelheiten auf Verordnungsstufe geregelt werden. Im bisherigen Recht ist mehrheitlich der Begriff Schätzungskommission anstelle des Begriffes Schätzungsbezirk verwendet worden, was zu Verwechslungen mit der eigentlichen Schätzungskommission geführt hat, welche aus einer bis zwei Personen besteht und die Bewertungen vornimmt. Auch die veraltete Bezeichnung des Obmanns wird durch den Begriff «Bezirksleiter oder Bezirksleiterin» ersetzt.

Art. 4 Zuständigkeiten

Absatz 1: Wie im bisherigen Recht (Artikel 4 Absatz 1 SchVO) übt die Regierung die Oberaufsicht über das Schätzungswesen aus. Die wesentlichen Aufgaben, die der Regierung im Zusammenhang mit dem Schätzungswesen obliegen, werden aufgezählt.

Absatz 2: Die Aufgaben des Departementes waren im bisherigen Recht nicht aufgeführt.

Absatz 3: Diese Bestimmung entspricht dem bisherigen Recht (Artikel 7 Absatz 4 SchVO).

Absatz 4: Die Bestimmungen des geltenden Rechtes (Artikel 5 Absatz 2 und 3 SchVO), wonach die Wahl der Gemeindegewerbesteuer nach Rücksprache mit dem Amt für Schätzungswesen zu erfolgen hat und deren Altersgrenze sich nach dem Personalgesetz richtet, wird fallen gelassen. Es bleibt somit ausschliessliche Aufgabe der Gemeinden, die eigenen Schätzer und Schätzerinnen zu bestimmen.

Abschnitt: III. Durchführung der Schätzung

Art. 5 Schätzungspflicht

Absatz 1 Ziffer 1 entspricht materiell dem bisherigen Recht (Artikel 4a Ziffer 1 SchR).

Absatz 1 Ziffer 2: Im Gegensatz zur bisherigen Bestimmung von Artikel 4a Ziffer 2 SchR wird die Schätzungspflicht bei Um- und Erneuerungsbauten nicht mehr ausschliesslich durch einen von der Gebäudegrösse unabhängigen festen Betrag ausgelöst. Eine Schätzung ist nunmehr nur noch zu beantragen, wenn der aufgewendete Betrag pro Grundstück inklusive Bestandteile, Zugehör, Nebenkosten und Eigenleistungen wesentlich ist. Als wesentlich gelten Um- und Erneuerungsbauten gemäss Artikel 9 Absatz 4 des Regierungsrätlichen Verordnungsentwurfes über die amtlichen Schätzungen, wenn der aufgewendete Betrag 15 % des Neuwertes oder 150 000.– Franken übersteigt. Mit der Prozentregelung soll insbesondere der bisher relativ hohe Ausgangswert von Franken 80 000.–, welcher gerade bei Kleinobjekten teilweise zu Unterdeckungen geführt hat, entschärft werden. Dasselbe wird bei den grösseren Objekten mittels eines gegenüber der geltenden Fassung stark erhöhten Ausgangswertes von neu 150 000.– Franken erreicht. Diese Regelung trägt zudem dem Anliegen verschiedener Vernehmlasser Rechnung, welche sich für eine flexiblere und objektorientiertere Schätzungspflicht bei Um- und Erneuerungsbauten ausgesprochen haben.

Neu ist zudem die unter *Ziffer 3* aufgeführte Bestimmung, wonach die Umnutzungen von Objekten oder Teile davon, wie z.B. die Aufgabe eines Landwirtschaftsbetriebes, die Einrichtung eines Gewerbebetriebes in bestehende Räumlichkeiten, die Erweiterung von Wohnräumlichkeiten in bestehende Heuställe oder Estrichräume usw., der Schätzungspflicht unterstehen, und zwar unabhängig vom aufgewendeten Betrag oder einer allfälligen Vergrösserung des umbauten Raumes.

Absatz 2: Die Regierung wird in dieser Bestimmung dazu ermächtigt, bei Um- und Erneuerungsbauten von Spezialobjekten wie insbesondere Wasserkraft- oder Transportanlagen einzelfallgerechte Regelungen vorzusehen.

Absatz 3 und 4 entsprechen materiell dem geltendem Recht (Artikel 9 Absatz 1 und Artikel 8 Absatz 1 SchVO). Bei wesentlichen Änderungen der Marktverhältnisse (z.B. stark angestiegener Angebotsüberhang an Mietwohnungen in einer Gemeinde) kann das Amt für Schätzungswesen ausnahmsweise auch vor Ablauf des zehnjährigen Schätzungsturnusses eine gemeindeweise Revisionsschätzung durchführen. Diese Massnahme soll dazu beitragen, dass die Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen wie auch die Behörden selbst bei sich stark ändernden Verhältnissen über marktkonforme Schätzungswerte verfügen.

Absatz 5: Gemäss dieser Bestimmung werden bei Wasserkraft- und Transportanlagen angesichts der stark ändernden Ertragslage die Revisionsschätzungen nicht alle zehn Jahre, sondern in der Regel alle fünf Jahre geschätzt. Den Gemeinden und der Steuerverwaltung werden bei diesen Ertragswert- und Verkehrswertschätzungen die Kostenanteile nur pro rata in Rechnung gestellt.

Art. 6 Schätzungswerte

Materiell erfährt diese Bestimmung keine Änderungen gegenüber der bisherigen Regelung (Artikel 7 SchVO). Mit der Auflistung der zu schätzenden Werte will man ausdrücklich festhalten, welche Werte den Empfängern der Schätzungsverfügungen zu eröffnen sind und demzufolge auch im Beschwerdeverfahren beanstandet werden können. Da die Belastungsgrenze für landwirtschaftliche Grundstücke keinen eigenständigen Schätzungswert darstellt, wird sie auch nicht speziell in dieser abschliessenden Regelung aufgeführt. Unabhängig von dieser Nichtberücksichtigung ist aber bei der Festsetzung der Belastungsgrenze von landwirtschaftlichen Grundstücken Artikel 73 Absatz 1 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (SR 211.412.11; BGBB) zu beachten, wonach die Belastungsgrenze der Summe des um 35 % erhöhten landwirtschaftlichen Ertragswertes und des Ertragswerts der nichtlandwirtschaftlichen Teile entspricht. Die Detailbestimmungen der zu schätzenden Werte werden in der Verordnung ausführlich geregelt.

Art. 7 Bewertungsmethode

Gegenüber dem geltenden Recht erfährt diese Bestimmung keine materiellen Änderungen (Artikel 7 Absatz 4 SchVO).

Art. 8 Mitwirkungspflichten und -rechte

Absatz 1: Der geltende Artikel 10 Absatz 1 der SchVO wird materiell übernommen.

Absatz 2: Sofern keine wichtigen öffentlichen oder schutzwürdigen privaten Interessen dagegen sprechen, ist nebst dem Eigentümer oder der Eigentümerin und der Verwaltung bei Stockwerkeigentum auch den Gemein-

den, der Gebäudeversicherungsanstalt und der kantonalen Steuerverwaltung das Recht zur Einsicht in die entsprechenden Schätzungsakten zu gewähren.

Absatz 3: Diese Bestimmung entspricht inhaltlich dem geltenden Recht (Artikel 14 Absatz 2 SchVO).

Absatz 4: Grundsätzlich entspricht diese Bestimmung dem geltenden Recht (Artikel 21 SchVO) mit der Präzisierung hinsichtlich der Gleichstellung der Geschlechter.

Art. 9 Eröffnung der Schätzung und der Gebührenrechnung

Welche Werte zu schätzen sind, wird in Artikel 6 festgelegt. Zudem wird festgehalten, dass auch die Gebührenrechnung in Form einer Verfügung durch die zuständige Schätzungskommission zu eröffnen ist, was im geltenden Recht fehlte.

Die bisherige Bestimmung, welche bei Einzelschätzungen die Mitteilung der Schätzungsergebnisse innert 20 Tagen seit der Durchführung vorsieht (Artikel 12 Absatz 4 SchVO), wird neu in der regierungsrätlichen Schätzungsverordnung geregelt (vgl. die Ausführungen in Abschnitt IV./4./4.3).

Art. 10 Ausstand

Der geltende Artikel 13 der SchVO wird inhaltlich übernommen. Aufgrund des neuen Partnerschaftsgesetzes vom 18. Juni 2004 (In-Kraft-Treten voraussichtlich am 1. Januar 2007) müssen die Ausstandspflichten auch für die Fälle der eingetragenen Partnerschaft und der faktischen Lebensgemeinschaft geregelt werden.

Unter einer «eingetragenen Partnerschaft» oder einer «faktischen Lebensgemeinschaft» sind die bundesrechtlich neu definierten Formen des gemeinschaftlichen Zusammenlebens zu verstehen (hetero- oder homosexuelle Partnerschaften), welche in ihrer Wirkung analog der Ehe zu behandeln sind.

Art. 11 Amtsgeheimnis

Diese Bestimmung entspricht sinngemäss dem geltenden Recht (Artikel 14 Absatz 1 SchVO). Der Amtsgeheimnispflicht unterstehen auch die nebenamtlichen Schätzer und Schätzerinnen.

Art. 12 Herausgabe von Daten

Bisher war die Herausgabe von Daten im regierungsrätlichen Schätzungsreglement in Artikel 4 c geregelt. Um dem Erfordernis der genügenden gesetzlichen Grundlage nach Artikel 19 des eidgenössischen Datenschutzgesetzes gerecht zu werden und da es sich um eine aus Sicht des Bürgers wichtige Bestimmung handelt, ist der Umgang mit Schätzungsdaten neu in einem formellen Gesetz zu regeln.

Absatz 1: Von dieser Bestimmung sind nebst den Eigentümern und Eigentümerinnen insbesondere die Gebäudeversicherungsanstalt, die kantonale und kommunale Steuerverwaltung, das Grundbuchinspektorat und Handelsregister, die Grundbuchämter, das Amt für Landwirtschaft, Strukturverbesserung und Vermessung betroffen.

Absatz 2: Unter einem Abrufverfahren versteht man ein automatisiertes Verfahren, welches den Leistungsempfängern, namentlich der Gebäudeversicherungsanstalt, der kantonalen und kommunalen Steuerverwaltung, dem Grundbuchinspektorat und Handelsregister, den Grundbuchämtern sowie dem Amt für Landwirtschaft, Strukturverbesserung ermöglicht, auf die ihnen zur Verfügung stehenden Daten ohne Intervention des bekannt gebenden Organs, im vorliegenden Fall das Amt für Schätzungswesen, zuzugreifen. Obwohl es sich bei den vom ASW ermittelten Angaben um nicht besonders schützenswerte Personendaten oder Persönlichkeitsprofile handelt, ist es dennoch wegen des geltenden eidgenössischen wie auch des kantonalen Datenschutzrechtes erforderlich, den Kreis der zum Datenbezug berechtigten Behörden explizit im Gesetz aufzuführen.

Abschnitt: IV. Rechtsmittel

Art. 13 Beschwerde

Absatz 1: Im Grundsatz wird die bisherige Regelung (Artikel 15 SchVO) übernommen. Die bisherige Beschwerdefrist von 30 Tagen wird analog den Regelungen des Gesetzes über das Verfahren in Verwaltungs- und Verfassungssachen (VVG) und dem Verwaltungsgerichtsgesetz (VGG) sowie Artikel 62 des im Rahmen der Justizreform erarbeiteten Entwurfes des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) beibehalten, beginnend ab der Mitteilung der Schätzungsverfügung.

Absatz 2: Diese Bestimmung entspricht bezüglich dem Instanzenweg dem geltenden Recht (Artikel 16 SchVO). Verlängert wurde dagegen im Sinne der Vorgaben der laufenden Justizreform die Rechtsmittelfrist von bisher 20 Tage auf nunmehr 30 Tage, beginnend ab der Mitteilung des Beschwerdeentscheides durch die Vorinstanz. Mit dieser Anpassung der Rechtsmittelfrist an die im Verwaltungsrecht üblichen Fristen wird zudem die Rechtssicherheit erhöht. Eine zusätzliche Beschwerdemöglichkeit an das Departement ist nach wie vor nicht vorgesehen, da dadurch der Instanzenzug zu lange würde. Die Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts ergibt sich aus Artikel 55 der neuen Kantonsverfassung, wonach sämtliche öffentlichrechtlichen Streitigkeiten letztinstanzlich dem Verwaltungsgericht vorgelegt werden können, sofern nicht ein Gesetz im formellen Sinn eine andere Zuständigkeit vorsieht. Im Zusammenhang mit der anstehenden Optimierung der kantonalen Justizorganisa-

tion wird auch eine Änderung in der Benennung des Rechtsmittels vorgenommen. Das ordentliche Rechtsmittel an das Verwaltungsgericht wird nunmehr als Beschwerde bezeichnet (statt Rekurs).

Abschnitt: V. Kosten und Gebühren

Art. 14 Kosten der Schätzung

Absatz 1: Die bisherige Regelung (Artikel 17 SchVO) wird materiell übernommen. Um Verwechslungen zu vermeiden, wird im neuen Recht der Begriff Entschädigungen durch den einheitlichen Begriff der Kostenanteile ersetzt.

Absatz 2: Die Regierung legt die Ansätze nach Massgabe des Interesses der Leistungsempfänger und der Eigentümerinnen und Eigentümer nach einer Vollkostenrechnung jährlich fest. Die Vollkostenrechnung ermöglicht es der Regierung erst, die effektiv entstandenen Kosten den erbrachten Dienstleistungen zuzuordnen und anschliessend den Leistungsbezüglern kostendeckend zu verrechnen. Daneben soll die Wirtschaftlichkeit des Entstehungsprozesses kontrolliert und eine Erfolgsrechnung ermöglicht werden. Aufgrund der in den vergangenen Jahren erfolgten Reorganisation des Amtes sowie der Einführung eines digitalen Schätzerprogramms darf für die Zukunft mit weiteren Kosteneinsparungen gerechnet werden (vgl. die Ausführungen in Abschnitt IV./4./4.1.).

Art. 15 Kostenanteile

Absatz 1 und 2: Das geltende Recht (Artikel 18 Absatz 1 der SchVO) wird sinngemäss übernommen. Dieses sieht unter anderem vor, dass von den Gemeinden und von der kantonalen Steuerverwaltung für die Verwendung der Werte der amtlichen Schätzungen Kostenanteile von höchstens 20 Rappen je 1000 Franken Steuerwert der laufenden Schätzungen erhoben werden. Die Praxis hat gezeigt, dass bei Grossobjekten wie Wasserkraft- und Transportanlagen, die bereits einmal geschätzt wurden, der Ansatz reduziert werden muss. Die umfangreichen Vorbereitungsarbeiten und das Erlassen der betreffenden Schätzungsanweisung müssen nicht wiederholt werden. Zudem können die Grunddaten, die bei der ersten Schätzung erhoben wurden, in Zukunft mehrheitlich wieder verwendet werden. Dies wird zu wesentlichen Zeit- und Kosteneinsparungen bei den Schätzungsorganen führen. Grobe Berechnungen haben ergeben, dass sich der zeitliche Aufwand bei Folgeschätzungen um ca. 75 % reduzieren wird, was die Kostenanteile auf 5 Rappen je 1000 Franken Steuerwert vermindert.

Die Wasserkraft- und Transportanlagen werden als wirtschaftliche Einheit geschätzt. Der Ertrags- und der Verkehrswert werden bei Wasserkraftanlagen

nach Massgabe der Investitionen und bei Transportanlagen nach der erbrachten Transportleistung aufgrund von verschiedenen massgebenden Kriterien der einzelnen Anlagen auf die betreffenden Gemeinden aufgeteilt.

Die übrigen Bestimmungen des geltenden Rechtes (Artikel 18 Absatz 2 und 3) werden auf Verordnungsstufe geregelt.

Art. 16 Gebühren für Schätzungsverfahren

Gestützt auf Artikel 40 Absatz 1 des Gesetzes über das Verfahren in Verwaltungs- und Verfassungssachen (VVG; BR 370.500) wird die zu erhebende Gebühr pro Grundstück auf maximal 20 000 Franken festgelegt. Mit der Einführung dieser Maximalgebühr wird dem allgemeingültigen Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzip Rechnung getragen, findet sich doch heute weder in der Schätzungsverordnung noch im Kosten und Gebührentarif für die amtlichen Schätzungen eine entsprechende Obergrenze, was in der Vergangenheit verschiedentlich zu unbefriedigenden Ergebnissen geführt hat.

Für Neubauten und für Neuschätzungen, wenn das Grundstück seit der letzten Schätzung keine Änderungen erfahren hat, wird der Höchstsatz von 1,2 ‰ auf 1,3 ‰ erhöht, dafür wird bei Umbauten und Renovationen dieser von 1,7 ‰ auf einen einheitlichen Satz von 1,3 ‰ reduziert. Dies erfolgt im Sinne einer Vereinfachung des Gebührensystems. Es ist zudem zu beachten, dass es sich dabei um Höchstansätze handelt. Die Regierung wird im Rahmen des Budgets jährlich darüber befinden, welche effektiven Ansätze anzuwenden sind. In diesem Zusammenhang ist unter anderem auch vorgesehen, bei Gebühren ab 5000 Franken je Grundstück den Ansatz stufenweise um 1,0 ‰ bis zu maximal 20 ‰ zu reduzieren.

Die übrigen Bestimmungen des geltenden Rechtes (Artikel 19 Absatz 2, 3 und 4) werden auf Verordnungsstufe geregelt bzw. aufgehoben.

Abschnitt: VI. Schlussbemerkungen

Durch die Neufassung der Schätzungsbestimmungen werden mehrere Erlasse zusammengefügt. Dies hat zur Folge, dass die grossrätliche Verordnung über die amtlichen Schätzungen vom 6. Oktober 1999 auf den Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens des neuen Gesetzes über die amtlichen Schätzungen aufgehoben werden kann. Die darin enthaltenen, auch künftig noch zu beachtenden Regeln werden stufengerecht in der Verordnung über die amtlichen Schätzungen eingefügt. Dem Grundsatz der Parallelität folgend hat die Aufhebung der grossrätlichen Verordnung separat mit Beschluss durch den Grossen Rat zu erfolgen. Gemäss Artikel 4 Absatz 1 nSchG in Verbindung mit Artikel 42 ff. der Kantonsverfassung werden die Ausführungsbestimmungen durch die Regierung erlassen.

Art. 18 Referendum und In-Kraft-Treten

Es ist vorgesehen, dieses Gesetz zusammen mit der regierungsrätlichen Verordnung auf den 1. Januar 2007 in Kraft zu setzen.

VI. Finanzielle und personelle Auswirkungen

Sämtliche Kosten der amtlichen Schätzungen werden nach dem Nutzniesser- und Verursacherprinzip über Kostenanteile und Gebühren gedeckt. Grundlage für deren Festsetzung bildet die vom Amt für Schätzungswesen als GRiforma-Pilotdienststelle zu führende Kostenrechnung. Sie bietet Gewähr dafür, dass die Höhe der Kostenanteile und Gebühren genau festgelegt und dass diese auf die Benützer der Schätzungswerte und die Eigentümer möglichst interessengerecht verteilt werden können. Dabei wird dem Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzip Rechnung getragen. Die Kostenrechnung berücksichtigt nebst den Zahlen der Finanzbuchhaltung auch sämtliche Abgrenzungen, kalkulatorische Kosten wie Pauschalen für Mobiliar und EDV-Arbeitsplätze, Abschreibungen und kalkulatorische Zinsen sowie Querschnittskosten. Das bisherige Finanzierungssystem der amtlichen Schätzungen bleibt weitgehend unverändert. Es sind deshalb keine zusätzlichen finanziellen Belastungen zu erwarten.

VII. Berücksichtigung der VFRR-Grundsätze

Die Grundsätze der Verwesentlichung und Flexibilisierung der Rechtsetzung und Rechtsanwendung (VFRR) werden beim vorliegenden Revisionsvorhaben beachtet. So werden namentlich eine Verordnung des Grossen Rates und drei regierungsrätliche Ausführungserlasse aufgehoben bzw. die dort geregelten Vorschriften auf das Wesentliche reduziert, was eine Konzentration auf nunmehr zwei Erlasse (Gesetz über die amtlichen Schätzungen und regierungsrätliche Verordnung über die amtlichen Schätzungen) ermöglicht. Diese Konzentration stellt eine merkliche Vereinfachung für die Rechtsanwendung dar.

VIII. Anträge

Gestützt auf unsere Ausführungen beantragen wir Ihnen:

1. auf die Vorlage einzutreten;
2. dem Erlass eines Gesetzes über die amtlichen Schätzungen zuzustimmen;
3. die grossrätliche Verordnung über die amtlichen Schätzungen vom 6. Oktober 1999 auf den Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens des Gesetzes über die amtlichen Schätzungen aufzuheben.

Genehmigen Sie, sehr geehrter Herr Landespräsident, sehr geehrte Damen und Herren, die Versicherung unserer vorzüglichen Hochachtung.

Namens der Regierung

Der Präsident: *Lardi*

Der Kanzleidirektor: *Riesen*

Gesetz über die amtlichen Schätzungen (SchG)

Vom

Der Grosse Rat des Kantons Graubünden,

gestützt auf Art. 31 der Kantonsverfassung,

nach Einsicht in die Botschaft der Regierung vom 30. Mai 2006,

beschliesst:

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

¹ Dieses Gesetz regelt die Durchführung von amtlichen Schätzungen im Kanton Graubünden. Gegenstand und Aufgaben

² Als amtliche Schätzungen gelten die von den Schätzungskommissionen auf Antrag oder von Amtes wegen ermittelten Werte von Grundstücken sowie der damit verbundenen Nutzungsrechte und Sachen.

³ Das Amt für Schätzungswesen (nachfolgend Amt) erstellt auf Ersuchen Schätzungsgutachten.

Art. 2

Nach Massgabe dieses Gesetzes werden geschätzt:

- a) die Grundstücke im Sinne von Art. 655 ZGB ¹⁾;
 - b) die Teilrechte an Genossenschaften des kantonalen Rechts;
 - c) die Gebäude, die nicht Bestandteil eines Grundstückes sind;
 - d) die Gegenstände und Einrichtungen, die nicht Bestandteil eines Gebäudes sind, jedoch mit dem Gebäude versichert werden müssen;
 - e) Bestandteile und Zugehör bei gewerblichen und industriellen Betrieben.
- Schätzungsobjekte

¹⁾ SR 210

II. Organisation

Art. 3

- Schätzungsorgane ¹ Der Kanton ist in Schätzungsbezirke eingeteilt.
- ² Jedem Schätzungsbezirk steht ein Bezirksleiter oder eine Bezirksleiterin vor.
- ³ Die Schätzungen werden durch die Schätzungskommissionen vorgenommen. Die Grösse und Anzahl der eingesetzten Schätzungskommissionen richtet sich nach dem Schätzungsvolumen in den Bezirken.

