



# Botschaften der Regierung an den Grossen Rat

Heft Nr. 8/2016–2017

	Inhalt	Seite
8.	Totalrevision des Gesetzes über die amtlichen Schätzungen (SchG; BR 850.100).....	437
9.	Teilrevision des Gesetzes über die Gebäudeversicherung im Kanton Graubünden .....	507



## Inhaltsverzeichnis

<b>8.</b>	<b>Totalrevision des Gesetzes über die amtlichen Schätzungen (SchG; BR 850.100)</b>	
<b>I.</b>	<b>Ausgangslage</b> .....	437
	1. Amt für Schätzungswesen Graubünden.....	437
	2. Enge Zusammenarbeit mit der Gebäudeversicherung Graubünden .....	439
	3. Entwicklung im Bewertungswesen .....	440
	4. Geltendes Recht und Entwicklungen seit 2007 .....	442
	5. Handlungsbedarf .....	442
	6. Wesentliche Inhalte und Ziele der Revision .....	443
<b>II.</b>	<b>Vernehmlassungsverfahren</b> .....	444
	1. Vorgehen und Rücklauf .....	444
	2. Allgemeine Bemerkungen zur Vernehmlassungsvorlage ....	444
	3. Berücksichtigte Anliegen.....	445
	4. Nicht berücksichtigte Anliegen.....	445
<b>III.</b>	<b>Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen des Revisionsentwurfs</b> .....	448
	1. Allgemeine Bestimmungen.....	448
	2. Amtliche Bewertungen.....	453
	3. Gebühren und Kostenanteile.....	457
	4. Rechtsschutz .....	461
	5. Schlussbestimmungen .....	462
<b>IV.</b>	<b>Finanzielle und personelle Auswirkungen</b> .....	463
	1. Finanzielle Auswirkungen .....	463
	2. Personelle Auswirkungen.....	466
<b>V.</b>	<b>Inkraftsetzung der Totalrevision</b> .....	467
<b>VI.</b>	<b>Gute Gesetzgebung</b> .....	467
<b>VII.</b>	<b>Auswirkungen auf die Gemeindeaufgaben</b> .....	467
<b>VIII.</b>	<b>Anträge</b> .....	467
	Anhang mit Begriffserklärungen.....	468
		435

<b>9.</b>	<b>Teilrevision des Gesetzes über die Gebäudeversicherung im Kanton Graubünden</b>	
<b>I.</b>	<b>Ausgangslage</b> .....	507
<b>II.</b>	<b>Gründe für eine Teilrevision des Gebäudeversicherungsgesetzes</b> .....	509
<b>III.</b>	<b>Tiefere Prämien dank neuem Tarifsystem der GVG</b> .....	509
<b>IV.</b>	<b>Integrales Risikomanagementkonzept GRIP (Gemeinde-Risikoanalyse-Intervention-Prävention)</b> .....	510
<b>V.</b>	<b>Vernehmlassungsverfahren</b> .....	512
	1. Vorgehen und Rücklauf .....	512
	2. Beurteilung der Vorlage .....	512
	2.1 Anreizfinanzierung von Elementarschadenpräventionsmassnahmen .....	512
	2.2 Generelle Unterstellung der GVG unter das Submissionsrecht .....	513
<b>VI.</b>	<b>Eckpunkte der Teilrevision</b> .....	514
<b>VII.</b>	<b>Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen</b> .....	515
	1. Allgemeine Bestimmungen .....	515
	2. Organisation .....	516
	3. Versicherte Gefahren .....	516
	4. Gegenstand und Umfang der Versicherung .....	517
	5. Versicherungsverhältnis .....	518
	6. Elementarschadenprävention .....	520
	7. Finanzierung .....	524
	8. Schadenfall .....	525
<b>VIII.</b>	<b>Auswirkungen</b> .....	527
	1. Finanzielle Auswirkungen .....	527
	2. Personelle Auswirkungen .....	528
	3. Auswirkungen auf die Gemeindeaufgaben .....	528
<b>IX.</b>	<b>Gute Gesetzgebung</b> .....	529
<b>X.</b>	<b>Inkrafttreten der Teilrevision</b> .....	529
<b>XI.</b>	<b>Anträge</b> .....	529

## Botschaften der Regierung an den Grossen Rat

8.

### **Totalrevision des Gesetzes über die amtlichen Schätzungen (SchG; BR 850.100)**

Chur, den 6. September 2016

Sehr geehrter Herr Landespräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit die Botschaft und den Entwurf für eine Totalrevision des Gesetzes über die amtlichen Schätzungen (SchG; BR 850.100; neu: Gesetz über die amtlichen Immobilienbewertungen; Immobilienbewertungsgesetz; IBG).

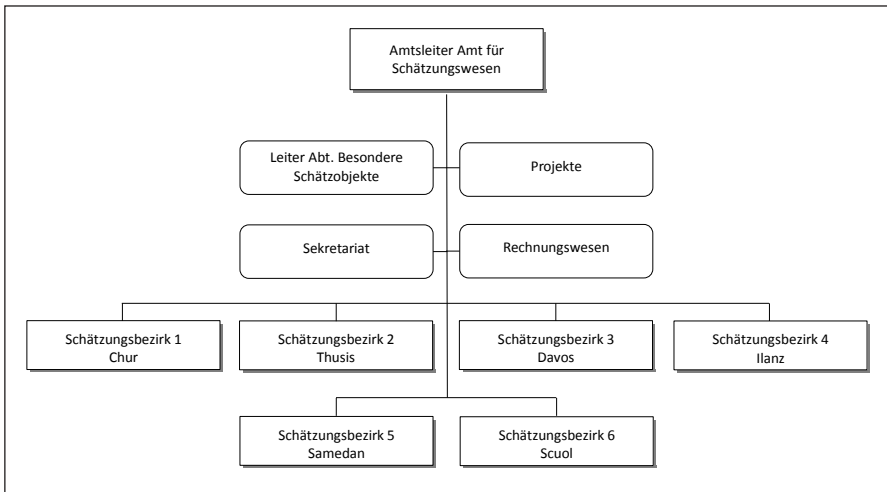
#### **I. Ausgangslage**

##### **1. Amt für Schätzungswesen Graubünden**

Das Amt für Schätzungswesen (ASW) besteht seit 1972. Es hat den Auftrag, Immobilienbewertungen zu erstellen. Die dabei ermittelten Neu- und Zeitwerte der Gebäude dienen der Gebäudeversicherung Graubünden (GVG) als Grundlage für die Prämienberechnung. Zu Steuerzwecken werden für die Gemeinden und die kantonale Steuerverwaltung (STV) die Miet-, Ertrags- und Verkehrswerte der Grundstücke ermittelt. Den Eigentümerinnen und den Eigentümern dient die Wertermittlung für die Finanzierung der Liegenschaft oder als Basis für die Veräusserung. Die Bewertungen von überbauten Grundstücken sind gemäss gesetzlichem Auftrag in der Regel alle zehn Jahre gemeindeweise zu revidieren (Revisionsbewertungen).

Die ersten drei Revisionsbewertungen sind jeweils innerhalb der gesetzlich vorgegebenen zehn Jahre erfolgt. Die vierte Revisionsbewertung ist infolge Personalreduktion, neuer Aufgaben und Einführung eines neuen Informatiksystems im Verzug. Sie wird innerhalb von 15 Jahren bis anfangs 2018 abgeschlossen sein. Das Amt weist seit 2014 wieder eine Leistung aus, die einen 10-Jahres-Turnus ermöglicht.

### Organigramm ASW



Mitarbeitende: 48,5 Vollzeitstellen (Full-time equivalents, FTE)

Gebäude in GR: 167 625 Gebäude mit einem Versicherungswert von 105 Milliarden Franken (Stand 1.1.2016)

Bewertungen: In den letzten Jahren konnte die Zahl bewerteter Gebäude stetig gesteigert werden:

<b>Jahr</b>	<b>Anzahl bewertete Gebäude</b>
2009	12 911
2011	15 148
2013	19 093
2015	21 053

## 2. Enge Zusammenarbeit mit der Gebäudeversicherung Graubünden

Die GVG ist eine selbstständige öffentlich-rechtliche Anstalt des Kantons Graubünden, die seit 1907 besteht und folgenden dreiteiligen Auftrag hat: Prävention (Brandschutz und Elementarschadenprävention), Intervention (Feuerwehrwesen) und Versicherung von Gebäuden zum Neuwert. Der Prozess der Gebäudebewertung wird durch das ASW wahrgenommen. Beide Organisationen setzen heute die gleiche Branchensoftware «GemDat» ein, jedoch mit zwei unabhängigen Datenbanken.

Als die GVG und das ASW die Anschaffung der weiterentwickelten Branchensoftware «GemDat Rubin» prüften, erteilte die Regierung im Januar 2014 den Auftrag, die Systeme Grundstücksbewertung des ASW und das Versicherungsmodul der GVG zu analysieren, Varianten einer verstärkten Zusammenarbeit aufzuzeigen und das Gesamtsystem effizienter sowie kostengünstiger zu gestalten. Anlass zur Auftragserteilung bildete zudem der Umstand, dass die Gebäudebewertung des ASW ein wichtiges Element im Versicherungsprozess der GVG darstellt und die beiden Organisationen weitere Schnittstellen und Abhängigkeiten aufweisen, was eine enge Zusammenarbeit bedingt.