Art. 4

- Zuständigkeiten ¹ Der Regierung obliegt die Oberaufsicht über das kantonale Schätzungswesen. Sie legt die Schätzungsbezirke fest und regelt die Durchführung der amtlichen Schätzungen.
- ² Das Departement übt die Aufsicht über die Durchführung der amtlichen Schätzungen aus.
- ³ Das Amt erlässt Weisungen an die Schätzer und Schätzerinnen und sorgt für deren Ausbildung.
- ⁴ Die Gemeinden bestimmen die landwirtschaftlichen und nichtlandwirtschaftlichen Gemeindegutbesitzer und -besitzerinnen sowie deren Stellvertreter und Stellvertreterinnen.

III. Durchführung der Schätzung

Art. 5

- Schätzungspflicht ¹ Der Schätzungspflicht unterliegen:
1. Neubauten;
 2. Um- und Erneuerungsbauten, wenn
 - a) der aufgewendete Betrag pro Grundstück inklusive Bestandteile, Zugehör, Nebenkosten und Eigenleistungen wesentlich ist.
 - b) die Veränderungen am bestehenden Objekt eine Vergrößerung des umbauten Raumes zur Folge haben;
 3. Umnutzungen von landwirtschaftlichen und nichtlandwirtschaftlichen Objekten unabhängig vom aufgewendeten Betrag und von einer Vergrößerung des umbauten Raumes.
- ² Die Regierung kann den Umfang und Ausnahmen von der Schätzungspflicht bei Um- und Erneuerungsbauten anordnen.
- ³ Die amtliche Schätzung ist nach Vollendung des Vorhabens durch den Eigentümer oder die Eigentümerin schriftlich beim örtlich zuständigen Schätzungsbezirk ohne Verzug zu beantragen.
- ⁴ Die Schätzungen der überbauten Grundstücke sind in der Regel alle zehn Jahre gemeindeweise zu revidieren.

⁵ Bei Wasserkraft- und Transportanlagen werden die Ertrags- und Verkehrswertschätzungen pro wirtschaftliche Einheit vorgenommen und sind in der Regel alle fünf Jahre zu revidieren.

Art. 6

Es sind folgende Werte zu schätzen:

Schätzungswerte

- a) der Neuwert;
- b) der Zeitwert;
- c) der Mietwert;
- d) der Ertragswert;
- e) der Verkehrswert.

Art. 7

¹ Die Schätzungswerte haben sich am Markt zu orientieren.

Bewertungs-
methode

² Für die Schätzung des Ertragswertes landwirtschaftlicher Grundstücke gilt die jeweilige eidgenössische Anleitung.

Art. 8

¹ Eigentümer und Eigentümerinnen, bei Stockwerkeigentum die Verwaltung, sowie die Behörden haben bei der Erarbeitung der Schätzungen auf Verlangen der Schätzungskommissionen mitzuwirken.

Mitwirkungs-
pflichten und -
rechte

² Den Adressaten der Schätzung steht das Recht zur Einsichtnahme in die Schätzungsakten zu, sofern keine wichtigen öffentlichen oder schutzwürdigen privaten Interessen entgegenstehen.

³ Dritten dürfen Einsicht in die Akten gewährt und Auskünfte erteilt werden, wenn sie ein berechtigtes Interesse glaubhaft machen können.

⁴ Behindert oder verunmöglicht ein Eigentümer oder eine Eigentümerin eine amtliche Schätzung, so hat er oder sie die entstandenen Kosten zu übernehmen.

Art. 9

Die Schätzung und die Gebührenrechnung werden dem Eigentümer oder der Eigentümerin, bei Stockwerkeigentum auch der Verwaltung, von der Schätzungskommission in Form einer Verfügung eröffnet.

Eröffnung der
Schätzung und
der Gebühren-
rechnung

Art. 10

Schätzer und Schätzerinnen oder Sachverständige haben in den Ausstand zu treten, wenn:

Ausstand

- a) sie selber, Ehegatten, Verlobte, Verwandte und Verschwägerte in auf- und absteigender Linie oder in der Seitenlinie bis zum zweiten Grad oder wenn Personen, die mit ihnen durch eingetragene Partnerschaft oder faktische Lebensgemeinschaft verbunden sind, am Schätzungsobjekt oder am Schätzungsverfahren beteiligt sind;

850.100 Gesetz über die amtlichen Schätzungen

- b) zwischen ihnen und den Eigentümern oder Eigentümerinnen ein Interessen- oder Abhängigkeitsverhältnis besteht;
- c) Objekte zu schätzen sind, die sie in den letzten drei Jahren als Planer oder als Unternehmer erstellt oder umgebaut haben;
- d) wenn andere Umstände sie als befangen erscheinen lassen.

Art. 11

Amtsgeheimnis Die an der Schätzung beteiligten Amtspersonen sind zur Verschwiegenheit verpflichtet.

Art. 12

Herausgabe von Daten ¹ Die für den Vollzug dieses Gesetzes notwendigen Angaben sind auf Verlangen des Amtes zur Verfügung zu stellen.

² Der Gebäudeversicherungsanstalt, der kantonalen und kommunalen Steuerverwaltung, dem Grundbuchinspektorat und dem Handelsregister, den Grundbuchämtern sowie dem Amt für Landwirtschaft, Strukturverbesserung und Vermessung können die für die Erfüllung ihrer Aufgaben notwendigen Daten vom Amt mittels eines elektronischen Abrufverfahrens zugänglich gemacht werden.

IV. Rechtsmittel

Art. 13

Beschwerde ¹ Die Eigentümer und Eigentümerinnen oder bei Stockwerkeigentum die Verwaltung für die Liegenschaft als Ganzes sind befugt, gegen die Schätzung und gegen die Gebührenrechnung innert 30 Tagen seit Mitteilung beim Amt schriftlich Beschwerde zu erheben.

² Der Entscheid des Amtes kann mit Beschwerde innert 30 Tagen seit Mitteilung beim Verwaltungsgericht angefochten werden.

V. Kosten und Gebühren

Art. 14

Kosten der Schätzung ¹ Die Kosten der amtlichen Schätzungen werden durch Kostenanteile und Gebühren gedeckt, die bei den Benützern und Benutzerinnen der Schätzungswerte sowie bei den Eigentümern und Eigentümerinnen erhoben werden.

² Die Regierung legt nach Massgabe des Interesses die Ansätze für die Kostenanteile und die Gebühren aufgrund einer Vollkostenrechnung jährlich fest.

Art. 15

¹ Für die Vornahme der Schätzungen und für die Verwendung der Werte der amtlichen Schätzungen werden folgende Kostenanteile erhoben: Kostenanteile

- a) von den Gemeinden höchstens 20 Rappen je 1 000 Franken Steuerwert der laufenden Schätzungen;
- b) von der Gebäudeversicherungsanstalt jährlich höchstens 3,5 Rappen je 1 000 Franken Versicherungswert aller versicherten Gebäude;
- c) von der kantonalen Steuerverwaltung höchstens 20 Rappen je 1 000 Franken Steuerwert der laufenden Schätzungen;
- d) von anderen kantonalen Ämtern, welche Daten übernehmen, die Kosten in Höhe des anteilmässigen Aufwandes für die Erhebung und den Transfer.

² Bei Zweit- und späteren Schätzungen von Wasserkraft- und Transportanlagen betragen die Kostenanteile der Gemeinden und der kantonalen Steuerverwaltung höchstens 5 Rappen je 1 000 Franken Steuerwert.

Art. 16

¹ Der Rahmen für die Gebühr, die durch die Eigentümer und Eigentümerinnen oder Antragsstellenden zu entrichten ist, beträgt zwischen 100 Franken und 20 000 Franken je Grundstück. Gebühren für
Schätzungsver-
fahren

² Innerhalb des Gebührenrahmens ist die Schätzungsgebühr wie folgt zu bemessen:

- a) bei Neubauten oder Neuschätzungen höchstens 1,3 Promille des Verkehrswertes, beziehungsweise des Zeitwertes, wenn nur der Neu- und Zeitwert zu schätzen sind;
- b) bei Umbauten und Renovationen höchstens 1,3 Promille des aufgewendeten Betrages;
- c) bei Umwandlung in Stockwerkeigentum oder Miteigentum mit Nutzungs- und Verwaltungsordnung höchstens 0,3 Promille des Verkehrswertes.

³ Für Schätzungsgutachten erfolgt die Rechnungsstellung nach Aufwand.

VI. Schlussbestimmungen**Art. 17**

¹ Bei In-Kraft-Treten dieses Gesetzes bereits eingeleitete Verfahren werden nach bisherigem Recht zu Ende geführt. Übergangsrecht

² Für Entscheide, die nach In-Kraft-Treten dieses Gesetzes eröffnet werden, bestimmt sich das Verfahren nach neuem Recht.

Art. 18

¹ Dieses Gesetz untersteht dem fakultativen Referendum.

Referendum und
In-Kraft-Treten

850.100 Gesetz über die amtlichen Schätzungen

² Die Regierung bestimmt den Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens dieses Gesetzes.

**Verordnung über die amtlichen Schätzungen
(SchVO)**

Aufhebung vom ...

Der Grosse Rat des Kantons Graubünden,

gestützt auf Art. 32 der Kantonsverfassung,

nach Einsicht in die Botschaft der Regierung vom 30. Mai 2006,

beschliesst:

I.

Die Verordnung über die amtlichen Schätzungen des Kantons Graubünden vom 6. Oktober 1999 wird aufgehoben.

II.

Diese Aufhebung tritt zusammen mit dem Gesetz über die amtlichen Schätzungen in Kraft.

**Verordnung über die amtlichen Schätzungen
(SchVO)**

Gestützt auf Artikel 4 des Gesetzes über die amtlichen Schätzungen ¹⁾

von der Regierung erlassen am ...

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

¹ Diese Verordnung findet Anwendung auf alle Schätzungsobjekte gemäss Artikel 2 des Gesetzes über die amtlichen Schätzungen. Anwendungsbereich

² Für Grundstücke, deren Eigentümer und Eigentümerinnen oder Nutzniesser und Nutzniesserinnen von den Gewinn- und Kapitalsteuern sowie von der Zuschlagssteuer befreit sind, werden grundsätzlich nur der Neu- und der Zeitwert geschätzt. Auf Verlangen werden auch der Real-, Ertrags- und Verkehrswert ermittelt.

Art. 2

Für die Schätzung sind insbesondere zu beachten: Grundlagen

- a) das Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht ²⁾ und die dazugehörige Verordnung ³⁾;
- b) die Erlasse über die Gebäudeversicherung;
- c) die Erlasse über die Feuerpolizei;
- d) die kantonalen und kommunalen Bau- und Planungsvorschriften;
- e) die kantonale Steuergesetzgebung;
- f) die kantonale Waldgesetzgebung;
- g) die einschlägigen Empfehlungen und Normen von Fachverbänden;
- h) die Anleitung des zuständigen Departementes zur Schätzung von Waldgrundstücken;
- i) die Schätzungsanweisungen des zuständigen Amtes.

Art. 3

¹ Jedes Grundstück ist einzeln zu schätzen und jede Schätzung ist einzeln zu eröffnen. Schätzungsregeln
1. Im Allgemeinen

¹⁾ BR 850.xxx

²⁾ SR 211.412.11

³⁾ SR 211.412.110

² Mehrere Grundstücke gleicher Eigentümer oder Eigentümerinnen, die wirtschaftlich eine Betriebseinheit bilden, sind in der Regel gesamthaft zu schätzen. Der Gesamtwert ist auf die einzelnen Grundstücke, bei Wasserkraft- und Transportanlagen gemeindeweise, ihrem Wert entsprechend zu verteilen.

³ Bei Einzelschätzungen sind die Schätzungsergebnisse in der Regel innert 20 Tagen seit der Durchführung mitzuteilen.

Art. 4

2. Massgebende
Faktoren

¹ Für die Schätzung sind alle den betreffenden Wert beeinflussenden Faktoren zu berücksichtigen, insbesondere:

- a) Bauart, Alter, Zustand und Zweckbestimmung der Gebäude;
- b) Anzahl, Grösse, Ausbau, Zustand, Zweckmässigkeit, Ertragsverhältnisse, Grundausstattung und Isolation der einzelnen Räume;
- c) Rechte und Lasten des privaten und öffentlichen Rechtes;
- d) Klima, Lage und Verkehrsverhältnisse, Erschliessungsgrad durch Zufahrten, Bahn- und Strassenanschluss, Flugplatznähe, Versorgung und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telefon);
- e) Entwicklungsfähigkeit der Gegend und realisierbare Ausnützung nach privat- und öffentlichrechtlichen Bauvorschriften (z.B. Nachbarrecht, Zonen-, Erschliessungs-, Gestaltungs- und Quartierpläne), Rücksichtnahme auf bestehende landschaftliche und örtliche Verhältnisse;
- f) Eignung für Wohn-, Ferien- oder Geschäftszwecke;
- g) Beeinträchtigung durch Lärm, Geruch, Rauch, Staub, Strahlung, Altlasten sowie Entzug von Licht und Sonne;
- h) Zweckmässigkeit von Anlagen und Einrichtungen, welche ausschliesslich oder vorwiegend industriellen Zwecken dienen, Möglichkeit einer Veräusserung oder anderweitiger Verwendung;
- i) Form, Topographie, Umfang und Beschaffenheit des Bodens.

² Für die Bewertung ist der Zustand der Schätzungsobjekte im Zeitpunkt der Schätzung massgebend.

II. Organisation**Art. 5**

Schätzungs-
bezirke

Der Kanton wird in folgende Schätzungsbezirke eingeteilt:

Schätzungsbezirk 1: Kreise Chur, Rhäzüns, Schanfigg, Trins, Gemeinden Praden und Tschertschen;

Schätzungsbezirk 2: Kreise Fünf Dörfer, Jenaz, Klosters, Küblis, Luzern, Maienfeld, Schiers, Seewis;

- Schätzungsbezirk 3: Kreise Alvaschein, Belfort, Bergün, Churwalden (ohne Gemeinden Praden und Tschierschen), Davos, Surses;
- Schätzungsbezirk 4: Kreise Disentis, Ilanz, Lugnez, Ruis, Safien;
- Schätzungsbezirk 5: Kreise Bregaglia, Brusio, Oberengadin (ohne Gemeinden La Punt - Chamues-ch, Madulain, S-chanf und Zuoz), Poschiavo;
- Schätzungsbezirk 6: Kreise Ramosch, Suot Tasna, Sur Tasna, Val Müstair, Gemeinden La Punt - Chamues-ch, Madulain, S-chanf und Zuoz;
- Schätzungsbezirk 7: Kreise Avers, Calanca, Domleschg, Mesocco, Rheinwald, Roveredo, Schams, Thusis.

Art. 6

¹ Die Schätzungen werden von einer kantonalen Schätzungskommission vorgenommen, bestehend aus einem Kommissionsleiter oder einer Kommissionsleiterin und jeweils einem nebenamtlichen Gemeindegeschätzer oder einer nebenamtlichen Gemeindegeschätzerin. Schätzungs-kommissionen

² Liegen Schätzungswerte vergleichbarer Grundstücke vor oder handelt es sich um einfach zu schätzende Grundstücke oder solche von geringem Wert, kann die Schätzung von einem Kommissionsmitglied allein vorgenommen werden.

³ Für Schätzungen, die besondere Fachkenntnisse erfordern, können Sachverständige beigezogen werden.

Art. 7

¹ Die Schätzungsbezirke sind mit Ausnahme der Transport- und Wasserkraftanlagen für die Schätzungen der in ihren Bezirken gelegenen Objekte zuständig. Zuständigkeit

² Liegt ein Objekt in verschiedenen Schätzungsbezirken, bestimmt das Amt den zuständigen Schätzungsbezirk.

³ Das Amt kann die Schätzungsorgane auch mit Schätzungen in anderen Bezirken beauftragen.

Art. 8

¹ Für die Schätzung von Transport- und Wasserkraftanlagen ist für das ganze Kantonsgebiet die Abteilung für besondere Schätzungsobjekte zuständig, welche dem Schätzungsbezirk 1 angegliedert ist. Besondere Schätzungs-objekte

² Diese Abteilung ist auch für Objekte beizuziehen, die besondere Fachkenntnisse erfordern.

³ Für die Vorbereitung der Schätzung und die Aufnahme der Objekte kann das Amt den Beizug der Schätzungsorgane anordnen, in deren Bezirk die Anlage liegt.

III. Durchführung der Schätzung**Art. 9**

Schätzungs-
verfahren
1. Einleitung

¹ Der Eigentümer oder die Eigentümerin, die Gebäudeversicherungsanstalt und die kantonalen Steuerbehörden können jederzeit auf eigene Kosten beim zuständigen Schätzungsbezirk schriftlich eine Neuschätzung des Grundstückes beantragen.

² Unterlässt es der Eigentümer oder die Eigentümerin, für sein oder ihr Gebäude innert sechs Monaten nach Abschluss von wesentlichen Bauarbeiten die Schätzung zu beantragen, ist das Grundstück von Amtes wegen oder auf Antrag der Gemeinde zu schätzen.

³ Bei wertbeeinflussenden Mutationen sind die Grundstücke, sofern der Eigentümer oder die Eigentümerin die Schätzung nicht selber beantragt, von Amtes wegen zu schätzen.

⁴ Als wesentlich gelten Um- und Erneuerungsbauten, wenn der aufgewendete Betrag 15 Prozent des Neuwertes oder 150'000 Franken übersteigt.

Art. 10

2. Vorbereitung
der Schätzung

Die Schätzungsorgane beschaffen die für die Schätzung notwendigen Unterlagen. Der Eigentümer und die Eigentümerin, die Verwaltung bei Stockwerkeigentum, die Gebäudeversicherungsanstalt sowie die betroffenen kantonalen und Gemeindebehörden sind mitwirkungspflichtig und haben die Unterlagen den Schätzungsorganen kostenlos zur Verfügung zu stellen.

Art. 11

3. Vornahme der
Schätzung

¹ Die Schätzung ist in der Regel aufgrund einer Besichtigung des Schätzungsobjektes vorzunehmen.

² Bei bereits früher geschätzten Objekten erfolgt eine Besichtigung nur im Falle wesentlicher Veränderungen oder wenn in der alten Schätzung der Zeitwert weniger als 65 Prozent des Neuwertes beziehungsweise die Wertminderung mehr als 35 Prozent beträgt.

³ Als wesentliche Veränderungen gelten insbesondere:

- a) wertbeeinflussende Mutationen wie Veränderung der Parzellenfläche, Eintragung von Dienstbarkeiten oder Umzonungen;
- b) Umwandlung von Alleineigentum in Mit- oder Stockwerkeigentum;
- c) Umnutzungen.

⁴ Der Bezirksleiter oder die Bezirksleiterin entscheidet auf Grund der Sachlage im konkreten Einzelfall, ob und in welchem Umfang eine Besichtigung stattfindet.

⁵ Im Falle einer Besichtigung ist den Schätzungsorganen Zutritt zu allen Räumen zu gewähren. Es sind ihnen alle für die Schätzung erforderlichen Auskünfte zu erteilen.

IV. Zu schätzende Werte

1. NEU- UND ZEITWERT

Art. 12

Der Neuwert entspricht den Kosten, die für die Erstellung eines Gebäudes gleicher Art, gleicher Grösse und gleichen Ausbaus am gleichen Standort erforderlich sind.

Neuwert
1. Begriff

Art. 13

¹ Für die Schätzung von Neubauten und baulichen Änderungen ist von der Bauabrechnung auszugehen.

2. Berechnung
a) Neu- und Umbauten

² Aussergewöhnlich niedrige oder hohe Kosten, entstanden durch Preisvergünstigungen, Abgebote, Eigenleistungen, Umdispositionen bei der Planung und Bauausführung sowie Kosten für den Abbruch, werden nicht berücksichtigt.

³ Massgebend sind die mittleren Gestehungspreise am Standort der Gebäude.

Art. 14

¹ Der Neuwert von Altbauten sowie Gebäuden, die von historischer und denkmalpflegerischer Bedeutung sind, entspricht den geschätzten Kosten für den Wiederaufbau in der vorhandenen Bauweise oder in vergleichbarer Ausführung.

b) Altbauten;
historische Gebäude

² Bei Altbauten ohne historische und denkmalpflegerische Bedeutung sind die geltenden Regeln der Baukunde und der aktuelle Stand der Technik zu berücksichtigen.

Art. 15

Der Zeitwert entspricht dem Neuwert, abzüglich der technischen Altersentwertung, die zufolge Alter, Abnutzung, Witterungseinflüssen, Bauschäden, Baumängel oder anderer Gründe eingetreten ist.

Zeitwert
Begriff

2. REALWERT

Art. 16

¹ Der Realwert (Substanzwert) dient als Hilfwert für die Schätzung des Verkehrswertes.

Begriff

² Er setzt sich zusammen aus:

- a) Zeitwert der Gebäude;
- b) Bodenwert;
- c) Arbeiten für die Vorbereitung und den Aushub der Baugrube;

Beilage

Verordnung über die amtlichen Schätzungen

- d) Zeitwert der Leitungen ausserhalb des Gebäudes, insbesondere für Wasser, Strom, Gas, Kanalisation;
- e) Anschlussgebühren für Wasser, Strom, Gas, Kanalisation und dergleichen;
- f) Zeitwert der Umgebungsarbeiten und Gartengestaltung;
- g) Zeitwert der Bestandteile und Zugehör, soweit sie nicht mit den Gebäuden versichert werden.

Art. 17

Bewertung
1. Boden

¹ Der Bodenwert ist dem Verkehrswert von vergleichbarem, unüberbautem Boden gleichzusetzen, der dem unter normalen Verhältnissen erzielbaren Kaufpreis entspricht.

² Verstärkungen des Baugrundes und Spezialfundationen sind bei der Schätzung des Bodenwertes angemessen zu berücksichtigen.