Mit der Analyse ist eine externe Firma beauftragt worden. Im November 2014 nahm die Regierung deren Bericht zur Kenntnis. Gleichzeitig hat sie die darin vorgeschlagene Zielkonfiguration zur Realisierung freigegeben. Deren wichtigsten Eckwerte sind:

- Das integrierte Bewertungswesen (Ermittlung der Basisdaten durch das ASW für die Versicherungs- und Steuerwerte) soll weitergeführt werden.
- Die Organisationsstruktur ASW und GVG soll – bis auf weiteres – beibehalten werden.
- Die Daten des ASW und der GVG sollen mit der anstehenden Einführung der neuen Software auf einer gemeinsamen Datenbank zusammengeführt werden. Die Beschaffung der Fachapplikationen und des Dokumentenmanagementsystems soll gemeinsam vorgenommen werden.
- Die Umsysteme wie E-Government Schweiz eCH (Geschäftsprozessharmonisierung inkl. Schnittstellen), Terravis (Grundbuch), elektronisches Baubewilligungsverfahren und eidgenössisches Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) sollen möglichst schnell elektronisch angebunden und umfassend genutzt werden.
- Der gesetzliche Bewertungsrhythmus von zehn Jahren (Revisionsbewertung) und die Qualität der Bewertungen sollen beibehalten werden.
- Die Möglichkeit der freiwilligen Versicherung von gebäudeähnlichen Objekten und der gemäss Gesetz über die Gebäudeversicherung im Kanton Graubünden von der Versicherungspflicht ausgenommenen Gebäude soll gestrichen werden.

- Diverse Vereinfachungen und Anpassungen sollen das Gesamtsystem optimieren. Das Bewertungswesen soll auf die relevanten Objekte und Tatbestände fokussiert werden.
- Die Zusammenarbeit zwischen der GVG und dem ASW soll verstärkt und die internen Prozesse der beiden Organisationen sollen effizienter ausgestaltet werden. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des ASW sollen die GVG bei der Schadenserhebung, insbesondere bei Grossschadenereignissen, unterstützen. Die Mitarbeitenden im Kundendienst des ASW und der GVG sollen die Tätigkeiten beider Organisationen erklären können (Botschafterfunktion).

Die Umsetzung einiger dieser Ziele bedingt eine Anpassung der gesetzlichen Grundlagen sowohl des ASW als auch der GVG. Mit der von der Regierung eingesetzten gemeinsamen Projektorganisation ist eine effiziente, zielorientierte und zwischen dem ASW und der GVG abgestimmte Umsetzung sichergestellt. Zudem werden die beiden Gesetzesrevisionen dem Grossen Rat in der gleichen Session vorgelegt.

### **3. Entwicklung im Bewertungswesen**

Das Bewertungswesen hat sich historisch in den Kantonen sehr unterschiedlich entwickelt. Dies betrifft das Ermitteln sowohl der Neu- und Zeitwerte, welche als Grundlagen für die Versicherungsprämien dienen, als auch der Miet-, Ertrags- und Verkehrswerte, welche die Basis für die Berechnung der Steuerwerte bilden. Die 18 Kantone, welche eine kantonale Gebäudeversicherung kennen, sind im Allgemeinen einheitlicher organisiert, als diejenigen, die kein kantonales Versicherungsobligatorium kennen.

Die Ermittlung der Steuerwerte erfolgt kantonal unterschiedlicher als jene der Versicherungswerte. Der Anspruch an die Wertgenauigkeit ist im Steuerbereich sehr verschieden. Beispielsweise besteht im Kanton Zürich kein Anspruch auf Marktwerte. Die Steuerwerte werden mittels eines hedonischen Modells ermittelt. Mit einem solchen Modell kann dann gearbeitet werden, wenn erstens die Neu- und Zeitwerte von einer externen Organisation wie der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich erhoben werden, zweitens wenn kein Anspruch besteht, genaue Marktwerte zu ermitteln, und drittens wenn sich die Ermittlung auf eine eher flache Topografie mit hoher Gebäudedichte beschränkt. In Graubünden sind diese topografischen Voraussetzungen fast nur im Raum Landquart bis Thusis erfüllt. In Graubünden fällt aufgrund der drei genannten Voraussetzungen die Anwendung eines hedonischen Modells ausser Betracht. In der Vernehmlassung ist zudem auch von keiner Seite gefordert worden, dass vom Anspruch, Marktwerte



zu ermitteln, abzuweichen sei. Die neue Bewertungssoftware «GemDat Rubin» wird ein automatisiertes Bewerten ermöglichen und damit, unter Ausklammerung des Aufwands für Besichtigungen, annähernd die Effizienz von hedonischen Modellen erreichen.

Die Bewertung in Graubünden weist folgende Vorteile gegenüber anderen Kantonen auf:

- Nur eine Organisation ist zuständig für das Ermitteln der Basisdaten für die Versicherungs- und Steuerwerte (keine Doppelspurigkeiten).
- Die Wertermittlung erfolgt unabhängig und somit neutral.
- Ermittelt werden Marktwerte. Die Werte können als Grundlage für die Finanzierung von Hypotheken oder für Grundstücksverkäufe dienen.
- Gemeindeweise Revision: Die gemeindeweise Wertermittlung ist deutlich effizienter, als wenn punktuell, nach Alter der Bewertungen vorgegangen wird.

Graubünden weist gegenüber anderen Kantonen folgende besonderen Rahmenbedingungen auf:

- Aufgrund der Kantonsfläche ist eine dezentrale Organisation notwendig. Die sechs Bezirke betreuen je eine durchschnittliche Fläche von 1184 km<sup>2</sup>, was einer Fläche entspricht, die grösser ist als jene der Kantone Glarus mit 685 km<sup>2</sup>, Thurgau mit 991 km<sup>2</sup> oder Schwyz mit 908 km<sup>2</sup>.
- Aufgrund der Topografie sind die Anfahrtswege innerhalb der heutigen Bezirke deutlich grösser als im Unterland.
- Graubünden weist im kantonalen Vergleich tiefe durchschnittliche Neuwerte pro Gebäude aus, dies aufgrund des höheren Anteils landwirtschaftlicher Gebäude und einem geringeren Anteil an grossen Wohn- und Geschäftshäusern. Weil die Kosten der Wertermittlung degressiv verlaufen, schneidet Graubünden im Aufwand pro ermittelten Gebäude neuwert ungünstig ab.
- Graubünden weist aufgrund des hohen Anteils an Gemeinden mit Erst- und Zweitwohnungen eine deutlich höhere Bewertungskomplexität auf als andere Kantone. Bereits innerhalb eines Gebäudes können für vergleichbare Wohnungen unterschiedliche Verkehrswerte bestehen.

Als Trend sind bei den Kantonen Bestrebungen erkennbar, die kantonalen Unterschiede zu minimieren. Dabei werden im Bereich der Versicherungswerte deutlich bessere Fortschritte erzielt als im Bereich der Steuerwerte. Weiter sind Bestrebungen erkennbar, mittels prozessorientierten Softwareprogrammen und Nutzung elektronischer Schnittstellen zu Umsystemen die Arbeitsprozesse effizienter zu gestalten. In den nächsten Jahren werden mindestens zehn Kantone auf Versicherungs- oder Steuerebene die

Software «GemDat Rubin» einführen, mit fünf weiteren ist der Softwarelieferant in Verhandlung. Graubünden wird voraussichtlich als zweiter Kanton das Bewerbermodul einführen. Dafür hat der Grosse Rat mit dem Budget 2016 einen Verpflichtungskredit von brutto 1,5 Millionen Franken genehmigt.

#### **4. Geltendes Recht und Entwicklungen seit 2007**

Das geltende Gesetz über die amtlichen Schätzungen (SchG; BR 850.100) wurde vom Grossen Rat in der Augustsession 2006 erlassen und von der Regierung mit Beschluss vom 19. Dezember 2006 auf den 1. Januar 2007 in Kraft gesetzt.

Der Erlass des SchG gewährleistete in erster Linie eine verfassungskonforme Überführung der bestehenden Schätzungsbestimmungen auf eine höhere Erlassstufe und ermöglichte eine Reduktion des kantonalen Schätzungsrechts von bisher vier auf noch zwei Erlasse. Alle erforderlichen Bestimmungen wurden im SchG sowie in der regierungsrätlichen Verordnung über die amtlichen Schätzungen (SchV; BR 850.110) verankert. Damit konnten die 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 und Bestimmungen führte zu einer besseren und benutzerfreundlicheren Darstellung der kantonalen Gesetzgebung über das Schätzungswesen.

#### **5. Handlungsbedarf**

Das heutige Gesetz hat sich mehrheitlich bewährt. Dessen vertiefte Analyse im Lichte der neuen Ziele hat jedoch gezeigt, dass in nachstehenden Bereichen punktueller Revisionsbedarf besteht:

- Die Revisionsbewertungen sollen wieder mehr Gewicht erhalten. Die Anzahl Besichtigungen wird wesentlich erhöht. Die stärkere Gewichtung der Revisionsbewertung gegenüber der Antragsbewertung ist die bedeutendste Verschiebung innerhalb der operativen Bewertungstätigkeit. Die wiederkehrenden Revisionsbewertungen können deutlich effizienter durchgeführt werden als Antragsbewertungen, weil in der Revision die Wertaktualisierung innerhalb eines kleinen Gebietes geplant und vorgenommen werden kann. Antragsbewertungen führen demgegenüber zu deutlich höheren Aufwänden bei der Hin- und Rückfahrt.