Art. 18

2. Wirtschaftliche
Entwertung

Die wirtschaftliche Entwertung, welche insbesondere infolge neuer Erkenntnisse bei den Baustoffen, im Komfort oder durch neue Fabrikationsmethoden sowie durch Verlust an Nutzungspotential eintreten kann, ist zu berücksichtigen, soweit sie nicht bereits beim Neuwert in Abzug gebracht wurde.

3. ERTRAGSWERT

Art. 19

Begriff

¹ Der Ertragswert ist der aufgrund des Nettomiettrages ermittelte Wert einer Liegenschaft.

² Als Nettomiettrag gilt in der Regel der durchschnittliche Bruttomiettrag der letzten drei Jahre abzüglich der Nebenkosten.

Art. 20

Umfang

¹ Der Nettomiettrag setzt sich zusammen aus den Erträgen der Fremd- und Eigennutzung von Gebäuden, überbauten Grundflächen und dem betriebsnotwendigen Umschwung.

² Entspricht der Nettomiettrag nicht dem Marktwert, wird auf die Ertragsfähigkeit abgestellt.

³ Nicht dazu gehören die Vergütungen für Nebenkosten wie Heizung, Warmwasserversorgung, Treppenhausreinigung, Beleuchtung, Aufzug, Waschmaschine sowie Vergütungen für die Benützung von Mobilien.

Art. 21

Der Ertragswert ergibt sich aus der Kapitalisierung des Nettomietwertes mit einem angemessenen Kapitalisierungssatz. Berechnung
1. Grundsatz

Art. 22

¹ Der Kapitalisierungssatz ist der Prozentsatz, mit dem der Ertragswert aus dem Nettomietwert errechnet wird. 2. Kapitalisierungssatz

² Er setzt sich zusammen aus dem Kapitalzinssatz und den prozentualen Zuschlägen der Bewirtschaftungskosten.

Art. 23

¹ Der Kapitalzinssatz entspricht dem abtempierten Richtsatz für erstklassige variable Hypotheken (Althypotheken) der Kantonal- oder Leitbank am Ort der gelegenen Sache. 3. Kapitalzinssatz

² Er variiert je nach Objektart und wird unabhängig von den individuellen Möglichkeiten der Eigentümer oder der Eigentümerinnen angewendet.

³ Das zuständige Amt gibt die anzuwendenden Kapitalzinssätze den Schätzungsorganen bekannt.

Art. 24

¹ Die Bewirtschaftungskosten sind wie folgt zu berücksichtigen: 4. Bewirtschaftungskosten

- a) Betriebskosten wie laufende öffentliche Lasten des Grundstückes, ausgenommen ordentliche Steuern auf Einkommen und Vermögen, sowie Kosten für Wasserversorgung, Strassenreinigung, Kehrtafelabfuhr und Entwässerung, Kosten für Hauswartung, Wartung von Aufzügen und maschinellen Wascheinrichtungen, Pflege der Umgebung, Schneeräumung, Gemeinschaftsantennen und allgemeine Beleuchtung, Prämien für Gebäude-, Hauseigentümerhaftpflicht- und Sachversicherungen mit 0,1 bis 0,5 Prozent;
- b) Unterhalts- und Instandhaltungskosten für Gebäude und Umgebung mit 0,7 bis 2,2 Prozent;
- c) Verwaltungskosten mit 0,1 bis 0,3 Prozent;
- d) Risiko für Mietzinsausfälle 0,1 bis 0,4 Prozent;
- e) Abschreibungen mit 0,5 bis 1,0 Prozent.

² Ausserordentlichen Kosten ist im Kapitalisierungssatz Rechnung zu tragen.

Art. 25

¹ Liegt der Nachweis der effektiven Bewirtschaftungskosten vor, ergibt sich der Ertragswert aus der Kapitalisierung des Nettoertrages mit dem entsprechenden Kapitalzinssatz. 5. Nettoertrag

² Als Nettoertrag gilt der Nettomietwert abzüglich der effektiven Bewirtschaftungskosten.

4. VERKEHRSWERT**Art. 26**

Begriff

Der Verkehrswert richtet sich nach den bei gleichen oder ähnlichen Grundstücken unter normalen Verhältnissen erzielten Verkaufspreisen.

Art. 27

Fehlen von Vergleichswerten

Fehlen zuverlässige Vergleichsmöglichkeiten aus jüngster Zeit, ist der Verkehrswert unter Berücksichtigung der veränderten Verhältnisse auf frühere Verkaufspreise abzustellen oder nach der Mischwertmethode wie folgt zu berechnen:

- a) für überbaute Grundstücke als gewichtetes Mittel aus dem Ertrags- und dem Realwert. Dabei sind der Ertragswert mit dem entsprechenden Gewichtungskoeffizienten und der Realwert stets einmal zu gewichten.
- b) für unüberbaute Grundstücke können folgende Hilfsmethoden angewendet werden:
 - Lageklassenmethode;
 - Rückwärtsrechnung aus Ertragswert oder Verkaufspreis;
 - Strukturwertmethode (Barwertmethode).

Art. 28

Gewichtskoeffizient

¹ Der Gewichtskoeffizient ist nach der wirtschaftlichen Bedeutung des Ertragswertes festzulegen.

² In der Regel gelten folgende Gewichtskoeffizienten:

- a) 0 – 1 für Villen, Landhäuser, Ein- und Zweifamilienhäuser;
- b) 0,2 – 2 für Wohnhäuser mit drei und mehr Wohnungen;
- c) 1 – 6 für Gastgewerbe, Geschäfts-, Gewerbe- und Industrieliegenschaften.

V. Besondere Schätzungsobjekte**1. GEWERBE UND INDUSTRIE IM ALLGEMEINEN****Art. 29**

Nettomiettertrag selbstbetriebener Objekte

¹ Bei selbstbetriebenen gewerblichen und industriellen Objekten sind zur Berechnung des Nettomiettertrages insbesondere Geschäftsgang, Rendite, Beschäftigungslage, Bodenreserve und Zukunftsaussichten mitzubersichtigen.

² Fehlen Vergleichsmöglichkeiten, ist der Nettomiettertrag nach dem Geschäftsumsatz der letzten drei Jahre zu berechnen.

³ Bei neuen Betrieben oder wesentlichen betrieblichen und baulichen Änderungen ist der zu erwartende Geschäftsumsatz massgebend.

2. WASSERKRAFTANLAGEN

Art. 30

¹ Der Schätzungspflicht unterliegen alle Wasserkraftwerke, die auf Grund eines privaten Rechtstitels oder einer Konzession genutzt werden. Schätzungsobjekte

² Bauliche Anlagen und Grundstücke, welche der Nutzbarmachung einer Wasserkraft unmittelbar dienen, sind in die Bewertung einzubeziehen.

³ Die Werte werden nach Massgabe der Investitionen auf die betroffenen Gemeinden aufgeteilt.

Art. 31

¹ Die Schätzung richtet sich insbesondere nach der Ertragsfähigkeit sowie der Grösse und der Beständigkeit der Anlage. Schätzung

² Zu berücksichtigen ist der Geschäftsumsatz der letzten fünf Jahre.

³ Der Kapitalzinssatz entspricht der fünfjährigen durchschnittlichen Rendite von Bundesobligationen mit einer Laufzeit von zehn Jahren.

3. TRANSPORTANLAGEN

Art. 32

Als Transportanlagen gelten insbesondere Sesselbahnen, Skiliftanlagen, Zahnrad- und Gondelbahnen sowie Stand- und Luftseilbahnen. Begriff

Art. 33

Der Realwert setzt sich zusammen aus den Anlagekosten inklusive betriebsnotwendigem Boden und Bauten wie Beschneigungsanlagen, Brücken, Unter- und Überführungen, Tunnels, Wege, Strassen und Parkplätze sowie aus den Erschliessungskosten. Realwert

Art. 34

¹ Der Ertragswert ergibt sich aus der Kapitalisierung des Reingewinnes Ertragswert

a) zuzüglich:

- Passivzinsen;
- verbuchte Abschreibungen;
- wertvermehrende Aufwendungen;
- betriebsfremde Abschreibungen;

b) abzüglich:

- kalkulatorische Abschreibungen;
- betriebsfremde Gewinne beziehungsweise Erträge.

² Für die Kapitalisierung des bahnbedingten Reingewinns ist der durchschnittliche Kapitalzinssatz der Berechnungsjahre zuzüglich 1½ Prozent massgebend.

4. BETRIEBE DES GASTGEWERBES

Art. 35

Begriff

¹ Als gastgewerbliche Objekte gelten Betriebe, welche öffentlich oder einer bestimmten Konsumentengruppe zugänglich sind und gegen Entgelt Speisen und Getränke oder Beherbergung anbieten. Darunter fallen insbesondere:

- a) Hotels, Motels, Apart- und Garnihotels, Pensionen;
- b) Clubhütten, Massenquartiere, Ferienheime, Jugendherbergen;
- c) Gasthöfe, Bars, Restaurants, Kaffeehäuser;
- d) Campingplätze;
- e) Tanzlokale, Nachtclubs;
- f) Heime, Konvikte, Personalrestaurants, Kliniken.

² Anlagen, welche nur dem Gastgewerbebetrieb dienen, wie Personalhäuser, Sportanlagen, Garagen, Kegelbahnen, Hallenbäder, Parks und Hotelgärten, sind als Teil desselben zu schätzen.

Art. 36

Nebenbetriebe
und Grundstücke

¹ Nebenbetriebe und Teile eines Grundstückes, die nicht zum Gastgewerbebetrieb gehören, sind gesondert zu schätzen.

² Darunter fallen insbesondere Läden, Kioske, Tankstellen, Landwirtschaftsbetriebe und Mietwohnungen.

Art. 37

Ertragswert

¹ Bei selbstbetrieblenen Objekten wird bei der Festsetzung des Ertragswertes vom erzielten Geschäftsumsatz ausgegangen.

² Folgende Aufwendungen sind in Abzug zu bringen:

- a) Warenaufwand;
- b) Personalaufwand;
- c) übrige betriebsnotwendige Aufwendungen;
- d) Steuern und Abgaben des Betriebes;
- e) Verwaltungskosten;
- f) Aufwand der Unternehmensleitung;
- g) Unterhalt und Ersatz des Inventars;
- h) kleiner Liegenschaftsunterhalt;
- i) durchschnittlicher Zins auf Betriebskapital;
- j) Abschreibungen auf Kaufinventar.

4. GRUBEN, STEINBRÜCHE, KIES- UND SCHOTTERWERKE

Art. 38

Geschätzt werden Grundstücke, auf denen der Abbau, die Ablagerung und die Aufbereitung von Material rechtlich zulässig sind. Begriff

Art. 39

¹ Der Wert setzt sich zusammen aus den für den Abbau, die Lagerung und die Aufbereitung des Materials benötigten Gebäuden und Anlagen sowie aus den Abbau- und Lagerreserven. Schätzung

² Wesentliche Grundlagen der Wertbeurteilung bilden Umfang und Dauer der Abbaubewilligung und deren Auflagen sowie allfällige vertragliche Abbaurechte.

5. WALD

Art. 40

¹ Die Schätzungsorgane beauftragen das Amt für Wald mit den Waldschätzungen und eröffnen die geschätzten Werte. Verfahren

² Überbaute Grundstücke mit einzelnen Bäumen oder kleinen Baumgruppen, die nicht Gegenstand forstlicher Bewirtschaftung bilden, werden direkt von den Schätzungsorganen bewertet.

VI. Kostenanteile und Gebühren

Art. 41

¹ Die durch die Gemeinden zu leistenden Kostenanteile werden von den Schätzungskommissionen in Form einer Verfügung veranlagt und periodisch in Rechnung gestellt. Kostenanteile

² Bei der Gebäudeversicherungsanstalt und bei der kantonalen Steuerverwaltung werden die Kostenanteile jeweils per Ende Trimester, bei den übrigen kantonalen Ämtern per Ende Jahr in Rechnung gestellt.

Art. 42

¹ Eigentümer und Eigentümerinnen oder Antragstellende haben folgende Gebühren zu entrichten: Schätzungsgebühren

- a) für die erstmalige Schätzung von Grundstücken, einschliesslich Bestandteile und Zugehör 1,0 Promille des Verkehrswertes;
- b) für die erstmalige Schätzung von Stockwerkeigentum, Miteigentum mit Nutzungs- und Verwaltungsordnung, einschliesslich Bestandteile und Zugehör 1,3 Promille des Verkehrswertes, welche zu Lasten der

- Eigentümer oder Eigentümerinnen der Stockwerkeigentümergeinschaft beziehungsweise bei den einzelnen Miteigentümern oder Miteigentümerinnen erhoben werden;
- c) für Neuschätzungen, wenn das Grundstück seit der letzten Schätzung keine Änderungen erfahren hat, 0,7 Promille des Verkehrswertes;
 - d) für Revisions- und Neuschätzungen, wenn am Grundstück seit der letzten Schätzung Änderungen oder Erneuerungen vorgenommen wurden, 1,0 Promille des aufgewendeten Betrages, wobei die Gebühr nicht den Betrag für eine erstmalige Schätzung übersteigen darf;
 - e) für Revisions- und Neuschätzungen, wenn seit der letzten Schätzung Stockwerkeigentum oder Miteigentum mit Nutzungs- und Verwaltungsordnung begründet wurde, 0,3 Promille des Verkehrswertes.

² Ab 5 000 Franken Gebühr je Grundstück ist der Ansatz stufenweise um maximal 20 Prozent zu reduzieren.

VII. Schlussbestimmungen

Art. 43

In-Kraft-Treten,
Aufhebung bisherigen Rechts

¹ Diese Verordnung tritt gleichzeitig mit dem Gesetz über die amtlichen Schätzungen in Kraft.

² Mit dem In-Kraft-Treten dieser Verordnung werden die Ausführungsbestimmungen zur Verordnung über die amtlichen Schätzungen vom 25. September 2001, das Schätzungsreglement vom 25. September 2001 und das Kosten- und Gebührentarif für die amtlichen Schätzungen vom 29. November 1999 aufgehoben.

Lescha davart las stimaziuns uffizialas (LSU)

dals ...

Il cussegl grond dal chantun Grischun,

sa basond sin l'art. 31 da la constituziun chantunala,

sunter avair gi' invista da la missiva da la regenza dals 30 da matg 2006,

concluda:

I. Disposiziuns generalas

Art. 1

¹ Questa lescha regla la realisaziun da stimaziuns uffizialas en il chantun Grischun. Object ed incumbensas

² Sco stimaziuns uffizialas valan las valurs da bains immobigliars che vegnan eruidas da la cumissiun da stimaziun sin dumonda u d'uffizi sco er ils dretgs da giudida e las chaussas ch'èn colliads cun quai.

³ L'uffizi da stimaziun (uffizi) fa sin dumonda giudicats da stimaziun.

Art. 2

A norma da questa lescha vegnan stimads:

Objects da stimaziun

- a) ils bains immobigliars en il senn da l'artitgel 655 CCS ¹⁾;
- b) ils dretgs parzials vi d'associaziuns dal dretg chantunal;
- c) ils edificis che n'èn betg ina part integrala d'in bain immobigliar;
- d) ils objects ed ils indrizs che n'èn betg ina part integrala d'in edificiz, ma che ston vegnir assicurads ensemen cun l'edificiz;
- e) parts integralas ed accessoris tar manaschis commerzials ed industrials.

II. Organisaziun

Art. 3

¹ Il chantun vegn dividi en districts da stimaziun.

Organs da stimaziun

¹⁾ CS 210

850.100 Lescha davart las stimaziuns uffizialas

² Mintga district da stimaziun vegn manà d'ina manadra u d'in manader da district.

³ Las stimaziuns vegnan fatgas da la cumissiun da stimaziun. La grondezza ed il dumber da las cumissions da stimaziun che vegnan engaschadas sa drizza tenor il volumen da stimaziun en ils districts.

Art. 4

Cumpetenzas ¹ La surveglianza suprema da las stimaziuns chantunalas è chausa da la regenza. Ella fixescha ils districts da stimaziun e regla la realisaziun da las stimaziuns uffizialas.

² Il departament surveglia la realisaziun da las stimaziuns uffizialas.

³ L'uffizi relascha las directivas a las stimadras ed als stimaders e procura per lur scolaziun.

⁴ Las vischnancas nomineschan las stimadras ed ils stimaders communalis agriculs e betg agriculs sco er lur substitutas e lur substituets.

III. Realisaziun da la stimaziun

Art. 5

Obligaziun da stimaziun ¹ Suttamess a l'obligaziun da stimaziun èn:

1. edifizis novs;
2. midadas da construcziuns e da renovaziuns, sche
 - a) l'import impundi per bain immobigliar inclusiv las parts integralas, ils accessoris, ils custs accessoris e las atgnas prestaziuns è essenzial e;
 - b) las midadas vi da l'object existent chaschunan in engrondimet dal volumen construi;
3. midadas d'utilisaziun d'objects agriculs e d'objects betg agriculs independentamain da l'import impundi e d'in engrondimet dal volumen construi;

² La regenza po ordinar la dimensiun e las excepziuns d'ina obligaziun da stimaziun tar midadas da construcziuns e e tar renovaziuns.

³ Suenter ch'il project è terminà, sto la stimaziun uffiziala vegnir dumandada senza retard en scrit da la proprietaria u dal proprietari tar il district da stimaziun ch'è cumpetent per quel lieu.

⁴ Las stimaziuns dals bains immobigliars surbajegiads ston per regla vegnir revedidas mintga diesch onns, e quai vischnanca per vischnanca.

⁵ Tar implants idraulics e tar implants da transport vegnan las stimaziuns da la valur da rendita e da la valur commerziala fatgas per mintga unitad economica. Ellas ston per regla vegnir revedidas mintga tschintg onns.

Art. 6

Valurs da stimaziun ³ Las suandantas valurs ston vegnir stimadas:

- a) la valur da nov;
- b) la valur actuala;
- c) la valur da locaziun;
- d) la valur da rendita;
- e) la valur commerziala.

Art. 7

¹ Las valurs da stimaziun ston s'orientar al martgà.

Metoda da
valitaziun

² Per stimar la valur da rendita da bains immobigliars agriculs vala l'instrucziun respectiva da la confederaziun.

Art. 8

¹ Tar l'elavuraziun da la stimaziun ston las proprietarias ed ils proprietaris, en cas da proprietad en condomini l'administraziun, sco er las autoritads cooperar sin dumonda da las cumissiuns da stimaziun.

Obligaziuns e
dretgs da
cooperaziun

² Las adressatas ed ils adressats da la stimaziun han il dretg da prender invista da las actas da stimaziun, uschenavant che nagins interess publics impurtants u interess privats degns da vegnir protegids na s'opponan.

³ Igl è permess da conceder invista da las actas e da dar infurmaziuns a terzas persunas, sche quellas pon far valair in interess giustifitgà.

⁴ Sch'ina proprietaria u sch'in proprietari impedescha u renda impussibla ina stimaziun uffiziala, sto ella u el surpigliar ils custs che resultan da quai.

Art. 9

La stimaziun ed il quint da taxas vegnan communitgads a la proprietaria u al proprietari – en cas da proprietad en condomini er a l'administraziun – en furma d'ina disposiziun.

Communicaziun
da la stimaziun e
dal quint da taxas

Art. 10

Stimadras e stimaders u expertas ed experts ston prender recusaziun, sche:

Recusaziun

- a) ellas sezzas u els sezs, conjugalas u conjugals, spusas u spus, parentas u parents e quinadas u quinads en lingia ascendenta e descendenta u en lingia laterala fin il segund grad u sche persunas ch'èn colliadas cun las stimadras u cun ils stimaders tras partenadi registrà u facticamain tras ina communitad da vita èn participads a l'object u a la procedura da stimaziun;
- b) igl exista ina relaziun d'interess u da dependenza tranter ellas u els e tranter las proprietarias u ils proprietaris;
- c) i ston vegnir stimads objects, ch'ellas u ch'els han construi u transfurmà ils ultims trais onns sco planisadras u sco planisaders respectivamain sco impressarias u sco impressaris;
- d) autras circumstanzas las u als laschan parair implitgads.

850.100 Lescha davart las stimaziuns uffizialas

Art. 11
Secret d'uffizi Las personas d'uffizi ch'èn participadas a la stimaziun èn obligadas a la discreziun.

Art. 12
Ediziun da datas ¹ Las indicaziuns ch'èn necessarias per l'execuziun da questa lescha ston vegnir messas a disposiziun, sche quai vegn dumandà da l'uffizi.
² L'institut d'assicuranza d'edifizis, l'administraziun chantunala e communal da taglia, l'inspecturat dal register funsil ed il register da commerzi, ils uffizis dal register funsil sco er l'uffizi d'agricultura, megliaziun da structura e mesiraziun dastgan avair access a las datas da l'uffizich'èn necessarias per ademplir lur incumbensas, e quai cun agid d'ina procedura d'invista electronica.

IV. Meds legals

Art. 13
Recurs ¹ Las proprietarias ed ils proprietaris u – en cas da proprietad en condomini – l'administraziun per l'immobiglia entira èn autorisads da far recurs en scrit cunter la stimaziun e cunter il quint da taxas tar l'uffizi, e quai entaifer 30 dis dapi la comunicaziun.
² Cunter la decisiun da l'uffizi po vegnir fatg recurs tar la dretgira administrativa entaifer 30 dis dapi la comunicaziun.

V. Custs e taxas

Art. 14
Custs da la stimaziun ¹ Ils custs da las stimaziuns uffizialas vegnan cuvrids cun parts dals custs e cun taxas che vegnan incassadas da las utilisadras e dals utilisaders da las valurs da stimaziun e da las proprietarias e dals proprietaris.
² Sin basa d'in quint integral dals custs fixescha la regenza a norma da l'interess mintga onn las tariffas per las parts dals custs e per las taxas.

Art. 15
Parts dals custs ¹ Per far las stimaziuns e per duvrar las valurs da las stimaziuns uffizialas vegnan incassadas las suandantas parts dals custs:
a) da las vischnancas maximalmain 20 raps per mintga 1 000 francs da la valur fiscala da las stimaziuns currentas;
b) da l'institut d'assicuranza d'edifizis mintga onn maximalmain 3,5 raps per mintga 1 000 francs da la valur d'assicuranza da tut ils edifizis assicurads;

- c) da l'administraziun chantunala da taglia maximalmain 20 raps per mintga 1 000 francs da la valor fiscala da las stimaziuns currentas;
- d) dals auters uffizis chantunals che surpiglian datas ils custs en l'atezza da las expensas proporziunalas per la registraziun e per il transferiment.

² En cas da segundas stimaziuns e da stimaziuns posteriuras d'implants idraulics e d'implants da transport importan las parts dals custs da las vischnancas e da l'administraziun chantunala da taglia maximalmain 5 raps per mintga 1000 francs da la valor fiscala.

Art. 16

¹ Il rom per la taxa che sto vegnir pajada da las proprietarias e dals proprietaris u da las petentas e dals petents importa 100 francs fin 20 000 francs per mintga bain immobiligiar.

Taxas per
proceduras da
stimaziun

² Entaifer il rom da las taxas sto la taxa da stimaziun vegnir calculada sco suonda:

- a) en cas d'edifizis novs u en cas da novas stimaziuns maximalmain 1,3 promils da la valor commerziala respectivamain da la valor actuala, sch'i ston vegnir stimadas mo la valor da nov e la valor actuala;
- b) en cas da midadas da construcziun ed en cas da renovaziuns maximalmain 1,3 promils da l'import impundi;
- c) en cas d'ina midada en proprietad en condomini u en cumproprietad cun urden da giudida e d'administraziun maximalmain 0,3 promils da la valor commerziala.

³ Per giudicats da stimaziun vegn fatga la facturaziun tenor las expensas.

VI. Disposiziuns finalas

Art. 17

¹ Proceduras ch'èn gia instradadas il mument da l'entrada en vigur da questa lescha vegnan manadas a fin tenor il dretg vertent.

Dretg transitoric

² Per decisiuns che vegnan communitgadas suenter l'entrada en vigur da questa lescha sa drizza la procedura tenor il dretg nov.

Art. 18

¹ Questa lescha è suttamessa al referendum facultativ.

Referendum ed
entrada en vigur

² La regenza fixescha il termin da l'entrada en vigur da questa lescha.

Ordinaziun davart las stimaziuns uffizialas (OSU)

aboliziun dals ...

Il cussegl grond dal chantun Grischun,

sa basond sin l'art. 32 da la constituziun chantunala,

sunter avair gi invista da la missiva da la regenza dals 30 da matg 2006,

concluda:

I.

L'ordinaziun davart las stimaziuns uffizialas dal chantun Grischun dals 6 d'october 1999 vegn abolida.

II.

Questa aboliziun entra en vigur ensemen cun la lescha davart las stimaziuns uffizialas.

Ordinaziun davart las stimaziuns uffizialas (OSU)

sa basond sin l'artitgel 4 da la lescha davart las stimaziuns uffizialas ¹⁾

relaschada da la regenza ils ...

I. Disposiziuns generalas

Art. 1

¹ Questa ordinaziun vegn applitgada per tut ils objects da stimaziun tenor l'artitgel 2 da la lescha davart las stimaziuns uffizialas. Champ
d'applicaziun

² Per bains immobigliars, per ils quals lur proprietarias e lur proprietaris u lur usufructuaris e lur usufructuaris na ston betg pajar taglias sin il gudogn e sin il chapital sco er betg taglia supplementara, vegnan da princip stimadas mo la valor da nov e la valor actuala. Sin dumonda vegn er eruida la valor reala, la valor da rendita e la valor commerziala.

Art. 2

Per la stimaziun ston vegnir resguardads spezialmain:

Infurmaziuns da
basa

- a) la lescha federala davart il dretg funsil puril²⁾ e l'ordinaziun respectiva³⁾;
- b) ils relaschs davart l'assicuranza d'edifizis;
- c) ils relaschs davart la polizia da fieu;
- d) las prescripziuns chantunalas e communalas da construcziun e da planisaziun;
- e) la legislaziun chantunala da taglia;
- f) la legislaziun chantunala forestala;
- g) las recumandaziuns e las normas respectivas da federaziuns spezialisadas;
- h) l'instrucziun dal departament cumpetent areguard la stimaziun da bains immobigliars forestals;
- i) las directivas da stimaziun da l'uffizi cumpetent.

Art. 3

¹ Mintga bain immobigliar sto vegnir stimà separadamain e mintga stimaziun sto vegnir communitgada separadamain. Reglas da stimaziun
1. en general

¹⁾ DG 850.xxx

²⁾ CS 211.412.11

³⁾ CS 211.412.110

² Plirs bains immobigliars da la medema proprietaria u dal medem proprietari che furman in'unitad economica ston per regla vegnir stimads ensemen. La valur totala sto vegnir repartida sin ils singuls bains immobigliars tenor lur valur respectiva, tar implants idraulics e tar implants da transport sin las singulas vischnancas .

³ Tar stimaziuns singulas ston ils resultats da la stimaziun per regla vegnir communitgads entaifer 20 dis dapi la stimaziun.

Art. 4

2. facturs decisivs ¹ Per la stimaziun ston vegnir resguardads tut ils facturs che influenzeschan la valur respectiva, spezialmain:

- a) la moda da construir, la vegliadetgna, il stadi e l'intent dals edificis;
- b) il dumber, la grondezza, la cumpletaziun, il stadi, la funcziunalitad, las relaziuns dal retgav, il mobigliar fundamental e l'isolaziun dals singuls locals;
- c) ils dretgs e las grevezzas dal dretg privat e dal dretg public;
- d) il clima, la situaziun e las relaziuns da traffic, il grad d'avertura tras vias d'access, l'access a la viafier ed a vias, la vischinanza da la piazza aviatica, il provediment e la dismesa (aua, aua persa, forza electrica, gas, telefon);
- e) il potenzial da svilup da la regiun e l'utilisaziun realisabla tenor las prescripziuns da construcziun privatas e publicas (p. ex. dretg da vischinas e da vischins, plans da zonas, d'avertura, da furnaziun e da quartier), il prender resguard sin las relaziuns existentas da la cuntrada e sin las relaziuns localas;
- f) la qualificaziun per intents d'abitar, da far vacanzas e da fatschenta;
- g) la restricziun tras canera, odor, fim, pulvra, radiaziun, deponias veglias sco er la privaziun da glisch e da sulegl;
- h) la funcziunalitad da stabiliments e d'indrizz che servan unicamain u spezialmain ad intents industrials, la pussaivladad d'ina alienaziun u d'ina utilisaziun per in auter intent;
- i) la furma, la topografia, la dimensiun e la cumposiziun dal terren.

² Per la valitaziun è decisiv il stadi dals objects da stimaziun il mument da la stimaziun.

II. Organisaziun

Art. 5

Districts da stimaziun

Il chantun vegn dividi en ils suandants districts da stimaziun:

district da stimaziun 1: circuls da Cuir, da Razén, dal Scanvetg, da Trin, vischnancas da Praden e da Tschierschen;

- district da stimaziun 2: circuls dals Tschintg Vitgs, da Jenaz, da Claustra, da Küblis, da Luzein, da Maiavilla, da Schiers, da Seewis;
- district da stimaziun 3: circuls d'Alvaschagn, da Belfort, da Bravuogn, da Churwalden (senza las vischnancas da Praden e da Tschierschen), da Tavau, da Surses;
- district da stimaziun 4: circuls da la Cadi, da la Foppa, da la Lumnezia, da Rueun, da Stussavgia;
- district da stimaziun 5: circuls da la Bregaglia, da Brusio, da l'Engiadina (senza las vischnancas da La Punt-Chamues-ch, da Madulain, da S-chanf e da Zuoz), dal Puschlav;
- district da stimaziun 6: circuls da Ramosch, da Suot Tasna, da Sur Tasna, da la Val Müstair, las vischnancas da La Punt - Chamues-ch, da Madulain, da S-chanf e da Zuoz;
- district da stimaziun 7: circuls d'Avras, da la Calanca, da la Tumleasta, da Mesauc, da Valragn, da Roveredo, da Schons, da Tusaun.

Art. 6

¹ Las stimaziuns vegnan fatgas d'ina cumissiun chantunala da stimaziun. Cumissiuns da stimaziun
 Quella consista d'ina manadra u d'in manader da cumissiun e mintgamai d'ina stimadra u d'in stimader communal en uffizi accessori.

² Sch'igl èn avant maun valurs da stimaziun da bains immobigliars cumparegliabels u sch'i sa tracta da bains immobigliars ch'èn simpels da stimar u da tals da pauca valur, po la stimaziun vegnir fatga d'ina commembra u d'in commember da la cumissiun sulet.

³ Per stimaziuns che pretendan enconuschientschas spezialas pon vegnir consultads expertas u experts.

Art. 7

¹ Ils districts da stimaziun èn cumpetents per la stimaziun dals objects Cumpetenzza
 ch'èn situads en lur district, cun excepziun dals implants da transport e dals implants idraulics .

² Sch'in object è situà en differents districts da stimaziun, decida l'uffizi, tgenin district da stimaziun ch'è cumpetent.

³ L'uffizi po incumbensar ils organs da stimaziun er cun stimaziuns en auters districts.

Art. 8

¹ Per stimar implants da transport ed implants idraulics è cumpetenta la Objects da stimaziun spezialas
 partiziun per objects da stimaziun spezialas, la quala è affiliada al district da stimaziun 1, e quai per tut il territori chantunal.

² Questa partiziun sto vegnir consultada er per objects che pretendan enconuschientschas spezialas particularas.

³ Per preparar la stimaziun e la registraziun dals objects po l'uffizi prescriber la consultaziun dals organs da stimaziun dal district, en il qual il stabiliment è situà.

III. Realisaziun da la stimaziun

Art. 9

Procedura da
stimaziun
1. introducziun

¹ La proprietaria u il proprietari, l'institut d'assicuranza d'edifizis e las autoritads chantunales da taglia pon pretender da tut temp en scrit e sin agens custs ina stimaziun nova dal bain immobigliar, e quai tar il district da stimaziun cumpetent.

² Sche la proprietaria u sch'il proprietari tralascha da dumandar la stimaziun per ses edifizis entaifer sis mais dapi che las lavurs da construcziun essenzialas èn finidas, sto il bain immobigliar vegnir stimà d'uffizi u sin dumonda da la vischnanca.

³ En cas da mutaziuns che influenzeschan la valur ston – sche la proprietaria u sch'il proprietari na pretenda betg sez la stimaziun – ils bains immobigliars vegnir stimads d'uffizi.

⁴ Sco essenzialas valan midadas da construcziuns e renovaziuns, sche l'import surpassa 15 pertschient da la valur da nov u 150'000 francs.

Art. 10

2. preparaziun da
la stimaziun

¹ Ils organs da stimaziun procuran ils documents ch'en necessariis per la stimaziun. La proprietaria ed ils proprietari, l'administraziun tar proprietad en condomini, l'institut d'assicuranza d'edifizis sco er las autoritads chantunales e communalas pertutgadas èn obligads da collavurar e ston metter a disposiziun gratuitamain ils documents als organs da stimaziun.

Art. 11

3. realisaziun da
la stimaziun

¹ La stimaziun sto vegnir fatga per regla sin fundament d'ina inspecziun da l'object.

² Tar ils objects ch'eran gia vegnids stimads pli baud succeda ina inspecziun mo en cas da midadas essenzialas u sche la valur actuala en la stimaziun veglia importa main che 65 pertschient da la valur da nov, respectivamain sche la sminuziun da la valur importa pli che 35 pertschient.

³ Sco midadas essenzialas valan spezialmain:

a) mutaziuns che influenzeschan la valur sco midadas da la surfatscha da parcella, inscripziuns da servituts u midadas da zonas;

b) midadas da proprietad exclusiva en cumproprietad u en proprietad en condomini;

c) midadas d'utilisaziun.

⁴ Sa basond sin ils fatgs decida la manadra dal district u il manader dal district en il cas singul concret, sche ed en tge dimensiun che l'inspeziun vegn fatga.

⁵ En cas d'ina inspeziun sto vegnir dada als organs da stimaziun la pussaivladad d'entrar en tut ils locals. Ins sto dar ad els tut las infurmaziuns necessarias per la stimaziun.

IV. Valurs che ston vegnir stimadas

1. VALUR DA NOV E VALUR ACTUALA

Art. 12

La valur da nov correspunda als custs ch'èn necessaris per construir in edifizis da la medema spezia, da la medema grondezza e dal medem standard al medem lieu.

Valur da nov
1. noziun

Art. 13

¹ Per stimar edifizis novs e midadas da construcziun ston ins sa basar sin il rendaqint da construcziun.

2. calculaziun
a) construcziuns
novas e midadas
da construcziun

² Custs extraordinariamain bass u auts che resultan da reducziuns da pretsch, d'offertas, d'atgnas prestaziuns, da modificaziuns cun planisar e cun construir sco er custs da demoliziun na vegnan betg resguardads.

³ Decisiva è la media dals pretschs da fabricaziun al lieu da l'edifizis.

Art. 14

¹ La valur da nov d'edifizis vegls sco er d'edifizis che han ina impurtanza istorica u per la tgira da monuments correspunda als custs stimads per la reconstrucziun en la moda da construcziun existenta u cumparegliabla.

b) edifizis vegls;
edifizis istorics

² Tar edifizis vegls senza impurtanza istorica u per la tgira da monuments ston vegnir resguardadas las reglas vertentas da la scienza da construcziun ed il stadi actual da la tecnica.

Art. 15

La valur actuala correspunda a la valur da nov, main la svalitaziun da vegliadetgna tecnica ch'è succedida pervi da la vegliadetgna, pervi da l'isada, pervi da l'influenza da l'aura, pervi dals donns da construcziun, pervi da mancanzas da construcziun u per auters motivs.

Valur actuala,
noziun

2. VALUR REALA

Art. 16

Noziun

¹ La valur reala serva sco valur d'agid per stimar la valur commerciala.

² Ella sa cumpona da:

- a) la valur actuala da l'edifizi;
- b) la valur dal terren;
- c) las lavurs da preparaziun e dal stgav dal fundament;
- d) la valur actuala dals conducts ordaifer l'edifizi, spezialmain per aua, per electricitad, per gas, per chanelisaziun;
- e) las taxas da colliaziun per aua, per forza electrica, per gas, per la chanelisaziun e. u. v.;
- f) la valur actuala da las lavurs da conturn e da l'architettura da l'iert;
- g) la valur actuala da las parts integralas e dals accessoris, uschenavant ch'els na vegnan betg assicurads cun ils edifizis.

Art. 17

Valitaziun
1. terren, fons

¹ La valur dal terren sto vegnir messa a pèr cun terren cumparegliabel betg surbajegià che correspunda – sut relaziuns normalas – al pretsch da cumpra che po vegnir cuntanschi.

² Rinforzaments dal sulom e fundaments spezials ston vegnir resguardads adequatamain tar la stimaziun da la valur dal terren.

Art. 18

2. svalitaziun
economica

La svalitaziun economica che po resultar spezialmain pervi da novas enconuschientschas en connex cun il material da construcziun, cun il comfort u pervi da novas metodos da fabricaziun sco er tras la perdita dal potenzial d'utilisaziun sto vegnir resguardada, uschenavant ch'ella n'è betg gia vegnida deducida tar la valur da nov.

3. VALUR DA RENDITA

Art. 19

Noziun

¹ La valur da rendita è la valur che vegn eruida sin fundament da la rendita da locaziun netta d'ina immobiglia.

² Sco rendita da locaziun netta vala per regla la media da la renditad da locaziun brutta dals ultims trais ons main ils custs accessoris.

Art. 20

Dimensiun

¹ La rendita da locaziun netta sa cumpona dals retgavs da l'utilisaziun tras persunas estras u da l'atgna utilisaziun d'edifizis, da surfatschas surbajegiadas e dals conturns ch'èn necessaris per il manaschi.

² Sche la rendita da locaziun netta na correspunda betg a la valur sin il martgà, vegn sa basà sin la productivitat potenziala.

³ Bunificaziuns per custs accessoris sco stgaurament, provediment d'aua chauda, nettegiament da las stgalas, illuminaziun, ascensur, maschina da lavar sco er bunificaziuns per utilizar il mobigliar na tutgan betg latiers.

Art. 21

La valur da rendita resulta da la chapitalisaziun da la rendita da locaziun netta cun in pertschient da chapitalisaziun adequat.

Calculaziun
1. princip

Art. 22

¹ Il pertschient da chapitalisaziun è la procentuala, cun la quala i vegn calculà la valur da rendita or da la rendita da locaziun netta.

2. pertschient da
chapitalisaziun

² El sa cumpona da la tariffa dal tschains dal chapital e dals supplements procentuals dals custs da gestiun.

Art. 23

¹ La tariffa dal tschains dal chapital correspunda a la taxa directiva modifitgada per ipotecas variablas d'emprima classa (ipotecas veglias) da la banca chantunala u da la banca directiva al lieu, nua che la chaussa è situada.

3. tariffa dal
tschains dal
chapital

² Ella variescha tut tenor il tip da l'object e vegn applitgada independentamain da las pussaivladads da la proprietaria u dal proprietari.

³ L'uffizi cumpetent communitgescha als organs da stimaziun las tariffas dal tschains dal chapital che ston vegnir applitgadas.

Art. 24

¹ Ils custs da gestiun ston vegnir resguardads sco suonda:

4. custs da
gestiun

- a) Ils custs da gestiun sco grevezzas currentas publicas dal bain immobigliar, cun excepziun da las taglias ordinarias sin las entradas e sin la facultad, sco er ils custs per il provediment d'aua, per nettegiar las vias, per dismetter ils ruments e per allontanar l'aua, ils custs da pedella u da pedel, dal mantegniment d'ascensurs e d'indrizz per lavar cun la maschina, ils custs per tgirar ils conturns, per rumir la naiv, per antennas comunablas e per l'illuminaziun generala, da premias d'assicuranzas d'edifizis, d'assicuranzas da responsabladad per las proprietarias e per ils proprietaris da chasas e d'assicuranzas da chaussas cun 0,1 fin 0,5 pertschient.
- b) custs da mantegniment e da reparaziun da l'edifizis e dals conturns cun 0,7 fin 2,2 pertschient;
- c) custs d'administraziun cun 0,1 fin 0,3 pertschient;
- d) ristga per perditas da tschains da locaziun 0,1 fin 0,4 pertschient;
- e) amortisaziuns cun 0,5 fin 1,0 pertschient.

² En il pertschient da chapitalisaziun sto vegnir tegnì quint da custs extraordinaris.

Art. 25

5. retgav net

¹ Sche la cumprova dals custs effectivs per l'administraziun è avant maun, resulta la valur da rendita or da la chapitalisaziun dal retgav net cun la tariffa dal tschains dal chapital correspondent.

² Sco retgav net vala la rendita da locaziun netta main ils custs effectivs per l'administraziun.

4. VALUR COMMERZIALA

Art. 26

Noziun

La valur commerciala sa drizza tenor ils pretschs da vendita ch'èn vegnids obtegnids tar medems u tar sumegliants bains immobigliars, e quai sut circumstanzas normalas.

Art. 27

Mancanzas da valurs da cumparegliaziun

Sch'i mancan las pussaivladads da cumparegliaziun fidadas da l'ultim temp, sto la valur commerciala sa basar sin ils pretschs da vendita da pli baud resguardond las relaziuns midadas u vegnir calculada tenor la metoda da la valur maschadada sco suonda:

- a) per bains immobigliars surbajegiads sco media valitada or da la valur da rendita ed or da la valur reala. Latiers ston vegnir valitadas la valur da rendita cun il coeffizient da pais correspondent e la valur reala mintgamai ina giada;
- b) per bains immobigliars betg surbajegiads pon vegnir applitgadas las suandantas metodos d'agid:
 - metoda da classas areguard la situaziun;
 - quint retroactiv da la valur da rendita u da la valur da vendita;
 - metoda da la valur da la structura (metoda da la valur contanta).

Art. 28

Coeffizient da pais

¹ Il coeffizient da pais sto vegnir fixà tenor l'impurtanza economica da la valur da rendita.

² Per regla valan ils suandants coeffizients da pais:

- a) 0 – 1 per villas, per chasas da champagna, per chasas d'ina e da duas famiglias;
- b) 0,2 – 2 per chasas d'abitar cun trais e pliras abitaziuns;
- c) 1 – 6 per l'hotellaria, per immobiglias da fatschenta, da mastergn e d'industria.

V. Objects da stimaziun spezialas**1. MASTERGN ED INDUSTRIA EN GENERAL****Art. 29**

¹ Tar objects da mastergn e d'industria che vegnan manads sezs ston – per calcular la rendita da locaziun netta – vegnir resguardads spezialmain l'andament da la fatschenta, la rendita, la situaziun da l'occupaziun, la reserva da terren e las vistas per l'avegnir. Rendita da locaziun netta d'objects manads sezs

² Sch'i mancan las pussaivladads da cumparegliar, sto vegnir calculada la rendita da locaziun netta tenor la svieuta da fatschenta dals ultims trais onns.

³ Tar manaschis novs u tar midadas essenzialas dal manaschi e da la construcziun è decisiva la svieuta da fatschenta che po vegnir spetgada.

2. IMPLANTS IDRAULICS**Art. 30**

¹ A l'obligaziun da stimaziun èn sutmess tut ils implants idraulics che vegnan duvrads sin basa d'in titel giuridic privat u d'ina concessiun. Objects da stimaziun

² Stabiliments architectonics e bains immobigliars che servan directamain a render utilisabla la forza idraulica ston vegnir integrads en la valitaziun.

³ Las valurs vegnan repartidas sin las vischnancas pertutgadas a norma da las investiziuns.

Art. 31

¹ La stimaziun sa drizza spezialmain tenor la productivitat sco er tenor la grondezza e tenor la stabilitad dal stabiliment. Stimaziun

² La svieuta da fatschenta dals ultims tschintg onns sto vegnir resguardada.

³ La tariffa dal tschains dal chapital correspunda a la media da tschintg onns da la rendita d'obligaziuns federalas cun ina durada da diesch onns.

3. IMPLANTS DA TRANSPORT**Art. 32**

Sco implants da transport valan spezialmain sutgeras, runals, denticularas e telefericas sco er funicularas e pendicularas. Noziun

Art. 33

La valur reala sa cumpona dals custs da l'implant inclusiv il terren ed ils edifizis ch'èn necessaris per il manaschi sco indrizs d'ennavar, punts, Valur reala

Agiunta Ordinaziun davart las stimaziuns uffizialas

sutpassadis e surpassadis, tunnels, sendas, vias e parcadis sco er dals custs d'avertura dal terren.