- Die Bewertungspflicht bei Investitionen, im Bereich von Auf-, Um- und Erneuerungsbauten, soll reduziert werden. Für die Eigentümerschaft hat dies den Vorteil, dass sie in deutlich weniger Fällen eine Antragsbewertung beantragen muss und für das Amt reduziert sich das Arbeitsvolumen.
- Mit dem neu vorgeschlagenen Kosten- und Gebührenmodell werden das Kostendeckungs- (Erträge entsprechen in etwa den Verwaltungskosten) und das Äquivalenzprinzip (kein offensichtliches Missverhältnis zwischen der Höhe der Gebühr und dem objektiven Wert der Leistung) besser umgesetzt.
- Die heutigen Bestimmungen betreffend Organisation sind zu starr und schränken den organisatorischen Handlungsspielraum des Amtes unnötig ein.
- Das angewendete Beschwerdeverfahren ist unüblich und aufwändig.
- Die Terminologie in Gesetz und Verordnung ist nicht mehr zeitgemäss und deshalb an den heutigen Sprachgebrauch anzupassen.

## **6. Wesentliche Inhalte und Ziele der Revision**

Die vorgeschlagene Totalrevision beinhaltet in materieller Hinsicht insbesondere folgende wesentliche Punkte:

- a) Klare Definition der Aufgabe des ASW und damit Klärung der Schnittstellen zu anderen Partnern, mit denen zusammengearbeitet wird, wie Gemeinden, GVG und STV.
- b) Anpassung des Kosten- und Gebührenmodells unter stärkerer Berücksichtigung des Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzips.
- c) Vereinfachung des Rechtswegs.
- d) Klares Bekenntnis zu einer dezentralen Organisationsstruktur.
- e) Hervorhebung der Mitwirkungspflicht seitens der Eigentümerschaft, der Pflichten betreffend Informationsabgabe vom und zum Amt sowie des Akteneinsichtsrechts.
- f) Reduktion der Bewertungspflicht auf die wichtigen Tatbestände.
- g) Anpassung der Begrifflichkeiten an eine zeitgemässe Terminologie sowie eine klare Trennung zwischen Antrags- und Revisionsbewertungen.
- h) Systematische und textliche Verbesserung der Lesbarkeit und der Anwenderfreundlichkeit des Gesetzes.

## **II. Vernehmlassungsverfahren**

### **1. Vorgehen und Rücklauf**

Am 11. Januar 2016 eröffnete das Departement für Finanzen und Gemeinden (DFG) das Vernehmlassungsverfahren über die Totalrevision des SchG, neu Gesetz über die amtlichen Immobilienbewertungen (IBG). Alle politischen Gemeinden, die politischen Parteien sowie zahlreiche interessierte oder betroffene Fachverbände und -organisationen wurden zur Vernehmlassung eingeladen. Die Vernehmlassung dauerte bis zum 15. April 2016.

Während der Vernehmlassung fanden Informationsveranstaltungen des ASW mit folgenden Interessengruppen statt: Bündner Bauernverband, Bündner Gewerbeverband, Hauseigentümergebiet Graubünden (HEV) sowie Grossrätinnen und Grossräte, die Gemeinden vertreten.

Gesamthaft wurden 152 Einladungen versandt. Eingegangen sind total 36 Vernehmlassungen: 14 politische Gemeinden, 4 politische Parteien, 8 kantonale Departemente/Ämter/Anstalten, das Verwaltungsgericht und weitere interessierte Organisationen und Fachverbände.

### **2. Allgemeine Bemerkungen zur Vernehmlassungsvorlage**

Die Ergebnisse der Vernehmlassung wurden sowohl qualitativ als auch quantitativ ausgewertet. Die vorgeschlagene Revision wird grundsätzlich positiv beurteilt. Die Notwendigkeit der Revision wird von keiner Seite bestritten.

Generell wird der heutigen Organisationsstruktur und der Tätigkeit des Amtes eine hohe Bedeutung beigemessen. Die zwei wichtigen Eckpfeiler des gesetzlichen Auftrags, der 10-jährige Revisionsturnus sowie die Vorgabe, die Werte am Markt zu orientieren, wurden von keiner Interessensgruppe in Frage gestellt. Die Stossrichtung, mit der GVG enger zusammen zu arbeiten, um Synergien zu nutzen und langfristig Kosten zu sparen, wird begrüsst.

Drei Revisionsaspekte wurden von verschiedenen Interessengruppen speziell thematisiert. Es sind dies die dezentrale Organisationsstruktur des Amtes, der zukünftige elektronische Datenverkehr sowie das Gebühren- und Kostenmodell.

### **3. Berücksichtigte Anliegen**

Die dezentrale Organisation wird von den Gemeinden und den politischen Parteien begrüsst. Dem Anliegen, dass die Regierung die dezentralen Standorte festlegen soll, wird entsprochen.

Die CVP beurteilt einen 5-Jahresrhythmus für Anlagen zur Energieübertragung und -verteilung für unzumutbar und fordert eine Differenzierung gegenüber den Anlagen zur Energieproduktion. Aufgrund dieses Hinweises und der Tatsache, dass andere für dieses Thema wichtige Kantone ebenso deutlich längere Revisionsrhythmen kennen, stellt sich generell die Frage, ob sich für eine einzelne Gewerbebranche ein spezieller Rhythmus begründen lässt. Wie nachstehend in den Erläuterungen zum Art. 13 detaillierter begründet wird, soll nun für alle Bewertungsobjekte der gleiche Revisionsrhythmus angewendet werden.

Die eingegangenen Stellungnahmen zeigen, dass das neue Gebühren- und Kostenmodell verständlicher erläutert werden muss. Die betreffenden Artikel wurden deshalb dahingehend überarbeitet. Es wird deutlicher gemacht, ob Antrags- oder Revisionsbewertungen betroffen sind und ob es sich um Gebühren oder Kostenanteile handelt.

Das Verwaltungsgericht unterstützt die Vereinfachung des Rechtsmittelverfahrens mit dem Wechsel vom Beschwerde- zum Einspracheverfahren. Im Weiteren beantragt das Verwaltungsgericht, dass auch den Gemeinden generell und nicht bloss den kommunalen Steuerbehörden das Recht eingeräumt wird, jederzeit auf eigene Kosten eine Bewertung zu beantragen. Vom HEV, von den Dachorganisationen der Wirtschaft, von einzelnen Gemeinden und vom Verwaltungsgericht wird betreffend Rechtsschutz gefordert, die entsprechende Bestimmung des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege zu übernehmen (Art. 38 Abs. 3 VRG). Diese Anliegen werden sinngemäss berücksichtigt.

### **4. Nicht berücksichtigte Anliegen**

Die Stadt Chur, die Dachorganisationen der Wirtschaft, die FDP und der HEV fordern, dass die Wirtschaft nicht konkurrenziert werden dürfe, weshalb dem Amt die Erstellung von Gutachten zu untersagen sei. Wie in den nachstehenden Erläuterungen zu Artikel 2 dargelegt, handelt es sich bei den Gutachten um eine Zusatzdienstleistung, die vor allem die öffentliche Hand in Anspruch nimmt. Das Amt verfügt über eine ungleich grössere Datenbasis als private Bewerter. Es ist sachlich sinnvoll, diese Grundlagen auf Antrag hin zu nutzen. Deshalb soll an dieser Möglichkeit des Amts, Gutachten zu erstellen, festgehalten werden.

Die SVP fordert, dass die Anzahl der Schätzungsbezirke im Gesetz zahlenmässig konkret auf drei bis maximal vier beschränkt wird. Diese Forderung würde den organisatorischen Handlungsspielraum der Regierung unnötig einengen. Wie vorstehend in Ziffer II.3. erwähnt, wird die Zuständigkeit zur Festlegung der sachlich erforderlichen Organisation der Regierung übertragen. Dies gewährleistet die zwingend erforderliche Flexibilität, um verändernden Verhältnissen genügend Rechnung zu tragen.

Die CVP stellt die Orientierung am Markt in Regionen mit hohem Zweitwohnungsanteil und entsprechend hohen Baulandpreisen in Frage. Insbesondere wird gefragt, wie die Werte für Erst- und Zweitwohnungen festgelegt werden. Das Amt hat bereits vor Einführung des Zweitwohnungsgesetzes unterschiedliche Gegebenheiten differenziert, das heisst, entsprechend den Marktverhältnissen bewertet. Es sind keine Gründe erkennbar, aufgrund derer sich eine Abweichung von der Marktorientierung aufdrängen würde.

Der Verband der Gemeindesteuerrämter und verschiedene Gemeinden fordern im Bereich des elektronischen Datenverkehrs, dass die «Kann-Bestimmung» (*«Dies kann mittels eines elektronischen Abrufverfahrens erfolgen»*) durch eine «Muss-Formulierung» ersetzt werden soll. Eine «Muss-Bestimmung» ist bei Inkraftsetzung des Gesetzes aber nicht realistisch, denn das ASW wird die erforderlichen elektronischen Schnittstellen zu den Grundbuchämtern, der STV, den Gemeinden und dem Geoinformationssystem erst später einführen können. Diese Schnittstellen können technisch erst mit der neuen Fachapplikation «GemDat Rubin» ab Herbst 2018 realisiert werden. Selbstverständlich strebt das ASW auch aus eigenem Interesse eine möglichst baldige Einführung der verschiedenen elektronischen Schnittstellen an, ansonsten würden die angestrebten Leistungssteigerungen verfehlt.

Der HEV, die Dachorganisationen der Wirtschaft und der Bauernverband befürchten, dass die zu bezahlenden Gebühren ihrer Mitglieder ansteigen könnten, was abgelehnt werde. Für die CVP ist der Wechsel vom Verkehrswert zum Neuwert und der damit verbundenen Mehrbelastung der Eigentümer in peripheren Gemeinden nicht wünschenswert. Die Eigentümerschaft hat insgesamt keine höheren Gebühren zu befürchten, weil die Bewertungspflicht nicht ausgeweitet wird. Für einzelne Eigentümer wie beispielsweise für Eigentümer von landwirtschaftlichen Grundstücken oder von Grundstücken mit tiefen Bodenpreisen wirkt sich die Umstellung auf den Ansatz «Neuwert» hingegen negativ aus. Die bisherige tiefere Belastung dieser Eigentümerkategorien erfolgte aber über eine Quersubventionierung durch andere Eigentümergruppen wie beispielsweise die Stockwerkeigentümer. Ein Ziel der vorliegenden Revision ist es, dem Verursacherprinzip sowie dem Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzip besser gerecht zu werden. Dies erfolgt in Übereinstimmung mit Art. 93 Abs. 4 Kantonsverfassung (KV; BR 110.100): «Die Kosten sind grundsätzlich durch die Verursacher zu

tragen.» Vor diesem Hintergrund gilt es bestehende Quersubventionierungen bestimmter Eigentümergruppen abzubauen.

Der HEV und die Dachorganisationen Wirtschaft Graubünden beantragen, das Kostendeckungsprinzip mit Nutzenüberlegungen zu ergänzen und in Modellrechnungen auszuweisen. Zudem sei der Nutzen zu wenig berücksichtigt worden. Der Nutzen der Bewertungen für die STV und für die GVG sei deutlich höher, als dies der Kostenverteilschlüssel vorsehe. Ebenso befürchten verschiedene Gemeinden, dass sich die Gebühren für sie erhöhen. Das Amt hat sich bei der Aufteilung der Gebühren und Kosten auf folgende Überlegungen abgestützt:

1. Die Kosten für Antragsbewertungen sollen von den Antragsstellenden getragen werden und diejenigen der Revision von den Gemeinden, der GVG und der STV.
2. Der Gebührenanteil der Eigentümerschaft entspricht der heutigen Praxis. Eigentümerinnen und Eigentümer werden nur dann kostenpflichtig, wenn sie etwas Wesentliches am Grundstück verändern (wesentliche Investition, Grundstücksteilung oder Umwandlung in Stockwerkeigentum) oder wenn sie selbst eine Bewertung beantragen.
3. Die Kosten der Revision werden durch die Gemeinden, die GVG und die STV getragen sowie subsidiär von der Eigentümerschaft bei Investitionen von über 100000 Franken.
4. Der Kostenverteiler zwischen GVG, Gemeinden und STV ergibt sich in erster Linie aus Kostenüberlegungen, d. h. anhand der Frage, welche Dienstleistungen für Versicherungs- und Steuerzwecke erbracht werden und welche Kosten damit verbunden sind.

Die Vernehmlassung zeigt deutlich, dass die verschiedenen Interessengruppen in erster Linie ihre Interessen verfolgen, wird doch von allen Seiten darauf hingewiesen, dass andere einen deutlich höheren Nutzen an den Bewertungen hätten. Zudem geht seitens der Interessensvertreter der Eigentümerschaft vergessen, dass wenn die GVG einen geringeren Anteil zahlt, sich dies senkend auf die Versicherungsprämien der Eigentümerschaft auswirkt.

Die Vernehmlassung hat aber auch gezeigt, dass das Gebühren- und Kostenmodell noch zu wenig verständlich ist. Deshalb wurde es nochmals überarbeitet, jedoch ohne die Regeln grundsätzlich zu ändern.

### III. Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen des Revisionsentwurfs

Die Terminologie hat sich in der Immobilienbranche gewandelt. Die Begriffe wie schätzen, Schätzung und dergleichen sind veraltet. Heute haben sich die Begriffe bewerten und Bewertung durchgesetzt. Die Berufsausbildung lautet «Immobilienbewerter/Immobilienbewerterin mit eidgenössischem Fachausweis». Eine Umbenennung des Amtes ist entsprechend angezeigt.

Die wichtigsten Änderungen:

<b>Alt</b>	<b>Neu</b>
Amt für Schätzungswesen, ASW	Amt für Immobilienbewertung, AIB
Schätzer, Schätzerin	Bewerter, Bewerterin
Schätzung	Bewertung
schätzen	bewerten

Es wird nachfolgend darauf verzichtet, jeweils auf die Änderung der diesbezüglichen Terminologie hinzuweisen.

#### 1. Allgemeine Bestimmungen

##### **Art. 1 Gegenstand**

Das vorliegende Gesetz ist teilweise neu gegliedert. Artikel 1 verankert neu nur den Gegenstand, nämlich die Durchführung der amtlichen Immobilienbewertungen im Kanton Graubünden. Diese Bestimmung entspricht Art. 1 Abs. 1 des bisherigen Rechts. Die Absätze 2 und 3 des bisherigen Rechts sind demgegenüber neu in Art. 8 beziehungsweise in Art. 2 Abs. 2 geregelt.

##### **Art. 2 Zuständigkeit und Auftrag**

Die Zuständigkeit und der Auftrag des Amtes werden neu in Abs. 1 geregelt. Gegenüber der Vernehmlassungsvorlage wird der Begriff Grundstücke durch Objekte ersetzt, weil nicht alle Bewertungsobjekte nach Art. 9 unter den Grundstücksbegriff fallen. Wie im bisherigen Recht (Art. 4 Abs. 3) wird der Hinweis belassen, dass das Amt Weisungen erlässt. Die Bewertung von Grundstücken erfolgt anhand zahlreicher fachtechnischer Detailbestimmungen. Hierzu sollen wie bisher Fachweisungen qualitativ einwandfreie und einheitliche Bewertungen gewährleisten. Die Nennung dieser Fachweisungen unterstreicht ihre Bedeutung bei der Wertermittlung.



Abs. 2 entspricht bisherigem Recht (Art. 1 Abs. 3) und erteilt dem Amt die Kompetenz, auf Ersuchen hin Bewertungsgutachten zu erstellen. Das Amt erstellte in den Jahren 2014 und 2015 insgesamt 223 Gutachten. Etwa die Hälfte davon, 110 Gutachten, betraf Expertenfragen wie Ein- und Auszonungen oder Baurechtsfragen; 68 für die Stadt Chur, 18 für andere politische Gemeinden, 16 für Bürgergemeinden und 8 für Kirchgemeinden. Weiter wurden 18 Gutachten für diverse Parteien wie Gerichte, den Bund und Erbgemeinschaften erstellt sowie 95 landwirtschaftliche Projektschätzungen durchgeführt. Die landwirtschaftliche Projektschätzung ist die Grundlage für die Finanzierung von baulichen Investitionen wie Stallneu- und Erweiterungsbauten durch die Landwirtschaftliche Kreditgenossenschaft (LKG). Ausser für die landwirtschaftlichen Projektschätzungen sind die Auftraggeber frei, ob sie das Amt oder Bewerber aus der Privatwirtschaft mit den Gutachten beauftragen wollen.

Art. 4 Abs. 1 und 2 des bisherigen Rechts entfallen, weil dies generelle Kompetenzen der Regierung und des Departements sind, die nicht speziell zugewiesen werden müssen.

Art. 4 Abs. 4 des bisherigen Rechts entfällt. Siehe hierzu die Erläuterungen zum neuen Artikel 7.

### **Art. 3 Mitwirkungspflicht**

Eigentümer und Eigentümerinnen, bei Stockwerkeigentum die Verwaltung sowie die Behörden werden im bisherigen Recht zur Mitwirkungspflicht auf Verlangen der Schätzungskommissionen aufgefordert (Art. 8 Abs. 1 SchG). Die Mitwirkungspflicht wird beibehalten. Hingegen wird im neuen Gesetz die Bezeichnung Schätzungskommissionen nicht mehr genannt. Sie bestehen in der Praxis seit mehreren Jahren nicht mehr. Siehe dazu die Erläuterungen zum neuen Artikel 7.

Die Besichtigung ist ein sehr wichtiges Instrument für eine qualitativ gute Wertermittlung. Abs. 2 weist deshalb die Eigentümerschaft explizit auf ihre Mitwirkungspflicht hin, den Bewertungsorganen ungehinderten Zutritt zu allen Räumen zu gewähren.

In Abs. 3 werden Personen, die eine amtliche Bewertung erschweren, verpflichtet, den Zusatzaufwand zu übernehmen. Damit bezieht sich der neue Artikel nicht nur auf Eigentümerinnen und Eigentümer wie im bisherigen Recht, sondern ist umfassender formuliert.

Aus organisatorischer Sicht und im Bestreben, die Bewertungen effizient vorzunehmen, hat es sich in der Praxis in einigen Fällen bewährt, wenn in den von der Revisionsschätzung betroffenen Gemeinden ein Büro bezogen werden kann. Diesbezüglich hat sich das Amt bisher auf die generell gehaltene Mitwirkungspflicht abgestützt. Neu wird diese Pflicht in Abs. 4 explizit geregelt, namentlich auch mit Bezug auf die Unentgeltlichkeit.