Art. 34

Valur da rendita ¹ La valur da rendita resulta da la chapitalisaziun dal gudogn net

- a) plus:
- tschains passivs;
 - amortisaziuns cudeschadas;
 - expensas che augmentan la valur;
 - amortisaziuns che n'appartegnan betg al manaschi;
- b) main:
- amortisaziuns calculatoricas;
 - gudogns respectivamain retgavs che n'appartegnan betg al manaschi.

² Per la chapitalisaziun dal retgav net chaschunà da l'implant da transport è decisiva la tariffa dal tschains dal chapital dals onns calculads plus 1½ pertschient.

4. MANASCHIS DA HOTELLARIA

Art. 35

Noziun

¹ Sco objects da la hotellaria valan manaschis ch'èn averts per la publicitad u per ina tscherta gruppa da consumentas e da consuments e che porschan cunter pajament spaisas e bavrondas u alloschament. Quai è spezialmain:

- a) hotels, motels, hotels d'appartaments e hotels-garni, pensiuns;
- b) chamonas da club, quartiers da massa, chasas da vacanzas da colonias, albierts per la giuventetgna;
- c) ustarias, bars, restaurants, cafetarias;
- d) campadis;
- e) locals per sutar, nightclus;
- f) chasas, convicts, restaurants da persunal, clinicsas.

² Stabiliments che servan mo al manaschi da l'hotellaria, sco chasas da persunal, stabiliments da sport, garaschas, irals da tgeiels, bogns cuverts, parcs ed ierts d'hotels, ston vegnir stimads sco part dal manaschi.

Art. 36

Manaschis
accessoris e
bains
immobigliars

¹ Manaschis accessoris e parts d'in bain immobigliar che n'appartegnan betg al manaschi d'hotellaria ston vegnir stimads separadamain.

² Da quai fan part surtut negoziis, kioscs, tancadis, manaschis agriculs ed abitaziuns da locaziun.

Art. 37

¹ Tar la fixaziun da la valur da rendita d'objects che vegnan manads sez Valur da rendita vegn sa basà sin la svieuta da fatschenta.

² Ils suandants custs ston vegnir deducids:

- a) custs da rauba;
- b) custs da persunal;
- c) ulteriuras expensas ch'èn necessarias per il manaschi;
- d) taglias e taxas dal manaschi;
- e) custs d'administraziun;
- f) expensas da la direcziun da l'interpresa;
- g) mantegniment e remplazzament da l'inventari;
- h) pitschen mantegniment da l'immobiglia;
- i) media dal tschains sin il chapital da gestiun;
- j) amortisaziuns sin l'inventari da cumpra.

4. MINIERAS, CHAVAS DA CRAPPA, IMPLANTS DA GERA

Art. 38

I vegnan stimads bains immobigliars, sin ils quals èn admess legalmain Noziun l'explotaziun, il deposit e la preparaziun da material.

Art. 39

¹ La valur sa cumpona dals edifizis e dals stabiliments ch'en u necessaris Stimaziun per explotar, per deponer e per preparar il material sco er da las reservas da l'explotaziun e dal deposit.

² La basa fundamentala per giuditgar la valur furma la dimensiun e la durada da la permissiun d'explotaziun e las obligaziuns da quella sco er eventuals dretgs d'explotaziun contractuals.

5. GUAUD

Art. 40

¹ Ils organs da stimaziun incumbenseschan l'uffizi forestal cun las Procedura stimaziuns forestalas e communitgeschan las valurs stimadas.

² Bains immobigliars surbajegiads cun singulas plantas u pitschnas gruppas da plantas che n'èn betg l'object da la cultivaziun forestala, vegnan valitads directamain dals organs da stimaziun.

VI. Part dals custs e taxas

Art. 41

Parts dals custs

¹ Las parts dals custs che las vischnancas ston pajar vegnan taxadas da las cumissiuns da stimaziun en furma d'ina disposiziun e messas a quint periodicamain.

² Tar l'institut d'assicuranza d'edifizis e tar l'uffizi chantunal da taglia vegnan las parts dals custs messas a quint mintgamai la fin dal trimester, tar ils auters uffizis chantunals la fin da l'onn.

Art. 42

Taxas da stimaziun

¹ Las proprietarias ed ils proprietaris u las petentas u ils petents ston pajar las suandantas taxas:

- a) per l'emprima stimaziun da bains immobigliars, inclusiv las parts integralas ed accessoris 1,0 promil da la valor commerziala;
- b) per l'emprima stimaziun da proprietad en condomini, da cumproprietad cun urden da giudida e d'administraziun inclusiv parts integralas ed ils accessoris 1,3 promils da la valor commerziala, la quala vegn incassada a quint da las proprietarias e dals proprietaris tar l'administraziun da la cuminanza da proprietarias e da proprietaris en condomini respectivamain tar ils singuls cumproprietaris;
- c) per novas stimaziuns, sch'i n'è vegni midà nagut vi dal bain immobigliar dapi l'ultima stimaziun, 0,7 promil da la valor commerziala;
- d) per stimaziuns da revisiun e per novas stimaziuns, sch'igl èn vegnidas fatgas midadas u renovaziuns vi dal bain immobigliar dapi l'ultima stimaziun 1,0 promil da l'import impundi; en quest connex na dastga la taxa betg surpassar l'import d'ina emprima stimaziun;
- e) per stimaziuns da revisiun e per novas stimaziuns, sch'igl èn vegnidas furmadas proprietads en condomini u cumproprietads cun urden da giudida e d'administraziun dapi l'ultima stimaziun 0,3 promils da la valor commerziala.

² A partir d'ina taxa da 5 000 francs per mintga bain immobigliar sto vegnir reducida la tariffa pass per pass per maximalmain 20 pertschient.

VII. Disposiziuns finalas

Art. 43

Entrada en vigur, aboliziun dal dretg vertent

¹ Questa ordinaziun entra en vigur il medem mument sco la lescha davart las stimaziuns uffizialas.

² Cun l'entrada en vigur da questa ordinaziun vegnan abolidas las disposiziuns executivas tar l'ordinaziun davart las stimaziuns uffizialas dals 25 da settember 2001, il reglament da stimaziun dals 25 da settember 2001 e la tariffa da custs e da taxas per las stimaziuns uffizialas dals 29 da november 1999.

Legge sulle stime ufficiali (LStim)

del ...

Il Gran Consiglio del Cantone dei Grigioni,

visto l'art. 31 della Costituzione cantonale;

visto il messaggio del Governo del 30 maggio 2006,

decide:

I. Disposizioni generali

Art. 1

¹ La presente legge disciplina l'esecuzione di stime ufficiali nel Cantone dei Grigioni. Oggetto e compiti

² Per stime ufficiali si intendono i valori rilevati d'ufficio o su richiesta dalle commissioni di stima di fondi, nonché dei diritti di godimento e dei beni ad essi legati.

³ L'Ufficio delle stime (di seguito Ufficio) allestisce su richiesta perizie di stima.

Art. 2

In base alla presente legge vengono stimati:

Oggetti di stima

- a) i fondi ai sensi dell'art. 655 CC ¹⁾;
- b) i diritti a quote di società cooperative del diritto cantonale;
- c) i fabbricati che non costituiscono parte integrante di un fondo;
- d) gli oggetti e le attrezzature che non costituiscono parte integrante di un fabbricato, ma che devono essere assicurati insieme ad esso;
- e) le parti costitutive e gli accessori di aziende artigianali e industriali.

II. Organizzazione

Art. 3

¹ Il Cantone è suddiviso in circondari di stima.

Organi di stima

¹⁾ RS 210

850.100 Legge sulle stime ufficiali

² Ogni circondario di stima è diretto da un capo circondario.

³ Le stime vengono effettuate dalle commissioni di stima. La grandezza e il numero delle commissioni di stima istituite si conforma al volume delle stime nei circondari.

Art. 4

Competenze

¹ Al Governo spetta l'alta vigilanza sulle stime cantonali. Esso stabilisce i circondari di stima e disciplina l'esecuzione delle stime ufficiali.

² Il Dipartimento esercita la vigilanza sull'esecuzione delle stime ufficiali.

³ L'Ufficio emana istruzioni per gli stimatori e provvede alla loro formazione.

⁴ I comuni designano gli stimatori comunali agricoli e non agricoli ed i loro supplenti.

III. Esecuzione della stima

Art. 5

Obbligo di stima

¹ Sono soggetti all'obbligo di stima:

1. le nuove costruzioni;
2. i lavori di trasformazione e di rinnovo, se
 - a) l'importo impiegato per ogni fondo, incluse parti costitutive, accessori, costi accessori e prestazioni proprie, è considerevole;
 - b) le modifiche all'oggetto esistente hanno quale conseguenza un ingrandimento dello spazio trasformato;
3. cambiamenti di destinazione di oggetti agricoli e non agricoli indipendentemente dall'importo impiegato e da un ingrandimento dello spazio trasformato.

² Per i lavori di trasformazione e di rinnovo, il Governo può stabilire l'estensione e le eccezioni dall'obbligo di stima.

³ Dopo l'ultimazione del progetto, la stima ufficiale deve essere richiesta senza indugio per iscritto dal proprietario al competente circondario di stima.

⁴ Le stime dei fondi sovredificati devono essere di regola rivedute ogni dieci anni per comune.

⁵ Per gli impianti idroelettrici e di trasporto le stime del valore di reddito e del valore commerciale vengono eseguite per unità economica e devono essere di regola rivedute ogni cinque anni.

Art. 6

Valori di stima

Devono essere stimati i seguenti valori:

- a) il valore a nuovo;
- b) il valore attuale;
- c) il valore locativo;

- d) il valore di reddito;
- e) il valore commerciale.

Art. 7

¹ I valori di stima devono orientarsi al mercato.

Metodo di
valutazione

² Per la stima del valore di reddito di fondi agricoli fa stato la rispettiva istruzione federale.

Art. 8

¹ I proprietari, in caso di proprietà per piani l'amministrazione, e le autorità devono partecipare, su richiesta delle commissioni di stima, all'elaborazione delle stime.

Diritti e doveri di
partecipazione

² I destinatari della stima hanno il diritto di prendere visione degli atti di stima, nella misura in cui non si contrappongano importanti interessi pubblici o privati degni di protezione.

³ È consentito concedere a terzi la possibilità di consultare gli atti e rilasciare loro informazioni se questi possono comprovare un interesse giustificato.

⁴ Se un proprietario ostacola o rende impossibile l'esecuzione di una stima ufficiale, egli deve assumersi le spese che ne derivano.

Art. 9

La stima e il conteggio delle tasse vengono notificati dalla commissione di stima sotto forma di decisione al proprietario e, in caso di proprietà per piani, anche all'amministrazione.

Notifica della
stima e conteggio
delle tasse

Art. 10

Gli stimatori o i periti devono recusarsi se:

Ricusa

- a) essi stessi, i coniugi, i fidanzati, i parenti e affini in linea ascendente o discendente oppure in linea collaterale fino al secondo grado o se persone ad essi legati per unione domestica registrata o convivenza di fatto sono interessati all'oggetto di stima o alla procedura di stima;
- b) tra loro e i proprietari esiste un rapporto di interessi o di dipendenza;
- c) negli ultimi tre anni hanno costruito o trasformato quale pianificatori o imprenditori gli oggetti da stimare;
- d) altre circostanze li fanno apparire prevenuti.

Art. 11

Gli ufficiali che hanno partecipato alla stima sono tenuti al segreto.

Segreto d'ufficio

Art. 12

¹ I dati necessari per l'esecuzione della presente legge devono essere messi a disposizione su richiesta dell'Ufficio.

Trasmissione dei
dati

850.100 Legge sulle stime ufficiali

² Mediante una procedura di richiamo elettronica l'Ufficio può rendere accessibili all'Assicurazione fabbricati, all'Amministrazione delle imposte cantonale e comunale, all'Ispettorato del registro fondiario e registro di commercio, agli uffici del registro fondiario e all'Ufficio per l'agricoltura, il miglioramento delle strutture e la misurazione i dati necessari per l'adempimento dei loro compiti.

IV. Rimedi giuridici

Art. 13

Ricorso

¹ I proprietari o, in caso di proprietà per piani, l'amministrazione per l'intero immobile hanno il diritto di impugnare la stima e il conteggio delle tasse, entro 30 giorni dalla comunicazione, mediante ricorso scritto all'Ufficio.

² La decisione dell'Ufficio può essere impugnata mediante ricorso al Tribunale amministrativo, entro 30 giorni dalla comunicazione.

V. Spese e tasse

Art. 14

Spese di stima

¹ Le spese relative alle stime ufficiali sono coperte da partecipazioni ai costi e tasse versate dagli utenti dei valori di stima e dai proprietari.

² Il Governo fissa annualmente in base all'interesse le quote per le partecipazioni ai costi e le tasse, sulla base di un calcolo dei costi complessivi.

Art. 15

Partecipazioni ai costi

¹ Per l'esecuzione delle stime e per l'applicazione dei valori delle stime ufficiali vengono rimosse le seguenti partecipazioni ai costi:

- a) dai comuni: al massimo 20 centesimi per ogni 1 000 franchi del valore fiscale delle stime in corso;
- b) dall'Assicurazione fabbricati: annualmente al massimo 3,5 centesimi per ogni 1 000 franchi del valore assicurativo di tutti i fabbricati assicurati;
- c) dall'Amministrazione cantonale delle imposte: al massimo 20 centesimi per ogni 1 000 franchi del valore fiscale delle stime in corso;
- d) da altri uffici cantonali che riprendono dati: le spese in proporzione al dispendio per il rilevamento e il trasferimento.

² In caso di seconde stime e stime successive di impianti idroelettrici e di trasporto, le partecipazioni ai costi dei comuni e dell'Amministrazione cantonale delle imposte ammontano al massimo a 5 centesimi per ogni 1 000 franchi del valore fiscale.

Art. 16

¹ Il limite per la tassa che deve essere versata dai proprietari o dai richiedenti è compreso tra i 100 ed i 20 000 franchi per fondo.

Tasse per la
procedura di
stima

² Entro questo limite la tassa di stima deve essere calcolata come segue:

- a) in caso di nuove costruzioni o nuove stime: al massimo l'1,3 per mille del valore commerciale, rispettivamente del valore attuale se devono essere stimati soltanto il valore a nuovo e il valore attuale;
- b) in caso di trasformazioni e ristrutturazioni: al massimo l'1,3 per mille dell'importo impiegato;
- c) in caso di trasformazione nella proprietà per piani o nella proprietà con regolamento per l'uso e l'amministrazione: al massimo lo 0,3 per mille del valore commerciale.

³ Per le perizie di stima la fatturazione avviene secondo il dispendio.

VI. Disposizioni finali**Art. 17**

¹ Le procedure già avviate al momento dell'entrata in vigore della presente legge vengono portate a termine secondo il diritto precedente.

Diritto transitorio

² Per le decisioni notificate dopo l'entrata in vigore della presente legge, la procedura si conforma al nuovo diritto.

Art. 18

¹ La presente legge è soggetta a referendum facoltativo.

Referendum ed
entrata in vigore

² Il Governo stabilisce l'entrata in vigore della presente legge.

Ordinanza sulle stime ufficiali (OStim)

Abrogazione del ...

Il Gran Consiglio del Cantone dei Grigioni,

visto l'art. 32 della Costituzione cantonale;

visto il messaggio del Governo del 30 maggio 2006,

decide:

I.

L'ordinanza sulle stime ufficiali del Cantone dei Grigioni del 6 ottobre 1999 è abrogata.

II.

La presente abrogazione entra in vigore contemporaneamente alla legge sulle stime ufficiali.

Ordinanza sulle stime ufficiali (OStim)

emanata dal Governo il ...

visto l'articolo 4 della legge sulle stime ufficiali¹⁾

I. Disposizioni generali

Art. 1

¹ La presente ordinanza si applica a tutti gli oggetti di stima secondo l'articolo 2 della legge sulle stime ufficiali. Campo d'applicazione

² Per i fondi i cui proprietari o usufruttuari sono esonerati dalle imposte sull'utile e sul capitale, nonché dall'imposta supplementare, vengono di principio stimati solo il valore a nuovo e quello attuale. Su richiesta vengono rilevati anche il valore reale, il valore di reddito e quello commerciale.

Art. 2

Per la stima vanno osservati in particolare:

Basi

- a) la legge federale sul diritto fondiario rurale²⁾ e la relativa ordinanza³⁾;
- b) gli atti normativi sull'Assicurazione fabbricati;
- c) gli atti normativi sulla polizia del fuoco;
- d) le prescrizioni edilizie e di pianificazione cantonali e comunali;
- e) la legislazione cantonale sulle imposte;
- f) la legislazione forestale cantonale;
- g) le relative raccomandazioni e norme di associazioni professionali;
- h) le istruzioni del Dipartimento competente concernenti la stima di fondi boschivi;
- i) le direttive sulle stime dell'Ufficio competente.

Art. 3

¹ Ogni fondo deve essere stimato singolarmente e ogni stima deve essere notificata singolarmente. Regole per la stima
1. In generale

² Più fondi appartenenti agli stessi proprietari che dal profilo economico costituiscono un'unità d'esercizio, devono di regola essere stimati

¹⁾ CSC 850.xxx

²⁾ RS 211.412.11

³⁾ RS 211.412.110

globalmente. Il valore globale deve essere ripartito tra i singoli fondi in ragione del loro valore, in caso di impianti idroelettrici e di trasporto ciò deve avvenire per comune.

³ In caso di stime singole i risultati delle stime devono essere di regola comunicati entro 20 giorni dall'esecuzione.

Art. 4

2. Fattori determinanti

¹ Per la stima si devono considerare tutti i fattori che influiscono sul valore in questione, segnatamente:

- a) il genere di costruzione, l'età, lo stato e la destinazione dei fabbricati;
- b) il numero, le dimensioni, la sistemazione, lo stato, la funzionalità, il reddito, l'attrezzatura di base e l'isolamento dei singoli locali;
- c) i diritti e gli oneri di diritto privato e pubblico;
- d) il clima, la posizione e le condizioni del traffico, il grado di urbanizzazione grazie ad accessi, i collegamenti ferroviari e stradali, la vicinanza ad aeroporti, gli approvvigionamenti e gli smaltimenti (acqua, acque di scarico, elettricità, gas, telefono);
- e) la capacità di sviluppo della regione e il possibile grado di utilizzazione secondo le prescrizioni edilizie di diritto privato e pubblico (ad es. diritto di vicinato, piani delle zone, di urbanizzazione, delle strutture e di quartiere), considerazione delle condizioni paesaggistiche e locali esistenti;
- f) l'idoneità a scopi di abitazione, di vacanza o commerciali;
- g) il pregiudizio causato da rumori, odori, fumo, polvere, radiazioni, materiale contaminato, nonché da privazione di luce e sole;
- h) la funzionalità di impianti e attrezzature destinati esclusivamente o prevalentemente a scopi industriali, la possibilità di alienazione o di altro uso;
- i) la forma, la topografia, l'estensione e la configurazione del terreno.

² Per la valutazione è determinante lo stato degli oggetti al momento della stima.

II. Organizzazione

Art. 5

Circondari di stima

Il Cantone viene suddiviso nei seguenti circondari di stima:

Circondario di stima 1: Circoli di Coira, Rhäzüns, Schanfigg, Trins, Comuni di Praden e Tschierschen;

Circondario di stima 2: Circoli di Fünf Dörfer, Jenaz, Klosters, Küblis, Luzein, Maienfeld, Schiers, Seewis;

Circondario di stima 3: Circoli di Alvaschein, Belfort, Bergün, Churwalden (senza i Comuni di Praden e Tschierschen), Davos, Surses;

- Circondario di stima 4: Circoli di Disentis, Ilanz, Lugnez, Ruis, Safien;
Circondario di stima 5: Circoli di Bregaglia, Brusio, Engadina Alta, (senza i Comuni di La Punt-Chamues-ch, Madulain, S-chanf e Zuoz), Poschiavo;
Circondario di stima 6: Circoli di Ramosch, Suot Tasna, Sur Tasna, Val Müstair, Comuni di La Punt-Chamues-ch, Madulain, S-chanf e Zuoz;
Circondario di stima 7: Circoli di Avers, Calanca, Domleschg, Mesocco, Rheinwald, Roveredo, Schams, Thusis.

Art. 6

¹ Le stime vengono effettuate da una commissione cantonale di stima, composta da un capo commissione e da uno stimatore comunale che esercita la funzione a titolo accessorio. Commissioni di stima

² Se esistono valori di stima di fondi comparabili o se si tratta di fondi facilmente stimabili o di scarso valore, la stima può essere effettuata da un solo membro della commissione.

³ Per le stime che richiedono cognizioni specifiche possono essere chiamati a consulto degli esperti.

Art. 7

¹ I circondari di stima sono competenti per le stime degli oggetti situati nei loro circondari, fatta eccezione per gli impianti di trasporto e gli impianti idroelettrici. Competenza

² Se un oggetto è situato in diversi circondari di stima, l'Ufficio stabilisce il circondario di stima competente.

³ L'Ufficio può incaricare gli organi di stima di eseguire stime anche in altri circondari.

Art. 8

¹ Per la stima di impianti di trasporto e di impianti idroelettrici è competente per tutto il territorio cantonale la Sezione per oggetti di stima particolari che è annessa al Circondario di stima 1. Oggetti di stima particolari

² Questa Sezione deve essere chiamata a consulto anche per oggetti che richiedono cognizioni specifiche.

³ Per la preparazione della stima e il rilevamento degli oggetti, l'Ufficio può disporre che debbano essere chiamati a consulto gli organi di stima nel cui circondario si trova l'impianto.

III. Esecuzione della stima

Art. 9

Procedura di stima
1. Introduzione

¹ Il proprietario, l'Assicurazione fabbricati e le autorità fiscali cantonali possono richiedere in ogni momento, per iscritto e a proprie spese, una nuova stima del fondo al competente circondario di stima.

² Se il proprietario omette di richiedere per il proprio fabbricato la stima entro sei mesi dall'ultimazione di lavori edilizi importanti, il fondo deve essere stimato d'ufficio o su proposta del comune.

³ In caso di mutamenti influenti sul valore i fondi devono essere stimati d'ufficio, nella misura in cui il proprietario stesso non richieda la stima.

⁴ Sono considerati importanti i lavori di trasformazione e di rinnovo se l'importo impiegato supera il 15 per cento del valore a nuovo o 150'000 franchi.

Art. 10

2. Preparazione della stima

Gli organi di stima si procurano la documentazione necessaria per la stima. Il proprietario, in caso di proprietà per piani l'amministrazione, l'Assicurazione fabbricati, nonché le rispettive autorità cantonali e comunali sono tenute a collaborare e a mettere la documentazione gratuitamente a disposizione degli organi di stima.