#### **Art. 4 Bezug von Daten**

Der Art. 4 «Bereitstellen von Informationen» wurde aufgrund des Vernehmlassungsergebnisses und der Ausführungen des Datenschutzbeauftragten überarbeitet und mit Art. 5 ergänzt. Neu wird in Art. 4 der *Bezug* von Daten und in Art. 5 die *Datenherausgabe*, mit der Möglichkeit geregelt, die Daten mittels elektronischem Abrufverfahren zur Verfügung zu stellen.

Ein wichtiger Baustein im elektronischen Datenverkehr ist das Führen eines Dokumenten-Management-Systems (DMS). Das Amt hatte den Gemeinden bereits vor ein paar Jahren die baldige Einführung eines solchen Systems in Aussicht gestellt. Die Überprüfung der Kooperationsmöglichkeiten mit der GVG, insbesondere das Nutzen gleicher IT-Systeme, hat zum Entschluss geführt, die bereits geplante Implementierung zu verschieben und die gleiche DMS-Software für beide Organisationen zu verwenden. Dies hat zu zeitlichen Verzögerungen geführt. Dafür ist das nun gewählte System deutlich wirtschaftlicher und anwendungsfreundlicher als die ursprünglich geplante Lösung. Das ASW wird das DMS Ende 2016 einführen und ab diesem Zeitpunkt kontinuierlich mit Daten abfüllen. Um den elektronischen Datenverkehr zu anderen Partnern (Ämtern, Gemeinden usw.) sicherzustellen, sind auch die elektronischen Schnittstellen von zentraler Bedeutung. Diese elektronischen Schnittstellen werden erst in den kommenden Jahren errichtet, da die technischen Systeme des ASW sowie die Umsysteme dies teilweise erst zu einem späteren Zeitpunkt zulassen. Die entsprechenden Zeitpläne für Terravis (Grundbuch), STV, Gemeinden und Geoinformationssystem sind unterschiedlich. Um die angestrebten Leistungssteigerungen zu erreichen, ist das ASW in allen Fällen bestrebt, die verschiedenen elektronischen Schnittstellen möglichst bald zu realisieren. Weil mit der Einführung des Gesetzes nicht alle Schnittstellen technisch bereits eingeführt sein werden, ist Art. 4 noch als «Kann-Bestimmung» ausgestaltet.

Um diesbezüglich falschen Erwartungen entgegen zu treten, drängt sich an dieser Stelle folgende Klarstellung auf: Es können nur Daten an Applikationen zur Verfügung gestellt werden, welche die eCH Standards für den elektronischen Datenaustausch anbieten. Sobald das ASW im Herbst 2018 die neue Fachapplikation «GemDat Rubin» eingeführt hat, kann denjenigen Gemeinden die volle Integration gewährt werden, welche die vorhandene kantonale Lizenz von «GemDat Bau» einsetzen. Das DMS wird über die vollständigen Dokumente von Bewertungen ab November 2016 verfügen (Beginn Scanning). Wie in der Vernehmlassung angeregt, wird es aber auch in Zukunft möglich sein, die Bewertungen in Papierform zu erhalten.

Das Amt ist bereits gestützt auf Art. 2 legitimiert, die für die Ausführung des Auftrags notwendigen Daten von Externen einzufordern. Artikel 4 nennt die wichtigsten Datenhalter, welche verpflichtet sind, ihre Daten dem Amt zur Verfügung zu stellen. Absatz 1, welcher sinngemäss dem bisherigen

Art. 12 Abs. 1 entspricht, regelt die allgemeine Pflicht zur unentgeltlichen Datenherausgabe.

Das Amt ist in der Vergangenheit nur vereinzelt über fertiggestellte Bauvorhaben informiert worden. Mit der diesbezüglich neu verankerten Informationspflicht der Gemeinden (Absatz 2) wird künftig gewährleistet, dass vollendete Bauvorhaben, die einer Bewertungspflicht unterstellt sind, zeitnah bewertet werden. Dies liegt im Interesse aller Beteiligten. Verschiedene Gemeinden bringen in ihren Vernehmlassungen vor, dass zu prüfen sei, ob für die Meldung der Bauabnahme von den Gemeinden zum Amt ein Abrufverfahren eingeführt werden kann. Für die dazu notwendige technische Realisierung wird die bereits heute existierende Lösung für die Meldung der erfolgten Bauabnahme an das eidgenössische Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) berücksichtigt werden. Die Daten, welche die Gemeinden an das GWR liefern, werden von der zentralen Datenbank des Bundes über ein elektronisches Abrufverfahren in die Datenbank des Amtes eingelesen. Eine doppelte Meldung ist deshalb nicht notwendig. Aktuell erfasst die GWR Plattform zwingend nur Wohngebäude. Für vollständige Datensätze wären auch sämtliche Nicht-Wohnbauten zu erfassen. In den kommenden Jahren ist mit einer entsprechenden Anpassung seitens des Bundes zu rechnen, so dass in Zukunft sämtliche Gebäude im GWR erfasst werden. Bis zu dessen Realisierung soll die Meldung via Mail oder Post ans Amt erfolgen.

Die verschiedenen Grundbuchämter informieren das ASW bereits heute über Handänderungen. Neu wird diese Informationspflicht in Absatz 3 explizit erwähnt. Gegenüber der Vernehmlassung wurde die Formulierung insofern präzisiert, als dass die Information innert Monatsfrist seit deren Eintragung im Hauptbuch zu erfolgen hat. Die zeitnahe Information unterstützt das Amt bei der Orientierung am Markt.

Absatz 4 regelt den Bezug von Daten von der GVG, der STV und den Grundbuchämtern. Dieser Artikel hat in erster Linie deklaratorischen Charakter.

### **Art. 5 Herausgabe von Daten**

In Absatz 1 wird aufgeführt, wer die amtlichen Bewertungen vollumfänglich erhält, nämlich die Eigentümerschaft, die Gemeinden und die STV.

Absatz 2 nennt diejenigen Datenbezüger, die ebenfalls legitimiert sind, Daten zu erhalten, jedoch nicht im vollen Umfang. Es sind dies die GVG, die Grundbuchämter und die kantonalen Amtsstellen.

In Absatz 3, welcher sinngemäss dem bisherigen Art. 12 Abs. 3 entspricht, wird das Amt legitimiert, Daten und Bewertungen mittels elektronischem Abrufverfahren zur Verfügung zu stellen. Wie in den Erläuterungen zum Art. 4 ausgeführt, ist vorläufig nur eine «kann» und nicht eine «muss»-Formulierung möglich.

## **Art. 6 Akteneinsicht**

Die Bestimmung entspricht bisherigem Recht mit wenigen textlichen Änderungen. Die vom Amt bisher restriktiv angewandte Praxis betreffend Akteneinsichtsrecht ist vom Bundesgericht in einem Urteil vom Juni 2015 ausdrücklich geschützt worden.

## **Art. 7 Organisation**

Das Amt ist aufgrund der grossen Kantonsfläche und der vielen Tal-schaften dezentral organisiert. Dies soll so bleiben. Eine Überprüfung hat gezeigt, dass die Aussenstandorte für die heutigen Anforderungen sinnvoll sind und sich bewährt haben. Die dezentrale Organisation verfügt über die folgenden drei wichtigen Vorteile:

1. Die besseren Kenntnisse über die örtlichen Gegebenheiten gewährleisten eine höhere Wertgenauigkeit;
2. Dank den Aussenstellen sind die Distanzen für die Besichtigungen kürzer, was einen geringeren Aufwand verursacht und somit ökonomisch sinnvoll ist;
3. Die Eigentümerschaft verfügt über eine Ansprechstelle in ihrer näheren Umgebung.

Mit der gewählten Formulierung wird dem Bedürfnis, eine dezentrale Struktur zu gewährleisten, Rechnung getragen. Aufgrund der Rückmeldungen der Gemeinden wurde der erste Satz mit einem zweiten ergänzt, wonach die Regierung die Standorte festlegt. Die Amtsleitung ist für die zentrale Führung zuständig und stellt ein einheitliches Bewerten, wie in Art. 2 festgelegt, mittels Weisungen sicher.

In der heutigen Schätzungsverordnung (SchV; BR 850.110) werden die einzelnen Gemeinden den verschiedenen Schätzungsbezirken zugeteilt. Neu werden auf Verordnungsebene nur noch die Aussenstandorte genannt. Dies erlaubt eine flexible Zuteilung der Revisionsgemeinden an die Aussenstandorte. Damit kann in allen Regionen ein ähnlich hoher Bewertungsrhythmus gewährleistet werden. Dies wurde in den letzten Jahren bereits so gehandhabt, was sich bestens bewährt hat.

Im Zuge der Professionalisierung sind seit über 10 Jahren fast nur noch vollamtliche kantonale Bewerterinnen und Bewerter alleine im Einsatz. Die früheren Schätzungskommissionen gibt es nicht mehr. Sie bestanden ursprünglich aus einem kantonalen voll- oder nebenamtlichen Bewerter und einem nebenamtlichen Gemeindegewerbesteuerprüfer. Heute nehmen die Bewerterinnen und Bewerter die Besichtigungen alleine vor. Gemeindegewerbesteuerprüfer werden nur noch in wenigen Fällen eingesetzt. Sie sind hilfreich beim Auffinden von sehr abgelegenen Bewertungsobjekten. Aufgrund neuer Technologien, wie beispielsweise mit dem Einsatz von Ortungsdiensten, ist ihr Einsatz heute in

der Regel nicht mehr erforderlich. Der bestehende Art. 4 Abs. 4 wird deshalb ersatzlos gestrichen.