Art. 11

3. Esecuzione della stima

¹ La stima deve di regola essere eseguita sulla base di un'ispezione dell'oggetto di stima.

² In caso di fondi già stimati in precedenza l'ispezione ha luogo soltanto in caso di modifiche importanti o se nella vecchia stima il valore attuale corrisponde a meno del 65 per cento del valore a nuovo rispettivamente la riduzione del valore ammonta a più del 35 per cento.

³ Sono considerate modifiche importanti in particolare:

- a) mutamenti influenti sul valore come modifica della superficie della parcella, iscrizione di servitù o modifiche dell'azzoneamento;
- b) passaggio dalla proprietà individuale alla comproprietà o alla proprietà per piani;
- c) cambiamenti di destinazione.

⁴ Nel singolo caso concreto il capo circondario decide in base alla situazione se e in quale misura ha luogo un'ispezione.

⁵ In caso di ispezione gli organi di stima devono avere accesso a tutti i locali e ricevere tutte le informazioni necessarie per la stima.

IV. Valori da stimare**1. VALORE A NUOVO E VALORE ATTUALE****Art. 12**

Il valore a nuovo corrisponde alle spese necessarie per la costruzione nello stesso luogo di un fabbricato uguale per genere, dimensioni e strutturazione.

Valore a nuovo
1. Concetto

Art. 13

¹ Per la stima di nuove costruzioni e di modifiche edilizie ci si deve basare sul conteggio dei costi di costruzione.

2. Calcolo
a) Nuove costruzioni e trasformazioni

² Non si tiene conto di costi eccezionalmente bassi o alti dovuti a prezzi di favore, a ribassi, a prestazioni proprie, a modifiche nella pianificazione e nell'esecuzione dei lavori e neppure dei costi di demolizione.

³ Sono determinanti i prezzi di costo medi nell'ubicazione del fabbricato.

Art. 14

¹ Il valore a nuovo di vecchie costruzioni, nonché di edifici importanti dal punto di vista storico o della conservazione dei monumenti, corrisponde ai costi stimati per la ricostruzione dello stesso genere o paragonabile.

b) Vecchie costruzioni; edifici storici

² Per vecchie costruzioni senza importanza storica o di conservazione dei monumenti devono essere considerate le regole vigenti dell'arte di costruire e lo stato attuale della tecnica.

Art. 15

Il valore attuale corrisponde al valore a nuovo, dedotto il deprezzamento tecnico dovuto all'età, all'usura, alle intemperie, a danni e difetti di costruzione o ad altri motivi.

Valore attuale
Concetto

2. VALORE REALE**Art. 16**

¹ Il valore reale (valore intrinseco) serve da valore ausiliario per la stima del valore commerciale.

Concetto

² Esso si compone:

- a) del valore attuale dei fabbricati;
- b) del valore del terreno;
- c) dei lavori per la preparazione e lo scavo di fondazione;
- d) del valore attuale delle condotte all'esterno del fabbricato, in particolare per acqua, elettricità, gas, canalizzazioni;

Allegato Ordinanza sulle stime ufficiali

- e) delle tasse di allacciamento per acqua, elettricità, gas, canalizzazioni e simili;
- f) del valore attuale dei lavori esterni e di sistemazione del giardino;
- g) del valore attuale delle parti costitutive e degli accessori se non sono stati assicurati insieme ai fabbricati.

Art. 17

Valutazione
1. terreno

¹ Il valore del terreno deve essere equiparato al valore commerciale di un terreno paragonabile non sovredificato che corrisponde al prezzo di acquisto realizzabile in condizioni normali.

² Rafforzamenti del terreno di fondazione e fondamenta speciali devono essere adeguatamente considerati nella stima del valore del terreno.

Art. 18

2. Deprezzamento
economico

Si deve tenere conto del deprezzamento economico che può subentrare in particolare in seguito a nuove conoscenze sui materiali da costruzione, nel comfort o per via di nuovi metodi di fabbricazione, nonché in seguito alla perdita di potenziale di sfruttamento, se questo non è già stato dedotto dal valore a nuovo.

3. VALORE DI REDDITO

Art. 19

Concetto

¹ Il valore di reddito è il valore di un bene immobile rilevato sulla base del reddito locativo netto.

² Per reddito locativo netto si intende di regola il reddito locativo lordo medio degli ultimi tre anni, dedotte le spese accessorie.

Art. 20

Estensione

¹ Il reddito locativo netto si compone dei proventi dell'utilizzo da parte di terzi e proprio dei fabbricati, delle superfici sovredificate e delle adiacenze necessarie all'esercizio.

² Se il reddito locativo netto non corrisponde al valore di mercato, ci si basa sul reddito potenziale.

³ Non sono comprese le indennità per le spese accessorie quali riscaldamento, acqua calda, pulizia scale, illuminazione, ascensore, lavatrice, nonché le indennità per l'utilizzo della mobilia.

Art. 21

Calcolo
1. Principio

Il valore di reddito risulta dalla capitalizzazione del reddito locativo netto con un adeguato tasso di capitalizzazione.

Art. 22

¹ Il tasso di capitalizzazione è l'aliquota percentuale con la quale si calcola il valore di reddito partendo dal reddito locativo netto.

2. Tasso di capitalizzazione

² Esso si compone del tasso d'interesse sul capitale e dei supplementi percentuali dei costi di gestione.

Art. 23

¹ Il tasso d'interesse sul capitale corrisponde al tasso indicativo medio per ipoteche variabili di primo grado (vecchie ipoteche) della banca cantonale o della banca di riferimento nel luogo in cui si trova l'oggetto.

3. Tasso d'interesse sul capitale

² Esso varia a seconda del tipo di oggetto e viene applicato indipendentemente dalle possibilità individuali dei proprietari.

³ L'Ufficio competente rende noti agli organi di stima i tassi di interesse sul capitale da applicare.

Art. 24

¹ I costi di gestione vanno considerati come segue:

4. Costi di gestione

- a) i costi d'esercizio come gli oneri pubblici correnti che gravano sul fondo, salvo le regolari imposte sul reddito e sulla sostanza, nonché le spese per l'approvvigionamento idrico, la pulizia delle strade, lo smaltimento dei rifiuti e l'evacuazione delle acque, le spese per il custode, la manutenzione degli ascensori e degli impianti meccanici di lavaggio, la cura delle adiacenze, lo sgombero della neve, le antenne collettive e l'illuminazione generale, i premi per l'Assicurazione fabbricati, l'assicurazione di responsabilità civile del proprietario e l'assicurazione delle cose con lo 0,1 fino allo 0,5 per cento;
- b) le spese di manutenzione e di riparazione del fabbricato e delle adiacenze con lo 0,7 fino al 2,2 per cento;
- c) le spese di amministrazione con lo 0,1 fino allo 0,3 per cento;
- d) il rischio di perdita delle pigioni con lo 0,1 fino allo 0,4 per cento;
- e) gli ammortamenti con lo 0,5 fino all'1,0 per cento.

² Le spese straordinarie devono essere considerate nel tasso di capitalizzazione.

Art. 25

¹ Qualora sussista la comprova dei costi di gestione effettivi, il valore di reddito risulta dalla capitalizzazione del reddito netto con il relativo tasso d'interesse sul capitale.

5. Reddito netto

² Per reddito netto si intende il reddito locativo netto, dedotti i costi di gestione effettivi.

4. VALORE VENALE

Art. 26

Concetto

Il valore commerciale si orienta ai prezzi realizzati in condizioni normali con la vendita di fondi uguali o simili.

Art. 27

Mancanza di valori di confronto

Se mancano valori di confronto affidabili recenti, il valore commerciale deve basarsi, tenendo conto della situazione mutata, su prezzi di vendita precedenti oppure essere calcolato secondo il metodo del valore misto come segue:

- a) per fondi sovredificati quale media ponderata del valore di reddito e del valore reale. Devono essere ponderati una volta sia il valore di reddito con il rispettivo coefficiente di ponderazione che il valore reale;
- b) per fondi non sovredificati possono essere applicati i seguenti metodi ausiliari:
 - metodo di classificazione per centralità;
 - calcolo a ritroso partendo dal valore di reddito o dal prezzo di vendita;
 - metodo del valore attuale.

Art. 28

Coefficiente di ponderazione

¹ Il coefficiente di ponderazione deve essere fissato sulla base dell'importanza economica del valore di reddito.

² Di regola valgono i seguenti coefficienti di ponderazione:

- a) 0 – 1 per ville, case in campagna, case unifamiliari e bifamiliari;
- b) 0,2 – 2 per case di abitazione con tre e più appartamenti;
- c) 1 – 6 per immobili del settore alberghiero, commerciali, artigianali e industriali.

V. Oggetti di stima particolari

1. ARTIGIANATO E INDUSTRIA IN GENERALE

Art. 29

Reddito locativo netto di oggetti gestiti in proprio

¹ In caso di oggetti artigianali e industriali gestiti in proprio, per il calcolo del reddito locativo netto si deve tenere conto in modo particolare dell'andamento degli affari, della rendita, del grado di occupazione, della riserva di terreno e delle prospettive future.

² Se mancano possibilità di confronto, il reddito locativo netto deve essere calcolato in base alla cifra d'affari degli ultimi tre anni.

³ In caso di esercizi nuovi o di modifiche aziendali ed edilizie importanti è determinante la cifra d'affari attesa.

2. IMPIANTI IDROELETTRICI

Art. 30

¹ Sono soggetti all'obbligo di stima tutti gli impianti idroelettrici che vengono sfruttati sulla base di un titolo giuridico privato o di una concessione. Oggetti di stima

² Impianti edilizi e fondi che servono direttamente all'utilizzazione della forza idrica, devono essere inclusi nella valutazione.

³ I valori vengono ripartiti tra i comuni interessati in proporzione agli investimenti.

Art. 31

¹ La stima si orienta in particolare al reddito potenziale, nonché alla grandezza e alla resistenza dell'impianto. Stima

² Si deve considerare la cifra d'affari degli ultimi cinque anni.

³ Il tasso d'interesse sul capitale corrisponde alla rendita media degli ultimi cinque anni di obbligazioni federali con una scadenza di dieci anni.

3. IMPIANTI DI TRASPORTO

Art. 32

Sono considerati impianti di trasporto in particolare seggiovie, sciovie, ferrovie a cremagliera e telecabine, nonché funicolari e funivie. Concetto

Art. 33

Il valore reale si compone dei costi d'investimento, incluso il terreno e le costruzioni necessarie all'esercizio, come impianti di innevamento, ponti, sottopassaggi e cavalcavia, gallerie, sentieri, strade e parcheggi, nonché dei costi di urbanizzazione. Valore reale

Art. 34

¹ Il valore di reddito risulta dalla capitalizzazione dell'utile netto Valore di reddito

a) più:

- interessi passivi;
- ammortamenti contabilizzati;
- spese incrementanti il valore;
- ammortamenti estranei all'esercizio;

b) meno:

- ammortamenti calcolatori;

– redditi rispettivamente ricavi estranei all'esercizio.

² Per la capitalizzazione dell'utile netto ricavato dall'impianto di risalita è determinante il tasso d'interesse sul capitale medio degli anni di calcolo, più un supplemento pari all'1½ per cento.

4. ESERCIZI DEL SETTORE ALBERGHIERO

Art. 35

Concetto

¹ Sono considerati oggetti del settore alberghiero gli esercizi che sono accessibili pubblicamente oppure ad un determinato gruppo di consumatori e che dietro pagamento offrono pasti e bevande o alloggio. Tra questi rientrano in particolare:

- a) alberghi, motel, apparthotel e garni, pensioni;
- b) rifugi di club alpini, dormitori pubblici, pensioni di vacanza, ostelli per la gioventù;
- c) locande, bar, ristoranti, caffè;
- d) campeggi;
- e) sale da ballo, night club;
- f) pensionati, convitti, mense per il personale, cliniche.

² Gli impianti che servono soltanto all'esercizio alberghiero, come case per il personale, impianti sportivi, autorimesse, piste di birilli, piscine coperte, parchi e giardini di alberghi, devono essere stimati quali parti dello stesso.

Art. 36

Esercizi accessori e fondi

¹ Gli esercizi accessori e le parti di un fondo che non fanno parte dell'esercizio alberghiero devono essere stimati separatamente.

² Tra questi rientrano in particolare negozi, chioschi, distributori di benzina, aziende agricole e appartamenti in affitto.

Art. 37

Valore di reddito

¹ In caso di oggetti gestiti in proprio, per la determinazione del valore di reddito si parte dalla cifra d'affari raggiunta.

² Devono essere dedotte le seguenti spese:

- a) spese per le merci;
- b) spese per il personale;
- c) altre spese necessarie all'esercizio;
- d) imposte e tasse per l'esercizio;
- e) spese amministrative;
- f) spese della direzione d'impresa;
- g) manutenzione e sostituzione dell'inventario;
- h) piccola manutenzione dell'immobile;
- i) interesse medio sul capitale aziendale;
- j) ammortamenti sull'inventario degli acquisti.

4. POZZI, CAVE DI PIETRA, DI GHIAIA E DI PIETRISCO**Art. 38**

Vengono stimati i fondi sui quali sono legalmente ammessi l'estrazione, il deposito ed il trattamento di materiale. Concetto

Art. 39

¹ Il valore si compone degli edifici e degli impianti necessari per l'estrazione, il deposito ed il trattamento del materiale, nonché delle riserve di estrazione e di deposito. Stima

² L'estensione e la durata dell'autorizzazione di estrazione con le relative condizioni, nonché eventuali diritti di estrazione contrattuali costituiscono le basi essenziali per la valutazione del valore.

5. BOSCO**Art. 40**

¹ Gli organi di stima incaricano l'Ufficio forestale di eseguire le stime dei boschi e notificano i valori stimati. Procedura

² I fondi sovredificati con singoli alberi o piccoli gruppi di alberi che non costituiscono oggetto di sfruttamento forestale, vengono valutati direttamente dagli organi di stima.

VI. Partecipazioni ai costi e tasse**Art. 41**

¹ Le partecipazioni ai costi che devono essere prestate dai comuni vengono tassate dalle commissioni di stima sotto forma di decisione e fatturate periodicamente. Partecipazioni ai costi

² Le partecipazioni ai costi dell'Assicurazione fabbricati e dell'Amministrazione cantonale delle imposte vengono fatturate a fine trimestre, quelle degli altri uffici cantonali a fine anno.

Art. 42

¹ I proprietari o i richiedenti devono versare le seguenti tasse: Tasse di stima

- a) per la prima stima di fondi, incluse parti costitutive e accessori: 1,0 per mille del valore commerciale;
- b) per la prima stima di proprietà per piani, comproprietà con regolamento per l'uso e l'amministrazione, incluse parti costitutive e accessori: 1,3 per mille del valore commerciale che viene versato dai proprietari tramite la comunione dei comproprietari di piani rispettivamente dai singoli comproprietari;

Allegato Ordinanza sulle stime ufficiali

- c) per le nuove stime se dall'ultima stima il fondo non ha subito alcuna modifica: 0,7 per mille del valore commerciale;
- d) per le stime di revisione e le nuove stime se dall'ultima stima sono state eseguite modifiche o rinnovamenti al fondo: 1,0 per mille dell'importo impiegato, la tassa non può però superare l'importo per una prima stima;
- e) per le stime di revisione e le nuove stime se dall'ultima stima per la proprietà per piani o la comproprietà è stato creato un regolamento per l'uso e l'amministrazione: 0,3 per mille del valore commerciale.

² Se la tassa supera i 5 000 franchi per fondo, l'aliquota deve essere ridotta gradualmente di al massimo il 20 per cento.

VII. Disposizioni finali

Art. 43

Entrata in vigore,
abrogazione del
diritto previgente

¹ La presente ordinanza entra in vigore insieme alla legge sulle stime ufficiali.

² Con l'entrata in vigore della presente ordinanza vengono abrogate le disposizioni di attuazione dell'ordinanza sulle stime ufficiali del 25 settembre 2001, il regolamento per le stime del 25 settembre 2001 e la tariffa delle spese e tasse delle stime ufficiali del 29 novembre 1999.

Geltendes Recht

Verordnung über die amtlichen Schätzungen

Vom Grossen Rat erlassen am 6. Oktober 1999¹⁾

I. Schätzungsobjekte

Art. 1

Nach Massgabe dieser Verordnung werden geschätzt:

Schätzungs-
objekte

- a) die Grundstücke im Sinne von Art. 655 ZGB²⁾;
- b) die Korporationsteilrechte und ähnliche Nutzungsrechte des kantonalen Rechts;
- c) die Gebäude, die nicht Bestandteil eines Grundstückes sind;
- d) die Gegenstände und Einrichtungen, die nicht Bestandteil eines Gebäudes sind, jedoch mit dem Gebäude versichert werden müssen;
- e) Zugehör und Einrichtungen bei gewerblichen und industriellen Betrieben.

Art. 2

Personen-, Funktions- und Berufsbezeichnungen in dieser Verordnung beziehen sich auf beide Geschlechter, soweit sich aus dem Sinn der Verordnung nicht etwas anderes ergibt.

Gleichstellung
der Geschlechter

II. Organisation

Art. 3

¹⁾ Die Schätzung wird von einer kantonalen Schätzungskommission vorgenommen, bestehend aus einem Obmann oder einem kantonalen Schätzer und jeweils einem nebenamtlichen Gemeindegeschätzer.

Schätzungsorgane

²⁾ ¹⁾Liegen Schätzungswerte vergleichbarer Grundstücke vor oder handelt es sich um einfach zu schätzende Grundstücke oder solche von geringem

¹⁾ B vom 16. Februar 1999, 25; GRP 1999/2000, 464

²⁾ SR 210

850.100 Verordnung über die amtlichen Schätzungen

Wert, kann die Schätzung von einem Kommissionsmitglied allein vorgenommen werden.

Art. 4

Schätzungs-
bezirke, Aufsicht

¹ Die Regierung teilt den Kanton in Schätzungsbezirke ein und übt die Aufsicht über das Schätzungswesen aus.

² Das Amt für Schätzungswesen sorgt für den Vollzug dieser Verordnung.

Art. 5²⁾

Wahl

¹ Die Wahl der Mitarbeitenden richtet sich nach der Personalverordnung.

² Die Gemeindevorstände wählen nach Rücksprache mit dem Amt für Schätzungswesen die landwirtschaftlichen- und die nichtlandwirtschaftlichen Gemeindegeschätzer und ihre Stellvertreter.

³ Die Altersgrenze für die nebenamtlichen Gemeindegeschätzer richtet sich nach der kantonalen Personalverordnung.

Art. 6

Zusammen-
setzung

¹ ³⁾Der Obmann bestimmt die Zusammensetzung der Kommissionen.

² Für Schätzungen, die besondere Fachkenntnis erfordern, können Sachverständige beigezogen werden.

III. Durchführung der Schätzung

Art. 7

Schätzungswerte

¹ Die Schätzung wird nach dem von der Regierung erlassenen Reglement ⁴⁾ vorgenommen.

² Das Amt für Schätzungswesen erlässt Instruktionen an die Schätzer und sorgt für deren Ausbildung.

³ Es sind folgende Werte zu schätzen:

- a) die Gebäudeversicherungswerte;
- b) der Ertragswert;
- c) der Verkehrswert.

¹⁾ Fassung gemäss GRB vom 27. August 2003; B vom 11. März 2003 zur Struktur- und Leistungsüberprüfung zur Sanierung des Kantonshaushalts; GRP 2003/2004, 300; tritt auf den 1. Januar 2004 in Kraft.

²⁾ Fassung gemäss GRB vom 27. August 2003; B vom 11. März 2003 zur Struktur- und Leistungsüberprüfung zur Sanierung des Kantonshaushalts; GRP 2003/2004, 300; tritt auf den 1. Januar 2004 in Kraft.

³⁾ Fassung gemäss GRB vom 27. August 2003; B vom 11. März 2003 zur Struktur- und Leistungsüberprüfung zur Sanierung des Kantonshaushalts; GRP 2003/2004, 300; tritt auf den 1. Januar 2004 in Kraft.

⁴⁾ BR 850.120

⁴ Die Schätzungswerte haben sich am Markt zu orientieren. Für die Schätzung des Ertragswertes landwirtschaftlicher Grundstücke gilt die jeweilige eidgenössische Anleitung.

Art. 8

¹ ¹⁾ Die Schätzungen der überbauten Grundstücke sind in der Regel alle 10 Jahre gemeindeweise zu revidieren. Die Regierung bestimmt die Reihenfolge dieser Revisionschätzungen.

Gemeindeweise
Schätzung,
Revisionen

² Die Gemeinden stellen für die gemeindeweise Schätzung ihre Planungsmittel und ein geeignetes Lokal kostenlos zur Verfügung.

Art. 9

¹ Für jedes überbaute Grundstück ist vom Eigentümer nach Vollendung eines darauf erstellten Gebäudes oder nach wesentlichen Veränderungen eine amtliche Schätzung bei der zuständigen Schätzungskommission schriftlich zu beantragen.

Schätzungs-
verfahren:
1. Einleitung und
Anpassung

² Unterlässt es der Eigentümer, für sein Gebäude innert sechs Monaten nach Abschluss von wesentlichen Bauarbeiten die Schätzung zu beantragen, ist das Grundstück von Amtes wegen oder auf Antrag der Gemeinde zu schätzen.

³ Die Eigentümer, die Gebäudeversicherungsanstalt und die kantonalen Steuerbehörden können jederzeit auf eigene Kosten bei der zuständigen Schätzungskommission schriftlich eine Neuschätzung des Grundstückes beantragen.

⁴ Die Schätzungen können nach Veränderungen am Schätzungsobjekt auf Antrag angepasst werden, wenn dies ohne Neuschätzung zuverlässig möglich ist.

Art. 10

¹ Die Schätzungskommission beschafft die für die Schätzung notwendigen Unterlagen. Eigentümer, Verwalter bei Stockwerkeigentum, Gebäudeversicherungsanstalt, Steuerbehörden, Grundbuchämter und Gemeinden haben diese Unterlagen den Schätzungsorganen kostenlos zur Verfügung zu stellen.

2. Vorbereitung
der Schätzung

² Dem Eigentümer sind der Zeitpunkt der Schätzung und die Zusammensetzung der Kommission bekanntzugeben.