## 2. Amtliche Bewertungen

### Art. 8 Definition und Werte

Wie bei Art. 7 erläutert, bestehen keine Schätzungskommissionen mehr. Ansonsten entspricht Absatz 1 in etwa dem bisherigen Recht (Art. 1 Abs. 2). Die gewählte Definition grenzt amtliche Bewertungen von privaten Bewertungen ab. Sie legt zudem die Grundlage fest für die in den Art. 9 bis 15 folgenden Detailausführungen, wie die amtlichen Bewertungen zu erfolgen haben.

Anders als im Vernehmlassungsentwurf werden wegen der besseren Systematik die zu ermittelten Werte neu ebenfalls in diesem Artikel aufgeführt. Der Absatz 2 entspricht dem Art. 6 des bisherigen Rechts mit wenigen textlichen Änderungen. Dem Wunsch, den Realwert ebenfalls aufzuführen, weil er für die Ermittlung des Verkehrswertes notwendig ist, kann nicht entprochen werden. Im Gesetz sollen nur diejenigen Werte aufgeführt werden, welche von öffentlichem Interesse sind und von den Bewertungsempfängern unmittelbar verwendet werden. Hilfsgrössen wie Realwert, Kubatur oder Nettowohnfläche sind wichtig für die Nachvollziehbarkeit der ausgewiesenen Werte. Sie werden, wie bereits heute der Fall, auch in Zukunft auf den Eröffnungen aufgeführt werden. Betreffend Realwert ist zudem zu beachten, dass bei Stockwerkeigentum die Nettowohnfläche für die Verkehrswertermittlung wichtiger ist als der Realwert.

In Absatz 3 wird gegenüber dem Vernehmlassungsentwurf mit «gemäss spezialgesetzlicher Regelung» genauer spezifiziert, bei welchen Objekten nur der Neu- und Zeitwert ermittelt wird. Mit dem neuen Absatz 3 wird im Unterschied zur heutigen Gesetzgebung bereits auf Gesetzesstufe darauf hingewiesen. Das Steuergesetz legt fest, bei welchen Tatbeständen eine Steuerpflicht besteht und somit die Miet-, Ertrags- und Verkehrswerte benötigt werden, um den Steuerwert ermitteln zu können. Besteht keine Steuerpflicht, müssen die Werte nicht ermittelt werden. Dazu zwei Beispiele:

1. Beispiel: Kirchgemeinde:
  - Kirchen: nur Neu- und Zeitwert
  - Pfarrhaus: inklusive Miet-, Ertrags- und Verkehrswert
2. Beispiel: Politische Gemeinde:
  - Schulhaus: nur Neu- und Zeitwert
  - Wohnhaus im Finanzvermögen: inklusive Miet-, Ertrags- und Verkehrswert

## **Art. 9 Bewertungsobjekte**

Dieser Artikel entspricht bisherigem Recht mit wenigen textlichen Ergänzungen und einer neuen Reihenfolge der Aufzählung. Bei den Gegenständen und Einrichtungen (Bst. c) wird der Bezug auf die Verordnung der GVG hergestellt und aufgrund der geringen Bedeutung werden die Teilrechte an Genossenschaften des kantonalen Rechts an den Schluss der Aufzählung genommen (neu Bst. e).

## **Art. 10 Grundsätze für Wertermittlung**

Dieser Artikel entspricht dem bisherigen Artikel 7 mit wenigen textlichen Änderungen sowie zwei Ergänzungen.

In Absatz 1 werden Bewertungen gemäss den Absätzen 2 und 3 ausdrücklich vorbehalten. Damit wird klar festgelegt, wann von der Marktorientierung abgewichen wird. Bereits heute wird nach Marktkriterien zwischen Wohnungen mit Nutzungsbeschränkung als Erstwohnung und Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen (altrechtliche Wohnungen oder Zweitwohnungen) unterschieden. Eine Abweichung von der Marktorientierung ist in diesem Bereich nicht angezeigt.

Im Absatz 2 wird festgelegt, dass bei wesentlichen Anlagen der Energieproduktion, -übertragung und -verteilung die Wertermittlung von Ertrags- und Verkehrswert auf Vergangenheitsdaten basiert und damit die zukünftige Entwicklung nicht berücksichtigt wird. Bereits das geltende Recht sieht für Wasserkraftanlagen vor, dass der Geschäftsumsatz der letzten fünf Jahre zu berücksichtigen ist (Art. 30 Abs. 2 SchV). Diese Praxis, jeweils sämtliche Jahre einer Bewertungsperiode zu berücksichtigen, soll beibehalten werden, weil zukünftige Entwicklungen der Aufwände und Erträge sehr schwierig prognostiziert werden können. Wie in den Erläuterungen zu Art. 13 ausgeführt, sollen auch die Anlagen der Energieproduktion, -übertragung und -verteilung künftig anstelle des 5-Jahresrhythmus im 10-Jahresrhythmus bewertet werden. Deshalb werden ab dem nächsten Revisionsturnus in der Regel die effektiv erwirtschafteten Betriebsergebnisse der letzten 10 Jahre berücksichtigt. Die Definition, was unter den Begriff «wesentliche Anlagen» fällt, erfolgt auf Verordnungsebene.

Bei den Transportanlagen wird die Wertermittlung auch auf Vergangenheitsdaten basieren, weil diese ebenfalls hohen saisonalen Schwankungen unterworfen sind.

Absatz 3 entspricht im Wesentlichen dem bisherigen Recht. Für die Ertragswertberechnung von landwirtschaftlichen Grundstücken gilt weiterhin die eidgenössische Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes (Anhang zur Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht [VBB]).

## **Art. 11 Bewertungsarten**

### **1. Antrag mit Bewertungspflicht**

In den Artikeln 11 bis 13 werden die verschiedenen Bewertungsarten geregelt. Dabei wird zwischen folgenden drei Bewertungsarten unterschieden:

1. Antrag mit Bewertungspflicht (Art. 11);
2. Antrag ohne Bewertungspflicht (Art. 12);
3. Revisionsbewertung (Art. 13).

Die Anträge mit Bewertungspflicht (Art. 11) haben in den letzten Jahren wegen der hohen Bautätigkeit mit Neubauten und Renovationen stark zugenommen. Ein beachtlicher Teil dieser Anträge untersteht der Bewertungspflicht, obschon die getätigten Investitionen sich nur geringfügig auf die ermittelten Werte auswirken. Die diesbezügliche Arbeitsbelastung soll künftig reduziert werden. Das Amt hat deshalb die Tatbestände, die eine Antragspflicht auslösen, überprüft. Künftig soll der Fokus auf Tatbestände gelegt werden, die versicherungstechnisch und steuerlich relevant sind. Hierzu wird neu bei Investitionen mit dem Kriterium der «Wesentlichkeit» gearbeitet (Abs. 1 Bst. a). Die «Wesentlichkeit» wird in der Verordnung näher definiert, wobei folgende Investitionen im Sinne des Gesetzes als «wesentlich» gelten:

- a. Neu- und Anbauten.
- b. Auf-, Um- und Erneuerungsbauten, wenn der wertvermehrende Betrag pro Gebäude 100000 Franken übersteigt und mehr als 20 Prozent des indextierten Neuwertes des Gebäudes beträgt oder wenn der wertvermehrende Betrag pro Gebäude 500000 Franken übersteigt.

Bei *Neu- und Anbauten* wird an der heutigen Praxis der Bewertungspflicht festgehalten. Damit ist weiterhin sichergestellt, dass die neuen Baukörper erfasst und bewertet werden.

Bei *Auf-, Um- und Erneuerungsbauten* ist die neue Regelung ähnlich formuliert, weist aber folgende zwei Änderungen auf:

1. Der Prozentsatz soll von heute 15 Prozent auf 20 Prozent angehoben werden. Dies bedeutet eine geringe Reduktion der Bewertungspflicht gegenüber der heutigen Praxis.
2. Bezüglich des wertmässigen Kriteriums wird von «aufgewendetem Betrag» zu «wertvermehrenden Betrag» gewechselt. Dieser Wechsel führt zu einer deutlichen Reduktion gegenüber der heutigen Bewertungspflicht um rund 80 Prozent bei Auf-, Um- und Erneuerungsbauten, was Effizienzsteigerungen zulässt und zudem die Eigentümerschaft entlastet.

Im Gegenzug soll den Revisionsbewertungen mehr Gewicht gegeben werden. Dies erfolgt mit einer Steigerung der Anzahl Besichtigungen im nächsten Revisionsturnus von heute rund 30 Prozent auf etwa 75 Prozent.

Die GVG erfasst bei baulichen Massnahmen, die nicht unter die Bewertungspflicht des ASW fallen, die Änderung des Neuwertes. Die Erhöhung der Neuwerte erfolgt dabei ohne Objektbesichtigung. Diese Daten werden der STV und den Gemeinden in geeigneter Form zur Verfügung gestellt.

Abs. 2 gibt dem Amt die Möglichkeit, bei Eigentümerinnen und Eigentümern, die der Antragspflicht nicht nachkommen, den verursachten Zusatz- aufwand zu belasten.

Im neuen Gesetz begründen Umnutzungen aus versicherungstechnischer und steuerlicher Optik keine Antragspflicht mehr (bisher Art. 5 Abs. 1 Ziff. 3).

### **Art. 12 2. Antrag ohne Bewertungspflicht**

Dieser Artikel entspricht, mit textlichen Änderungen, dem bisherigen Recht auf Verordnungsebene (SchV Art. 9 Abs.1). Neu wird dem Wunsch entsprochen, dass nicht nur die kommunalen Steuerbehörden, sondern die Gemeinden generell einen Antrag ohne Bewertungspflicht stellen können.

### **Art. 13 3. Revisionsbewertung**

Der Fokus der Tätigkeit des Amtes soll weiterhin auf der gemeindewei- sen Revision, neu Revisionsbewertung genannt, liegen. Diese hat sich in der Vergangenheit für eine effiziente Abwicklung der Bewertungen im Kanton bewährt. Neu spricht man, analog dem Artikel 9, von Bewertungsobjekten und nicht von Grundstücken, weil ansonsten nicht alle Objekte genannt sind.

Am 10-Jahres-Bewertungsturnus wird festgehalten. Heute werden Be- wertungen, die weniger als zwei Jahre alt sind, in der Revision nicht bearbei- tet. Weil in Zukunft der 10-Jahresrhythmus in der Revision wieder einge- halten werden kann, ist es vertretbar, diese Limite auf drei Jahre anzuheben und diese Praxis im Gesetz zu verankern.

Die Vernehmlassung zeigte keine Kritik am Vorschlag, den Revisions- rhythmus bei Transportanlagen von fünf auf zehn Jahre anzuheben.

Der im Vernehmlassungsentwurf aufgeführte Absatz 2, welcher für Anla- gen der Energieproduktion, -übertragung und -verteilung eine Revision alle fünf Jahre vorsah, wurde gestrichen. Einerseits kann, wie in der Vernehmlassung richtigerweise darauf hingewiesen wurde, ein 5-Jahresrhythmus für An- lagen der Energieübertragung und -verteilung nicht begründet werden und andererseits stellt sich grundsätzlich die Frage, ob sich für eine einzelne Bran- che des Gewerbes ein spezieller Revisionsrhythmus rechtfertigen lässt. Der Revisionsrhythmus bei Anlagen der Energieproduktion, -übertragung und -verteilung ist in den für die Wasserkraft wichtigen Kantonen wie Bern und Wallis deutlich höher als der 10-Jahresrhythmus. Mit dem neuen Vorschlag



wird eine einheitliche Behandlung sämtlicher Bewertungsobjekte erreicht. Die Gemeinden und die Betreiber der Energieproduktion, -übertragung und -verteilung haben damit eine höhere Planungssicherheit. Die nächsten Bewertungen sind im Jahre 2019 geplant, basierend auf den Betriebsergebnissen der Jahre 2008/2009 bis 2017/2018 beziehungsweise 2009 bis 2018 (nach Wasserjahren).

#### **Art. 14 Bewertung von Grundstücken der Eidgenossenschaft**

Die Grundstücke des Bundes sind weder kantonal versichert, noch werden sie kantonal oder kommunal besteuert. Weil kein Nutzen für die Bewertungsempfänger ausgewiesen ist, wird wie bisher auf eine Bewertungspflicht verzichtet. Der Bund kann jederzeit eine Bewertung beantragen.

#### **Art. 15 Eröffnung**

Dieser Artikel wurde gegenüber der Vernehmlassungsvorlage nochmals präzisiert. In Abs. 1 wird ausgeführt, wie die Eröffnung an die Eigentümerinnen und Eigentümer im Allgemeinen erfolgt.

Bei Stockwerkeigentum soll die Zustellung der Bewertungen und der Rechnungen gemäss heutiger Praxis erfolgen. Diese Praxis wird in Absatz 2 explizit verankert. Im Unterschied zu bisher sollen die StWE-Verwaltungen in Zukunft nebst dem allgemeinen Teil nur noch einen Zusammenzug der Bewertungen der Grundstücke mit Sondernutzen erhalten und nicht die Kopien sämtlicher Bewertungen der einzelnen Stockwerkeinheiten. Einerseits erlauben tabellarische Zusammenzüge eine deutliche Reduktion von Papierausdrucken und andererseits bieten sie den Verwaltungen den Vorteil, die relevanten Daten übersichtlich darzustellen, beispielsweise für die Kostenumlage auf die Eigentümerschaft. Die Umsetzung dieser Zusammenzüge wird erst mit der Einführung der neuen Bewerter-Software (circa Herbst 2018) möglich sein.

In Abs. 3 wird aufgeführt, wer nebst den Eigentümerinnen und Eigentümern die Bewertung erhält.

### **3. Gebühren und Kostenanteile**

Das neue Modell für die Gebühren und Kostenanteile entspricht in den wesentlichen Grundzügen dem bisherigen Modell. Das Amt soll auch in Zukunft kostendeckend arbeiten und damit eine ausgeglichene Kostenrechnung ausweisen. Die neuen Gebühren und Kostenanteile sollen dem Kostendeckungs- sowie dem Äquivalenzprinzip noch besser entsprechen als bisher. Dazu sind folgende Änderungen notwendig:

Bei der Eigentümerschaft:

- Neue minimale und maximale Ansätze beim Gebührenrahmen mit Unterscheidung zwischen Nicht-Stockwerkeigentum und Stockwerkeigentum;
- Wechsel vom Gebührenansatz von Verkehrswert zu Neuwert;
- Bessere Berücksichtigung der Kostendegression auf Verordnungsstufe.

Für Gemeinden, GVG und STV:

- Neuer Kostenverteilungsschlüssel im Gesetz festgelegt;
- Wechsel vom Gebührenansatz von Steuerwert zu Neuwert für die Gemeinden und die STV;
- Kostenanteile und Gebühren nur noch für die Revisionsbewertungen. Diese erhöhen sich im Umfang der bisher geleisteten Kostenanteile für Antragsbewertungen;
- Die GVG und die STV decken die am Ende des Jahres nicht gedeckten Kosten gemäss Kostenrechnung.

### **Art. 16 Allgemein**

Absatz 1 entspricht in gekürzter Form dem bisherigen Art. 14 Abs. 1, mit dem Grundsatz, dass die Kosten der Bewertungen durch Gebühren und Kostenanteile gedeckt werden.

Absatz 2 legt fest, dass die Eigentümerschaft und die Antragsstellenden für die Antragsbewertungen aufzukommen haben, während Absatz 3 die Lastenträger der Revisionsbewertungen nennt.

Absatz 4 entspricht mit textlichen Änderungen dem bisherigen Art. 14 Abs. 2. Neu wird zusätzlich auf Gesetzesebene die Gebührendegression genannt. Die Ansätze für die Kostenanteile werden neu in Art. 18 geregelt.

### **Art. 17 Gebühren der Eigentümerinnen und Eigentümer sowie der Antragsstellenden**

Eigentümerinnen und Eigentümer bezahlen Gebühren nach heutiger Regelung bei Antragsbewertungen sowie bei Revisionsbewertungen, falls Investitionen von 100000 Franken oder mehr vorliegen. Eine Analyse zeigt, dass die Erträge der Eigentümerschaft den Kosten entsprechen. An dieser Regelung wird deshalb auch in Zukunft festgehalten.

Absatz 1: Der Gebührenrahmen wird mit dem neuen Gesetz differenzierter festgelegt. Er wird allgemein zwischen 150 und 25000 Franken und bei Stockwerkeigentum zwischen 30 und 25000 Franken festgelegt. Die Reduktion im Stockwerkeigentum ist notwendig, weil Grundstücke mit tiefen Werten, wie beispielsweise bei Garagenplätzen, ansonsten zu überhöhten Gebühren führen. Gegenüber der Vernehmlassung wird der Minimalwert bei Stockwerkeigentum von 20 auf 30 Franken angehoben. 30 Franken entsprechen dem Minimalbetrag für Rechnungen des Kantons. Weiter wurde

festgestellt, dass die Minimalgebühr für Grundstücke, die nicht im Stockwerkeigentum stehen, heute zu tief angesetzt ist. Mit diesem Wechsel wird künftig eine Querfinanzierung der Bewertung von Stockwerkeigentum zu anderen Eigentumsformen reduziert. Zudem ist es angezeigt, die Obergrenze zu erhöhen.

Der neue und der alte Absatz 2 sind ähnlich formuliert, in ihrer Wirkung aber unterschiedlich, weil in den Bst. a, c und d die Bemessungsgrundlage von Verkehrswert auf Neuwert geändert wird. Eine Überprüfung der Ansätze hat gezeigt, dass dem Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzip mit dem Ansatz des Neuwertes anstelle des Verkehrswertes deutlich besser entsprochen wird. Die Konsequenz ist, dass zwei Eigentümer, die gleich viel in einen Neubau investieren (z.B. 500000 Franken) auch die gleich hohe Gebühr zu entrichten haben, dies unabhängig vom Marktwert der gesamten Liegenschaft. Dem in der Vernehmlassung angebrachte Wunsch, die Kosten nach Zeittarif zu verrechnen, kann nicht entsprochen werden. Das System nach Zeittarif wäre aufwändiger als das vorgesehene Modell und Eigentümer mit Grundstücken, die weit entfernt von einem Bewertungsbüro liegen, würden ungerechtfertigt hohe Anfahrtskosten zu tragen haben. Der Neuwert weist von allen Ansätzen die beste Korrelation zum Bewertungsaufwand auf.

Bst. a: Die neue Bemessungsgrundlage ist nicht mehr der Verkehrswert, sondern der Neuwert.