¹⁾ Fassung gemäss GRB vom 27. August 2003; B vom 11. März 2003 zur Struktur- und Leistungsüberprüfung zur Sanierung des Kantonshaushalts; GRP 2003/2004, 300; tritt auf den 1. Januar 2004 in Kraft.

850.100 Verordnung über die amtlichen Schätzungen

- Art. 11**¹⁾
3. Vornahme der Schätzung¹ Bei bereits früher geschätzten Objekten ohne wesentliche Veränderungen erfolgt grundsätzlich keine Besichtigung. Die Regierung regelt die Einzelheiten.
- ² Im Falle einer Besichtigung ist den Schätzern Zutritt zu allen Räumen zu gewähren. Es sind ihnen alle erforderlichen Auskünfte zu erteilen.
- Art. 12**
4. Eröffnung der Schätzung¹ Jede Schätzung ist zu eröffnen. Sie hat insbesondere die gemäss Artikel 7 geschätzten Werte, die Bodenwerte sowie die Mietwerte zu enthalten.
- ² Sie wird mit Rechtsmittelbelehrung dem Eigentümer, bei Stockwerkeigentum auch dem Verwalter, zugestellt.
- ³ Den Empfängern der Schätzungseröffnung steht das Recht zur Einsichtnahme in die vollständigen Schätzungsakten zu.
- ⁴ Bei Einzelschätzungen sind die Schätzungsergebnisse innert 20 Tagen seit der Durchführung mitzuteilen.
- ⁵ Orientierungshalber ist ein Exemplar der Schätzungsverfügung der Gemeinde, der Gebäudeversicherungsanstalt, der kantonalen Steuerverwaltung und dem zuständigen Grundbuchamt zuzustellen.
- Art. 13**
- Ausstand Schätzer und Sachverständige treten in Ausstand, wenn:
- a) sie selber, Ehegatten, Verlobte, Verwandte und Verschwägerete in auf- und absteigender Linie oder in der Seitenlinie bis zum zweiten Grad beteiligt sind;
 - b) zwischen ihnen und den Eigentümern ein Interessen- oder Abhängigkeitsverhältnis besteht;
 - c) Gebäude zu schätzen sind, die sie in den letzten drei Jahren als Architekt oder als Unternehmer erstellt oder umgebaut haben;
 - d) wenn andere Umstände sie als befangen erscheinen lassen.
- Art. 14**
- Amtsgeheimnis¹ Über die bei der Vornahme der Schätzung gemachten Wahrnehmungen ist Verschwiegenheit zu bewahren.
- ² Dritten dürfen Einsicht in die Akten gewährt und Auskünfte erteilt werden, wenn sie ein berechtigtes Interesse nachweisen können.

¹⁾ Fassung gemäss GRB vom 27. August 2003; B vom 11. März 2003 zur Struktur- und Leistungsüberprüfung zur Sanierung des Kantonshaushalts; GRP 2003/2004, 300; tritt auf den 1. Januar 2004 in Kraft.

Art. 15

¹ Die Eigentümer und bei Stockwerkeigentum die Verwalter für die Liegenschaft als Ganzes sind befugt, gegen die Schätzung und gegen die Gebührenrechnung innert 30 Tagen seit Eröffnung beim Amt für Schätzungswesen schriftlich Beschwerde zu erheben.

Rechtsmittel:
1. Beschwerde

² ... ²⁾

Art. 16

Der Beschwerdeentscheid kann mit Rekurs innert 20 Tagen seit der Eröffnung beim Verwaltungsgericht angefochten werden.

2. Rekurs

IV. Entschädigungen und Gebühren**Art. 17**

¹ Die Kosten der amtlichen Schätzungen werden durch Entschädigungen und Gebühren gedeckt, die bei den Benützern der Schätzungswerte und bei den Eigentümern erhoben werden.

Kosten der
Schätzung

² Die Regierung legt im Rahmen der Bestimmungen von Artikel 18 bis 20 die Ansätze aufgrund einer Vollkostenrechnung fest.

Art. 18

¹ Für die Vornahme der Schätzungen und für die Verwendung der Werte der amtlichen Schätzungen werden folgende Kostenanteile erhoben:

Kostenanteile

- a) von den Gemeinden höchstens 20 Rappen je 1 000 Franken Steuerwert der laufenden Schätzungen;
- b) von der Gebäudeversicherungsanstalt jährlich höchstens 3½ Rappen je 1 000 Franken Versicherungswert aller versicherten Gebäude;
- c) von der kantonalen Steuerverwaltung höchstens 20 Rappen je 1 000 Franken Steuerwert der laufenden Schätzungen;
- d) von anderen kantonalen Ämtern, die Daten übernehmen, die Kosten in Höhe des anteilmässigen Aufwandes für Erhebung und Transfer.

² Die durch die Gemeinden zu leistenden Kostenanteile werden in der Schätzungsverfügung mit Rechtsmittelbelehrung gemäss Artikel 15 und 16 veranlagt und periodisch in Rechnung gestellt.

³ Bei der Gebäudeversicherungsanstalt und bei den kantonalen Ämtern werden die Kostenanteile jeweils per Ende Jahr in Rechnung gestellt.

¹⁾ Fassung gemäss GRB vom 27. August 2003; B vom 11. März 2003 zur Struktur- und Leistungsüberprüfung zur Sanierung des Kantonshaushalts; GRP 2003/2004, 300; tritt auf den 1. Januar 2004 in Kraft.

²⁾ Aufhebung gemäss GRB vom 27. August 2003; B vom 11. März 2003 zur Struktur- und Leistungsüberprüfung zur Sanierung des Kantonshaushalts; GRP 2003/2004, 300; tritt auf den 1. Januar 2004 in Kraft.

Art. 19

Gebühren:
1. für
Schätzungen

¹ ¹⁾Der Eigentümer oder Antragstellende hat folgende Gebühren zu entrichten:

- a) für die erstmalige Schätzung von Grundstücken, einschliesslich Einrichtungen, Zugehör und Bestandteile höchstens 1,2 Promille des Verkehrswertes;
- b) für die erstmalige Schätzung von Stockwerkeigentum, Miteigentum mit Nutzungs- und Verwaltungsordnung, einschliesslich Einrichtungen, Zugehör und Bestandteile höchstens 1,3 Promille des Verkehrswertes, welche zu Lasten der Eigentümer bei der Verwaltung der Stockwerkeigentümergeinschaft beziehungsweise bei den einzelnen Miteigentümern erhoben werden;
- c) für Neuschätzungen, wenn das Grundstück seit der letzten Schätzung keine Änderungen erfahren hat, höchstens 0,7 Promille des Verkehrswertes;
- d) für Revisions- und Neuschätzungen, wenn am Grundstück seit der letzten Schätzung Änderungen oder Erneuerungen vorgenommen wurden, höchstens 1,7 Promille des aufgewendeten Betrages;
- e) für Revisions- und Neuschätzungen, wenn seit der letzten Schätzung Stockwerkeigentum oder Miteigentum mit Nutzungs- und Verwaltungsordnung begründet wurde, höchstens 0,3 Promille des Verkehrswertes;
- f) für nicht hoheitliche Schätzungen erfolgt die Rechnungsstellung nach Aufwand.

² ²⁾Die Mindestgebühr beträgt in allen Fällen 400 Franken je überbautes Grundstück und 100 Franken je unüberbautes Grundstück.

³ Wenn es der Eigentümer bei Neubauten oder wesentlichen Veränderungen gemäss Artikel 9 unterlassen hat, eine amtliche Schätzung zu beantragen, hat er die entsprechende Gebühr zu tragen.

⁴ Für Schätzungen nach Artikel 8 dieser Verordnung werden vom Eigentümer keine Gebühren erhoben.

Art. 20

2. im
Beschwerde-
verfahren

¹ ¹⁾Wird eine angefochtene Schätzung oder Gebührenrechnung im Beschwerdeverfahren ganz oder teilweise bestätigt, so hat der Beschwerdeführer eine Staatsgebühr bis 500 Franken zu bezahlen.

¹⁾ Fassung gemäss GRB vom 27. August 2003; B vom 11. März 2003 zur Struktur- und Leistungsüberprüfung zur Sanierung des Kantonshaushalts; GRP 2003/2004, 300; tritt auf den 1. Januar 2004 in Kraft.

²⁾ Fassung gemäss GRB vom 27. August 2003; B vom 11. März 2003 zur Struktur- und Leistungsüberprüfung zur Sanierung des Kantonshaushalts; GRP 2003/2004, 300; tritt auf den 1. Januar 2004 in Kraft.

² ²⁾Übersteigt der Aufwand der Beschwerdeinstanz diesen Gebührenrahmen erheblich, bemisst sich die Staatsgebühr nach dem Gesetz über das Verfahren in Verwaltungs- und Verfassungssachen.

Art. 21

Behindert oder verunmöglicht ein Eigentümer eine Schätzung, hat er die entstandenen Kosten zu übernehmen. Verweigerung der Mitwirkung

V. Schlussbestimmungen

Art. 22

Dieser Verordnung widersprechende Erlasse werden aufgehoben, namentlich die Verordnung über die amtlichen Schätzungen vom 28. Mai 1986³⁾. Aufhebung bisherigen Rechts

Art. 23

Die Regierung bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung⁴⁾. Inkrafttreten

¹⁾ Fassung gemäss GRB vom 27. August 2003; B vom 11. März 2003 zur Struktur- und Leistungsüberprüfung zur Sanierung des Kantonshaushalts; GRP 2003/2004, 300; tritt auf den 1. Januar 2004 in Kraft.

²⁾ Einfügung gemäss GRB vom 27. August 2003; B vom 11. März 2003 zur Struktur- und Leistungsüberprüfung zur Sanierung des Kantonshaushalts; GRP 2003/2004, 300; tritt auf den 1. Januar 2004 in Kraft.

³⁾ AGS 1987, 1765

⁴⁾ Mit RB vom 29. November 1999 auf den 1. Januar 2000 in Kraft gesetzt

Ausführungsbestimmungen zur Verordnung über die amtlichen Schätzungen (ABzSchVO)

Gestützt auf Artikel 4 Absatz 1 der Verordnung über die amtlichen Schätzungen¹⁾

von der Regierung erlassen am 25. September 2001

Art. 1²⁾

Der Kanton wird in folgende Schätzungsbezirke eingeteilt:

Schätzungs-
bezirke

Der Kanton wird in folgende Schätzungsbezirke eingeteilt:

- Schätzungsbezirk 1: Kreise Chur, Rhäzüns, Schanfigg, Trins, Gemeinden Praden und Tschierschen;
 Schätzungsbezirk 2: Kreise Fünf Dörfer, Jenaz, Klosters, Küblis, Luzein, Maienfeld, Schiers, Seewis;
 Schätzungsbezirk 3: Kreise Alvaschein, Belfort, Bergün, Churwalden (ohne Gemeinden Praden und Tschierschen), Davos, Surses;
 Schätzungsbezirk 4: Kreise Disentis, Ilanz, Lugnez, Ruis, Safien;
 Schätzungsbezirk 5: Kreise Bregaglia, Brusio, Oberengadin (**ohne** Gemeinden La Punt - Chamues-ch, Madulain, S-chanf und Zuoz), Poschiavo;
 Schätzungsbezirk 6: Kreise Ramosch, Suot Tasna, Sur Tasna, Val Müstair, Gemeinden La Punt - Chamues-ch, Madulain, S-chanf und Zuoz;
 Schätzungsbezirk 7: Kreise Avers, Calanca, Domleschg, Mesocco, Rheinwald, Roveredo, Schams, Thusis.

Art. 2

¹ ³⁾ Die Schätzungsbezirke werden von sieben kantonalen Schätzungskommissionen und von der Abteilung für besondere Schätzungsobjekte betreut.

Schätzungs-
kommissionen

² Die Abteilung für besondere Schätzungsobjekte ist der Schätzungskommission 1 angegliedert.

¹⁾ BR 850.100

²⁾ Fassung gemäss RB vom 16. September 2003; tritt am 1. Juli 2004 in Kraft

³⁾ Fassung gemäss RB vom 16. September 2003; tritt am 1. Juli 2004 in Kraft

850.110 RAB zur V über die amtlichen Schätzungen

Zuständigkeit	<p>Art. 3</p> <p>¹ Die Schätzungskommissionen sind mit Ausnahme der in Artikel 4 erwähnten Anlagen für die Schätzungen der in ihren Bezirken gelegenen Objekte zuständig.</p> <p>² Liegt ein Objekt in verschiedenen Schätzungsbezirken, bestimmt das Amt für Schätzungswesen, welche Kommission zuständig ist.</p> <p>³ In Verhinderungs- und Ausstandsfällen kann das Amt für Schätzungswesen die Schätzungsorgane auch mit Schätzungen in anderen Bezirken beauftragen.</p>
Besondere Schätzungsobjekte	<p>Art. 4</p> <p>¹ Für die Schätzung von Transport- und Wasserkraftanlagen ist für das ganze Kantonsgebiet die Abteilung für besondere Schätzungsobjekte zuständig.</p> <p>² Für die Vorbereitung der Schätzung und die Aufnahme der Objekte kann das Amt für Schätzungswesen den Beizug der Schätzungskommission anordnen, in deren Bezirk die Anlage liegt.</p>
Inkrafttreten	<p>Art. 5</p> <p>Diese Ausführungsbestimmungen ersetzen diejenigen vom 1. Juni 1987¹⁾ und treten am 1. Januar 2002 in Kraft.</p>

¹⁾ Richtig ist: ... ersetzen diejenigen vom 13. April 1987 ...; AGS 1987, 1769 und AGS 1998, 4316

Schätzungsreglement (SchR)

Gestützt auf Artikel 7 Absatz 1 der Verordnung über die amtlichen Schätzungen¹⁾

von der Regierung erlassen am 25. September 2001

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

¹ Dieses Reglement findet Anwendung auf alle Schätzungsobjekte gemäss Artikel 1 der Verordnung über die amtlichen Schätzungen²⁾. Anwendungsbereich

² Für Grundstücke, deren Eigentümer oder Nutzniesser von den Gewinn- und Kapitalsteuern sowie von der Zuschlagssteuer befreit sind, werden grundsätzlich nur der Neu- und der Zeitwert geschätzt. Auf Verlangen werden auch der Real-, Ertrags- und Verkehrswert ermittelt.

Art. 2

Für die Schätzung sind insbesondere zu beachten: Grundlagen

- a) das Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht³⁾ und die dazugehörige Verordnung⁴⁾;
- b) die Erlasse über die Gebäudeversicherung;
- c) die Erlasse über die Feuerpolizei;
- d) die kantonalen und kommunalen Bau- und Planungsvorschriften;
- e) die kantonale Steuergesetzgebung;
- f) die kantonale Waldgesetzgebung;
- g) die Empfehlungen und Normen von Fachverbänden;
- h) die Anleitung des Bau-, Verkehrs- und Forstdepartementes zur Schätzung von Waldgrundstücken;
- i) die Schätzungsanweisungen des Amtes für Schätzungswesen.

Art. 3

¹ Jedes Grundstück ist einzeln zu schätzen und jede Schätzung ist einzeln zu eröffnen. Schätzungsregeln
1. im Allgemeinen

¹⁾ BR 850.100

²⁾ BR 850.100

³⁾ SR 211.412.11

⁴⁾ SR 211.412.110

850.120 Schätzungsreglement

² Mehrere Grundstücke gleicher Eigentümer, die wirtschaftlich eine Betriebseinheit bilden, sind in der Regel gesamthaft zu schätzen. Der Gesamtwert ist auf die einzelnen Grundstücke ihrem Wert entsprechend zu verteilen.

³ Grundstücke oder Teile davon, welche Bestandteil eines gemischten Betriebes sind, werden entsprechend der Nutzungsart gesondert geschätzt.

⁴ Die Schätzungssummen sind auf Beträge von hundert Franken zu runden.

Art. 4

2. massgebende Faktoren

¹ Für die Schätzung sind alle den betreffenden Wert beeinflussenden Faktoren zu berücksichtigen, insbesondere:

- a) Bauart, Alter, Zustand und Zweckbestimmung der Gebäude;
- b) Anzahl, Grösse, Ausbau, Zustand, Zweckmässigkeit, Ertragsverhältnisse, Grundausstattung und Isolation der einzelnen Räume;
- c) Rechte und Lasten des privaten und öffentlichen Rechtes;
- d) Klima, Lage und Verkehrsverhältnisse, Erschliessungsgrad durch Zufahrten, Bahn- und Strassenanschluss, Flugplatznähe, Versorgung und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telefon);
- e) Entwicklungsfähigkeit der Gegend und realisierbare Ausnützung nach privat- und öffentlichrechtlichen Bauvorschriften (z.B. Nachbarrecht, Zonen-, Erschliessungs-, Gestaltungs- und Quartierpläne), Rücksichtnahme auf bestehende landschaftliche und örtliche Verhältnisse;
- f) Eignung für Wohn-, Ferien- oder Geschäftszwecke;
- g) Beeinträchtigung durch Lärm, Geruch, Rauch, Staub, Altlasten sowie Entzug von Licht und Sonne;
- h) Zweckmässigkeit von Anlagen und Einrichtungen, welche ausschliesslich oder vorwiegend industriellen Zwecken dienen, Möglichkeit einer Veräusserung oder anderweitiger Verwendung;
- i) Form, Topographie, Umfang und Beschaffenheit des Bodens.

² Für die Bewertung ist der Zustand der Schätzungsobjekte im Zeitpunkt der Schätzung massgebend.

Art. 4a¹⁾

Schätzungspflicht

Der Schätzungspflicht gemäss Artikel 9 Absatz 1 und 2 der Verordnung über die amtlichen Schätzungen unterliegen:

1. Neubauten;
2. Um- und Erneuerungsbauten, wenn
 - a) der aufgewendete Betrag pro Grundstück inklusive Einrichtungen, Zugehör, Bestandteile, Nebenkosten und Eigenleistungen 80'000 Franken übersteigt oder

¹⁾ Einfügung gemäss RB vom 18. November 2003; tritt am 1. Januar 2004 in Kraft

- b) die Veränderungen am bestehenden Objekt, eine Vergrößerung des umbauten Raumes zur Folge haben.

Art. 4b¹⁾

¹ In der Regel sind alle bereits früher geschätzten Objekte zu besichtigen, Besichtigung
wenn:

- a) wertbeeinflussende Mutationen wie Veränderung der Parzellenfläche, Eintragung von Dienstbarkeiten oder Umzonungen erfolgt sind;
- b) eine Umwandlung von Alleineigentum in Mit- oder Stockwerkeigentum stattgefunden hat;
- c) bauliche Veränderungen vorgenommen wurden, die der Schätzungspflicht unterliegen;
- d) eine Umnutzung erfolgt ist;
- e) in der alten Schätzung der Zeitwert weniger als 65 Prozent des Neuwertes beträgt.

² Der Obmann entscheidet auf Grund der Sachlage im konkreten Einzelfall, ob und in welchem Umfang eine Besichtigung stattfindet.

Art. 4c²⁾

¹ Personen und Behörden die an der Vorbereitung der Schätzung mitwirken, haben auf Verlangen ihre Angaben auch in elektronischer Form zur Verfügung zu stellen. Datenübermittlung

² Leistungsempfängern können die betreffenden Daten auch in elektronischer Form zur Verfügung gestellt werden.

II. Zu schätzende Werte

1. ALLGEMEINES

Art. 5

¹ Jedes als Einheit erkennbare zusammengebaute oder freistehende Gebäude gilt als selbständiges Versicherungsobjekt und erhält eine eigene Versicherungsnummer. Nummerierung der Gebäude

² Gebäude mit mehreren Eigentümern, wie bei Gesamt- und Miteigentum, erhalten als Ganzes eine Nummer.

³ Vertikal ausgeschiedene Gebäudeteile mit verschiedenen Eigentümern wie Doppelwohnhäuser oder Reihenhäuser erhalten eigene Nummern.

¹⁾ Einfügung gemäss RB vom 18. November 2003; tritt am 1. Januar 2004 in Kraft

²⁾ Einfügung gemäss RB vom 18. November 2003; tritt am 1. Januar 2004 in Kraft

850.120 Schätzungsreglement

Art. 6
Kubische Berechnung Die Gebäude sind nach den Normalien für kubische Berechnungen von Hochbauten des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins auszumessen.

Art. 7
Flächenberechnung ¹ Die Flächenberechnungen sind grundsätzlich nach den Normalien für Flächen und Volumen von Gebäuden und Anlagen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins auszumessen.
² Das Amt für Schätzungswesen regelt die Anwendung und die einheitliche Auslegung dieser Fachnormen.

Art. 8
Gefahren Besondere Gefahren und feuerpolizeiliche Mängel oder Missachtung der Schadenverhütungspflicht sind der Gebäudeversicherung zu melden.

2. VERSICHERUNGSWERTE

Art. 9
Neuwert 1. Begriff ¹ Der Neuwert entspricht den Kosten, die für die Erstellung eines Gebäudes gleicher Art, gleicher Grösse und gleichen Ausbaus am gleichen Standort erforderlich sind.
² Übermasse von Stockwerkhöhen und Grundflächen sind zu berücksichtigen.

Art. 10
2. Berechnung a) Neu- und Umbauten ¹ Für die Schätzung von Neubauten und baulichen Änderungen ist von der Bauabrechnung auszugehen.
² Aussergewöhnlich niedrige oder hohe Kosten, entstanden durch Preisvergünstigungen, Abgebote, Eigenleistungen, Umdispositionen bei der Planung und Bauausführung sowie Kosten für den Abbruch, werden nicht berücksichtigt.
³ Das Ergebnis aus der Multiplikation des umbauten Raumes mit den Erfahrungskosten je m³ hat den Kosten für die Neuerstellung eines vergleichbaren Gebäudes zu entsprechen.
⁴ Massgebend sind die mittleren Gestehungspreise am Standort der Gebäude.

Art. 11
b) Altbauten; historische Gebäude ¹ Der Neuwert von Altbauten sowie Gebäuden, die von historischer und denkmalpflegerischer Bedeutung sind, entspricht den geschätzten Kosten

für den Wiederaufbau in der vorhandenen Bauweise oder in vergleichbarer Ausführung.

² Bei Altbauten ohne historische und denkmalpflegerische Bedeutung sind die geltenden Regeln der Baukunde und der aktuelle Stand der Technik zu berücksichtigen.

Art. 12

Bei der Berechnung des Neuwertes gelten als Gebäudekosten auch Bauzins sowie ausserordentliche Transport- und Bauinstallationskosten.

3. Weitere
Gebäudekosten

Art. 13

Für die Schätzung des Neuwertes fallen insbesondere ausser Betracht:

- a) Bodenwert;
- b) Arbeiten für die Vorbereitung und den Aushub der Baugrube;
- c) Leitungen ausserhalb des Gebäudes, insbesondere für Wasser, Strom, Gas, Kanalisation;
- d) Anschlussgebühren für Wasser, Strom, Gas, Kanalisation und dergleichen;
- e) Umgebungsarbeiten und Gartengestaltung;
- f) Einrichtungen, Zugehör und Bestandteile, soweit sie nicht mit den Gebäuden versichert werden.

4. Ausser
Betracht fallende
Aufwendungen

Art. 14

¹ Der Zeitwert entspricht dem Neuwert, abzüglich der technischen Altersentwertung, die zufolge Alter, Abnutzung, Witterungseinflüssen, Bauschäden, Baumängel oder anderer Gründe eingetreten ist.

Zeitwert
1. Begriff

² Der Zeitwert ist in Prozenten des Neuwertes zu schätzen.

Art. 15

Ist der Zustand ganzer Bauteile unterschiedlich, muss der Zeitwert für diese Teile gesondert geschätzt werden.

2. Unterschiedliche
Wertverminderung

3. REALWERT

Art. 16

¹ Der Realwert (Substanzwert) dient als Hilfwert für die Schätzung des Verkehrswertes.

Begriff

² Er setzt sich zusammen aus:

- a) dem Zeitwert der Gebäude (Artikel 14 und 15);
- b) den im Neu- und Zeitwert nicht enthaltenen Aufwendungen (Artikel 13) unter angemessener Berücksichtigung der eingetretenen Wertveränderungen.

³ Bei Neubauten entspricht der Realwert den Anlagekosten.

Art. 17

Bewertung
1. Boden

¹ Der Bodenwert ist dem Verkehrswert von vergleichbarem, unüberbautem Boden gleichzusetzen, der dem unter normalen Verhältnissen erzielbaren Kaufpreis entspricht.

² Bei Fehlen von Vergleichswerten (statistische Methode) können folgende Hilfsmethoden angewendet werden:

- a) Lageklassenmethode;
- b) Rückwärtsrechnung aus Ertragswert oder Verkaufspreis;
- c) Strukturwertmethode (Barwertmethode).

³ Verstärkungen des Baugrundes und Spezialfundationen sind bei der Schätzung des Bodenwertes angemessen zu berücksichtigen.

Art. 18

2. Wirtschaftliche
Entwertung

Die wirtschaftliche Entwertung, welche insbesondere infolge neuer Erkenntnisse bei den Baustoffen, im Komfort oder durch neue Fabrikationsmethoden sowie durch Verlust an Nutzungspotential eintreten kann, ist zu berücksichtigen, soweit sie nicht bereits beim Neuwert in Abzug gebracht wurde.

4. ERTRAGSWERT

Art. 19

Begriff

¹ Der Ertragswert entspricht dem kapitalisierten jährlichen Nettomiettertrag der nutzbaren Vermögenswerte.

² Als Nettomiettertrag gilt in der Regel der durchschnittliche Bruttomiettertrag der letzten drei Jahre abzüglich der Nebenkosten.

Art. 20

Umfang

¹ Der Nettomiettertrag setzt sich zusammen aus den Erträgen der Fremd- und Eigennutzung von Gebäuden, überbauten Grundflächen und dem betriebsnotwendigen Umschwung.

² Entspricht der Nettomiettertrag nicht dem Marktwert, wird auf die Ertragsfähigkeit abgestellt.

³ Nicht dazu gehören die Vergütungen für Nebenkosten wie Heizung, Warmwasserversorgung, Treppenhausreinigung, Beleuchtung, Aufzug, Waschmaschine sowie Vergütungen für die Benützung von Mobiliar.

Art. 21

Berechnung
1. Grundsatz

Der Ertragswert wird nach folgender Formel berechnet:

$$\frac{\text{Nettomiettertrag} \times 100}{\text{Kapitalisierungssatz}}$$

Art. 22

¹ Der Kapitalisierungssatz ist der Prozentsatz, mit welchem der Ertragswert aus dem Nettomiettertrag errechnet wird. 2. Kapitalisierungssatz

² Er setzt sich zusammen aus dem Kapitalzinssatz und den prozentualen Zuschlägen der Bewirtschaftungskosten.

Art. 23

¹ ¹⁾ Der Kapitalzinssatz entspricht dem abtempierten Zinssatz für 1. Hypotheken (Althypotheken) der Kantonal- oder Leitbank am Ort der gelegenen Sache. 3. Kapitalzinssatz

² Er variiert je nach Objektart und wird unabhängig von den individuellen Möglichkeiten des Eigentümers angewendet.

³ Das Amt für Schätzungswesen gibt die anzuwendenden Kapitalzinssätze den Schätzungskommissionen bekannt.

Art. 24

¹ Die Bewirtschaftungskosten sind wie folgt zu berücksichtigen: 4. Bewirtschaftungskosten

- a) Betriebskosten wie laufende öffentliche Lasten des Grundstückes, ausgenommen ordentliche Steuern auf Einkommen und Vermögen, sowie Kosten für Wasserversorgung, Strassenreinigung, Kehrichtabfuhr und Entwässerung, Kosten für Hauswartung, Wartung von Aufzügen und maschinellen Wascheinrichtungen, Pflege der Umgebung, Schneeräumung, Gemeinschaftsantennen und allgemeine Beleuchtung, Prämien für Gebäude-, Hauseigentümerhaftpflicht- und Sachversicherungen mit 0,1 bis 0,5 Prozent;
- b) Unterhalts- und Instandhaltungskosten für Gebäude und Umgebung mit 0,7 bis 2,2 Prozent;
- c) Verwaltungskosten mit 0,1 bis 0,3 Prozent;
- d) Risiko für Mietzinsausfälle 0,1 bis 0,4 Prozent;
- e) Abschreibungen mit 0,5 bis 1,0 Prozent.

² Ausserordentlichen Kosten ist im Kapitalisierungssatz Rechnung zu tragen.

Art. 25

¹ Liegt der Nachweis der effektiven Bewirtschaftungskosten vor, kann der Ertragswert auch nach folgender Formel berechnet werden: 5. Nettoertrag

¹⁾ Fassung gemäss RB vom 17. September 2002

$$\frac{\text{Nettoertrag} \times 100}{\text{Kapitalzinssatz}}$$

² Als Nettoertrag gilt der Nettomiettertrag abzüglich der effektiven Bewirtschaftungskosten.

5. VERKEHRSWERT

Art. 26

Begriff

¹ Der Verkehrswert richtet sich nach den bei gleichen oder ähnlichen Grundstücken unter normalen Verhältnissen erzielten Verkaufspreisen.

² Fehlen Vergleichspreise aus jüngster Zeit, ist unter Berücksichtigung der veränderten Verhältnisse auf frühere Verkaufspreise abzustellen.

Art. 27

Fehlen von Vergleichswerten

Fehlen zuverlässige Vergleichsmöglichkeiten, ist der Verkehrswert zu berechnen:

a) für überbaute Grundstücke durch Gewichtung (m) des Ertrags gegenüber dem Realwert nach folgender Formel:

$$\frac{(m \times \text{Ertragswert}) + \text{Realwert}}{m + 1}$$

b) für unüberbaute Grundstücke gemäss Artikel 17 Absatz 2.

Art. 28

Gewichtskoeffizient

¹ Der Gewichtskoeffizient (m) ist nach der wirtschaftlichen Bedeutung des Ertragswertes festzulegen.

² In der Regel gelten folgende Gewichtskoeffizienten:

- a) 0 – 1 für Villen, Landhäuser, Ein- und Zweifamilienhäuser;
- b) 0,2 – 2 für Wohnhäuser mit drei und mehr Wohnungen;
- c) 1 – 6 für Gastgewerbe, Geschäfts-, Gewerbe- und Industrieliegenschaften.

III. Besondere Schätzungsobjekte

Art. 29

Grundlagen

Die Bestimmungen von Artikel 1 bis 28 dieses Reglementes gelten, unter Vorbehalt der nachfolgenden Abweichungen, auch für die nachstehenden Schätzungsobjekte.

1. GEWERBE UND INDUSTRIE

Art. 30

¹ Zusätzlich zu den allgemeinen Grundsätzen nach Artikel 4 sind bei gewerblichen und industriellen Objekten insbesondere Geschäftsgang, Rendite, Beschäftigungslage, Bodenreserve und Zukunftsaussichten zu berücksichtigen. Ertragswert
selbstgenutzter
Objekte

² Fehlen Vergleichsmöglichkeiten, ist der Nettomiettertrag aufgrund der Nettonutzfläche oder des Geschäftsumsatzes zu schätzen.

Art. 31

¹ Die Nettomietterträge werden von vergleichbaren Betrieben abgeleitet. Nettomiettertrag

² Besonderheiten wie Tragfähigkeit der Böden, betrieblich nutzbare Raumhöhe, Stockwerklage, Erschliessung (Warenaufzüge) und Ausbaustandard sind zu berücksichtigen. 1. nach Netto-
nutzfläche

Art. 32

¹ Wird der Nettomiettertrag nach dem Umsatz ermittelt, ist auf das durchschnittliche Ergebnis der letzten drei Jahre abzustellen. 2. nach Umsatz

² Bei neuen Betrieben oder wesentlichen betrieblichen und baulichen Änderungen ist das erste repräsentative Jahresergebnis massgebend.

³ Der Nettomiettertrag richtet sich nach branchenüblichen Erfahrungswerten.

2. TRANSPORTANLAGEN

Art. 33

Als Transportanlagen gelten insbesondere Sesselbahnen, Skiliftanlagen, Zahnrad- und Gondelbahnen sowie Stand- und Luftseilbahnen. Begriff

Art. 34

Der Realwert setzt sich zusammen aus den Anlagekosten inklusive betriebsnotwendigem Boden und Bauten wie Beschneigungsanlagen, Brücken, Unter- und Überführungen, Tunnels, Wege, Strassen und Parkplätze sowie aus den Erschliessungskosten. Realwert

Art. 35

¹ Der Ertragswert ergibt sich aus der Kapitalisierung des Reingewinnes Ertragswert
1. Grundsatz

- a) zuzüglich:
- Passivzinsen;
 - verbuchte Abschreibungen;
 - wertvermehrnde Aufwendungen;

850.120 Schätzungsreglement

- betriebsfremde Abschreibungen;
- b) ¹⁾abzüglich:
 - kalkulatorische Abschreibungen;
 - betriebsfremde Gewinne beziehungsweise Erträge (z.B. Restaurants, Kapitalerträge).

² Für die Ermittlung des Ertragswertes ist das durchschnittliche Ergebnis der letzten drei Geschäftsjahre massgebend.

Art. 36

2. Kapitalisierungssatz

¹ Für die Kapitalisierung des bahnbedingten Reingewinnes ist der durchschnittliche Kapitalzinssatz der Berechnungsjahre zuzüglich 1½ Prozent massgebend.

² Von diesem Ertragswert sind die Anteile für Fahrzeuge (Pisten- und Baumaschinen) im Verhältnis zum Zeitwert in Abzug zu bringen.

Art. 37

Verkehrswert

Der Verkehrswert kann nach folgender Formel berechnet werden:

$$\frac{\text{Ertragswert} + \text{Realwert}}{2}$$

3. BETRIEBE DES GASTGEWERBES

Art. 38

Begriff

¹ Als gastgewerbliche Objekte gelten Betriebe, welche öffentlich oder einer bestimmten Konsumentengruppe zugänglich sind und gegen Entgelt Speisen und Getränke oder Beherbergung anbieten. Darunter fallen insbesondere:

- a) Hotels, Motels, Appart- und Garnihotels, Pensionen;
- b) Clubhütten, Massenquartiere, Ferienheime, Jugendherbergen;
- c) Gasthöfe, Bars, Restaurants, Kaffeehäuser;
- d) Campingplätze;
- e) Tanzlokale, Nachtclubs;
- f) Heime, Konvikte, Personalrestaurants, Kliniken.

² Anlagen, welche nur dem Gastgewerbebetrieb dienen, wie Personalhäuser, Sportanlagen, Garagen, Kegelbahnen, Hallenbäder, Parks und Hotelgärten, sind als Teil desselben zu schätzen.

¹⁾ Fassung gemäss RB vom 18. November 2003; tritt am 1. Januar 2004 in Kraft

Art. 39

¹ Nebenbetriebe und Teile eines Grundstückes, die nicht zum Gastgewerbebetrieb gehören, sind gesondert zu schätzen.

Nebenbetriebe
und Grundstücke

² Darunter fallen insbesondere Läden, Kioske, Tankstellen, Landwirtschaftsbetriebe, Mietwohnungen sowie die Wohnung der Unternehmensleitung, sofern es sich um eine vollständige, vermietbare Wohneinheit mit Küche und Nasszellen handelt.

Art. 40

¹ Bei der Festsetzung des Ertragswertes wird vom erzielten Betriebsertrag ausgegangen.

Ertragswert
1. Grundsatz

² Der Ertragswert ergibt sich aus der Kapitalisierung der durchschnittlichen Ergebnisse der letzten drei Geschäftsjahre. Für die Ermittlung des Ergebnisses sind je nach Art der Betriebsführung nicht zu berücksichtigen:

- a) Warenaufwand;
- b) Personalaufwand;
- c) übrige betriebsnotwendige Aufwendungen;
- d) Steuern und Abgaben des Betriebes;
- e) Verwaltungskosten;
- f) Aufwand der Unternehmensleitung;
- g) Unterhalt und Ersatz des Inventars;
- h) kleiner Liegenschaftsunterhalt;
- i) durchschnittlicher Zins auf Betriebskapital;
- j) Abschreibungen auf Kaufinventar.

³ Nicht abzugsfähig sind Aufwendungen für den Unterhalt von Gebäuden, Einrichtungen und Mobilien sowie die Zinsen auf Fremd- und Eigenkapital und die Abschreibungen.

Art. 41

¹ Kann der Betriebserlös nicht oder nicht zuverlässig ermittelt werden oder ist wegen baulichen, betrieblichen oder anderen Gründen ein verändertes Ergebnis zu erwarten, ist er zu schätzen.

2. Schätzung

² Die Schätzung erfolgt unter Berücksichtigung des zu erwartenden Durchschnittserlöses pro Gastbett (Moyenne), der Durchschnittsfrequenz und der Anzahl Betriebstage vergleichbarer Betriebe.

4. STOCKWERKEIGENTUM**Art. 42**

Beim Stockwerkeigentum werden folgende Werte geschätzt:

Schätzung

- a) vom Gesamtgrundstück:
 - der Neu- und Zeitwert ohne Sonderausbauten;

850.120 Schätzungsreglement

- der Neu- und Zeitwert der Sonderausbauten;
- der Realwert;
- b) von den Stockwerkanteilen nach der Zustandsmethode:
 - der Neu- und Zeitwert ohne Sonderausbauten;
 - der Neu- und Zeitwert der Sonderausbauten;
 - der Realwert;
 - der Ertragswert;
 - der Verkehrswert.

Art. 43

Ertragswert Der Ertragswert der Stockwerkanteile ergibt sich aus der Kapitalisierung des Nettomietertages (Nutzung des Sonderrechts und Anteil am gemeinschaftlichen Eigentum).

5. BAURECHT

Art. 44

Allgemeines Grundlage für die Bestimmung des Wertes eines Baurechtes bildet der Verkehrswert der Gesamtliegenschaft.

Art. 45

Schätzungsobjekte Als Schätzungsobjekte gelten:

- a) bei den Baurechtsgebenden der Boden;
- b) bei den Baurechtsnehmenden das Bauwerk sowie der Wert des Baurechtes.

Art. 46

Boden¹ Der Boden wird unter Berücksichtigung von Baurechtszins und Restnutzungsdauer bewertet.
² Geht das Bauwerk bei Vertragsablauf unentgeltlich oder unter dem dannzumaligen Verkehrswert an die Baurechtsgebenden über, ist ein Zuschlag zu berechnen.

Art. 47

Bauwerk und Baurecht Für das Bauwerk sind zu berechnen:

- a) der Neu- und der Zeitwert;
- b) der Ertragswert, beruhend auf dem Nettomietertag, abzüglich Baurechtszins;
- c) der Realwert zuzüglich allenfalls berechneter Wert des Baurechtes;
- d) der Verkehrswert.

6. WALD

Art. 48

¹ Die Schätzungskommissionen beauftragen das Amt für Wald mit den Verfahren
Waldschätzungen und eröffnen die geschätzten Werte.

² Überbaute Grundstücke mit einzelnen Bäumen oder kleinen Baumgruppen,
die nicht Gegenstand forstlicher Bewirtschaftung bilden, werden von
den Schätzungskommissionen bewertet.

7. GRUBEN, STEINBRÜCHE, KIES- UND SCHOTTER-
WERKE**Art. 49**

Geschätzt werden Grundstücke, auf denen der Abbau, die Ablagerung und Begriff
die Aufbereitung von Material rechtlich zulässig ist.

Art. 50

¹ Der Wert setzt sich zusammen aus den für den Abbau, die Lagerung und Schätzung
die Aufbereitung des Materials benötigten Gebäuden und Anlagen sowie
aus den Abbau- und Lagerreserven.

² Wesentliche Grundlagen der Wertbeurteilung bilden die Abbaubewilligung
und deren Auflagen sowie allfällige vertragliche Abbaurechte.

8. WASSERKRAFTANLAGEN

Art. 51

¹ Geschätzt werden alle Wasserkraftwerke, die auf Grund eines privaten Schätzungs-
Rechtstitels oder einer Konzession genutzt werden. objekte

² Bauliche Anlagen und Grundstücke, welche der Nutzbarmachung einer
Wasserkraft unmittelbar dienen, sind in die Bewertung einzubeziehen.

³ Die Werte werden nach Massgabe der Investitionen auf die betroffenen
Gemeinden aufgeteilt.

Art. 52

¹ Die Schätzung erfolgt grundsätzlich nach den Bestimmungen dieses Re- Schätzung
glements. Zu berücksichtigen ist die Grösse und Beständigkeit der An-
lage sowie insbesondere der daraus gezogene oder zu erwartende wirt-
schaftliche Nutzen (Ertragsfähigkeit).

850.120 Schätzungsreglement

² ¹⁾ Der Kapitalzinssatz entspricht der fünfjährigen durchschnittlichen Rendite von Bundesobligationen mit einer Laufzeit von zehn Jahren.

³ ²⁾ Das Amt für Schätzungswesen erlässt die erforderlichen Schätzungsanweisungen.

IV. Inkrafttreten

Art. 53

Inkrafttreten

¹ Dieses Schätzungsreglement tritt am 1. Januar 2002 in Kraft.

² Auf diesen Zeitpunkt wird das Schätzungsreglement vom 13. April 1987 ³⁾ aufgehoben.

¹⁾ Fassung gemäss RB vom 18. November 2003; tritt am 1. Januar 2004 in Kraft

²⁾ Einfügung gemäss RB vom 18. November 2003; tritt am 1. Januar 2004 in Kraft

³⁾ AGS 1987, 1770 und AGS 1991, 2446

Kosten- und Gebührentarif für die amtlichen Schätzungen

Gestützt auf Art. 17 der Verordnung über die amtlichen Schätzungen ¹⁾

von der Regierung erlassen am 29. November 1999

Art. 1 ²⁾

Für die Verwendung der Werte der amtlichen Schätzungen und für die daraus erwachsenden Vorteile sind folgende Entschädigungen zu leisten: Entschädigungen

- a) von den Gemeinden 13 Rappen je 1 000 Franken Steuerwert der laufenden Schätzungen;
- b) von der Gebäudeversicherungsanstalt jährlich 2.8 Rappen je 1 000 Franken Versicherungswert aller versicherten Gebäude;
- c) von der kantonalen Steuerverwaltung 13 Rappen je 1 000 Franken Steuerwert der laufenden Schätzungen;

Art. 2

^{1 3)} Der Eigentümer oder Antragstellende hat folgende Gebühren zu entrichten: Schätzungsgebühren

- a) für die erstmalige Schätzung von Grundstücken, einschliesslich Einrichtungen, Zugehör und Bestandteile 1,0 Promille des Verkehrswertes;
- b) für die erstmalige Schätzung von Stockwerkeigentum, Miteigentum mit Nutzungs- und Verwaltungsordnung, einschliesslich Einrichtungen, Zugehör und Bestandteile 1,3 Promille des Verkehrswertes, welche zu Lasten der Eigentümer bei der Verwaltung der Stockwerkeigentümergeinschaft beziehungsweise bei den einzelnen Miteigentümern erhoben werden;
- c) für Neuschätzungen, wenn das Grundstück seit der letzten Schätzung keine Änderungen erfahren hat, 0,7 Promille des Verkehrswertes;
- d) für Revisions- und Neuschätzungen, wenn am Grundstück seit der letzten Schätzung Änderungen oder Erneuerungen vorgenommen wurden, 1,7 Promille des aufgewendeten Betrages, wobei die Gebühr nicht den Betrag für eine erstmalige Schätzung übersteigen darf;

¹⁾ BR 850.100

²⁾ Fassung gemäss RB vom 16. Dezember 2003; tritt am 1. Januar 2004 in Kraft

³⁾ Fassung gemäss RB vom 18. November 2003; tritt am 1. Januar 2004 in Kraft

850.200 Kosten- und Gebührentarif für die amtlichen Schätzungen

- e) für Revisions- und Neuschätzungen, wenn seit der letzten Schätzung Stockwerkeigentum oder Miteigentum mit Nutzungs- und Verwaltungsordnung begründet wurde, 0,3 Promille des Verkehrswertes.

² ...¹⁾

Art. 3²⁾

Art. 4

Aufhebung bisherigen Rechts/ Inkrafttreten

Dieser Kosten- und Gebührentarif ersetzt denjenigen vom 27. November 1978³⁾ und tritt am 1. Januar 2000 in Kraft⁴⁾.

¹⁾ Aufgehoben gemäss RB vom 18. November 2003; tritt am 1. Januar 2004 in Kraft

²⁾ Aufgehoben gemäss RB vom 18. November 2003; tritt am 1. Januar 2004 in Kraft

³⁾ AGS 1978, 386, AGS 1988,2074, AGS 1996, 3598 und 3742; BR 850.200

⁴⁾ Im KA vom 2. Dezember 1999 publiziert