Bst. b: Die Investitionen von Anträgen mit Bewertungspflicht entsprechen der heutigen Regelung in Art. 16 Abs. 2 Bst. a und b. Die heutige Praxis, bei Revisionsbewertungen mit Investitionen ab 100000 Franken eine Gebühr zu erheben, soll weiterhin Bestand haben. Sie wird neu auf Gesetzesstufe verankert.

Bst. c: Grundstücksteilungen (Parzellenteilungen) entsprechen erstmaligen Bewertungen. Weil von den bisherigen Grundstücken die Gebäudedaten für die Wertermittlung der neuen Grundstücke verwendet werden können, ist es gerechtfertigt, einen tieferen Gebührenansatz zu erheben.

Bst. d: Entspricht dem heutigen Absatz 2 Bst. c. Neu wird das Baurecht mit dem reduzierten Satz aufgenommen.

Absatz 3: Baurechtsgeber haben auf ihrem Grundstück keine Bauten und damit keinen Neuwert. Mit dem Wechsel vom Ansatz Verkehrswert zum Ansatz Neuwert ist die Gebührenaufteilung zwischen Baurechtsnehmer und -geber neu zu regeln.

Absatz 4 entspricht Art. 16 Abs. 3 des bisherigen Rechts. Für die Gebührenerhebung bei der Bewertung von unbebauten Grundstücken kann nicht der Neuwert als Ansatz gewählt werden. Es ist deshalb sinnvoll, diese nach effektivem Aufwand zu verrechnen. Pro Jahr sind nur etwa hundert unbebaute Grundstücke zu bewerten. Gegenüber dem Vernehmlassungsentwurf wurde mit den Begriffen «Bewertungsgutachten» und «amtliche Bewertungen» die Formulierung präzisiert.

Absatz 5: Neu wird auf Gesetzesstufe festgehalten, dass Zusatzkosten, die aufgrund ungenügender Mitwirkungspflicht verursacht wurden, weiterverrechnet werden.

### **Art. 18 Gebühren und Kostenanteile von weiteren Leistungsempfängern**

Nach Art. 14 Abs. 2 der heutigen Gesetzgebung legt die Regierung die Ansätze für die Kostenanteile für die Gemeinden, die GVG und die STV fest. Mit dem neuen Art. 18 Abs. 1 wird der angestrebte Verteilschlüssel dieser drei Leistungsbezüger auf Gesetzesstufe geregelt.

Neu wird bei den Gemeinden von Gebühren anstelle von Kostenanteilen gesprochen, weil die Rechnung aufgrund von Ansätzen erfolgt ( $\text{Ansatz} \times \text{Neuwert} = \text{Gebühr}$ ), während die GVG und die STV effektive Kostenanteile entrichten (Restsaldo aufgeteilt auf GVG und STV).

Die GVG deckt den Kostenanteil für die Ermittlung der Basisdaten für die Versicherungswerte, während die Gemeinden und die STV den Anteil für die Ermittlung der Basisdaten für die Steuerwerte tragen. Für das Jahr 2016 beträgt das budgetierte Kostenverhältnis 58 Prozent GVG sowie 42 Prozent STV und Gemeinden. Eine Überprüfung der zukünftigen Aufwände für die Ermittlung der Versicherungs- und Steuerwerte inklusive deren spezifischen zusätzlichen Anforderungen führte zum Schluss, dass eine Anpassung auf ein Verhältnis von 50:50 Prozent für diese beiden Leistungspakete gerechtfertigt ist. Diese Anpassung zu Gunsten der GVG kann erfolgen, weil die GVG verschiedenste Vereinfachungen vorgenommen hat und damit der Arbeitsaufwand für die Erhebung der Gebäudeversicherungsdaten durch das ASW in Zukunft wesentlich kleiner sein wird als heute.

Die Kosten für die Steuerwertermittlung sollen weiterhin je zur Hälfte zwischen den Gemeinden und der STV aufgeteilt werden. Mit dem Beibehalten der Aufteilung kommt der Kanton den Gemeinden etwas entgegen. Die STV generiert nämlich einen geringeren Nutzen aus den Werten als die Gemeinden. So erhebt die STV im Gegensatz zu den Gemeinden keine Liegenschaftssteuern und keine Gebühren (z.B. Abwassergebühren). Zudem nutzt sie die Grundstücksbewertungen bei Kapitalgesellschaften und Genossenschaften nicht und bei den übrigen juristischen Personen (Vereine,

Stiftungen, Anstalten des öffentlichen Rechts etc.) nur in geringem Umfang. Von dieser Regelung profitieren die Gemeinden.

In Zukunft tragen damit die GVG 50 Prozent sowie die Gemeinden und die STV je 25 Prozent der Revisionskosten (nebst den Gebühren der Eigentümer bei Bewertungsrevisionen mit Investitionen).

Die Gebühren für die Gemeinden bemessen sich in Zukunft nach Art. 18 Abs. 2 aufgrund der ermittelten Neuwerte und nicht auf Basis der Steuerwerte. Dies erfolgt, weil eine Bemessung anhand des Neuwertes deutlich besser dem Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzip entspricht. Zudem ermittelt das Amt keinen Steuerwert. Mit der Verwendung des Neuwertes erhöht sich die Planungsgenauigkeit für die Budgetierung gegenüber dem heutigen System. Die Konsequenz ist, dass Gemeinden mit tiefen Bodenpreisen (tendenziell in der Peripherie) in Zukunft höhere Gebühren zahlen werden. Zu beachten ist, dass weiterhin an einem fixen Gebührenansatz festgehalten wird, womit auch in Zukunft die Kostendegression nicht berücksichtigt wird. Dies bedeutet, dass Gemeinden mit tiefen Gebäudewerten weiterhin im Vergleich zu Gemeinden mit höheren Gebäudewerten begünstigt werden. Das neue Gebührenmodell stellt insofern eine Verbesserung dar, weil das Kostendeckungsprinzip besser eingehalten wird, im Wissen, dass weiterhin eine gewisse Umverteilung stattfindet.

Absatz 3: Die GVG und die STV werden inskünftig die am Ende des Jahres verbleibenden, nicht gedeckten Kosten tragen. Dies geschieht jedoch nicht uneingeschränkt. Die Maximalbelastung ergibt sich aufgrund der aufgeführten Gebührenansätze, welche sowohl für die GVG als auch für die STV auf dem Neuwert basieren. Das Amt hat in den letzten Jahren jeweils einen Erlösüberschuss erzielt. Mit der zukünftigen Übernahme des Saldos wird sichergestellt, dass die Leistungsbezüger nur die effektiven Kosten nach Kostenrechnung bezahlen und keine Überschüsse mehr finanzieren. Aufgrund des in Absatz 1 definierten Verteilschlüssels und der klaren Zuweisung der Gebühren bei den Eigentümern ist es im langjährigen Vergleich möglich, die Kosten korrekt auf die verschiedenen Leistungsbezüger aufzuteilen.

## **4. Rechtsschutz**

### **Art. 19 Einsprache**

Um den bisherigen, schwerfälligen Rechtsmittelweg zu vereinfachen, soll das heutige zweistufige Verfahren durch ein einstufiges Einspracheverfahren ersetzt werden (Abs. 1). Dadurch wird der Aufwand für alle Beteiligten reduziert und rascher Rechtssicherheit bewirkt.

Absatz 2 ist angelehnt an die Formulierung von Art. 33 Abs. 1 und 2 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100). Die Formulierung wurde gegenüber dem Vorschlag in der Vernehmlassung präzisiert.

Absatz 3 entspricht sinngemäss demjenigen von Art. 38 Abs. 3 VRG. Damit wird dem in der Vernehmlassung geäusserten Wunsch entsprochen, für die Nachbesserung von den gesetzlichen Erfordernissen nicht genügenden Einsprachen keine fixe Frist von 10 Tagen vorzusehen.

#### **Art. 20 Beschwerde**

Entspricht dem bisherigen Recht, wonach gegen den Entscheid des Amtes innert 30 Tagen seit Mitteilung beim Verwaltungsgericht schriftlich Beschwerde erhoben werden kann.

### **5. Schlussbestimmungen**

Die Schlussbestimmungen wurden nach der Vernehmlassung nochmals vollständig überarbeitet. Ziel ist es, den vierten Revisionsturnus, welcher anfangs 2018 beendet wird, nach den heutigen Bewertungsregeln und Verfahren abzuschliessen und den Gemeinden dafür die bisherigen Kostenanteile zu verrechnen. Ansonsten soll ab Inkrafttreten das neue Gesetz gelten.

#### **Art. 21 Hängige Bewertungsverfahren, Gebühren und Kostenanteile**

Bei Inkrafttreten des Gesetzes hängige Revisionsbewertungen im vierten Revisionsturnus und Antragsbewertungen werden nach den bisherigen Bestimmungen (Bewertungsregeln und Verfahren) abgeschlossen.

Gebühren und Kostenanteile werden ab Inkrafttreten nach neuem Recht erhoben. Einzig bei Revisionsbewertungen im vierten Revisionsturnus werden die Kostenanteile nach altem Recht an die Gemeinden verrechnet. Damit werden alle Gemeinden im vierten Revisionsturnus gleich behandelt.

#### **Art. 22 Eröffnung von Bewertungsverfügungen bei Stockwerkeigentum**

Es wird erst mit der Einführung der neuen Bewertungssoftware gegen Ende 2018 möglich sein, den Liegenschaftsverwaltungen von Stockwerkeigentum, anstelle einzelner Bewertungskopien Zusammenzüge zuzustellen.

#### **Art. 23 Revisionsbewertung Anlagen der Energieproduktion, -übertragung und -verteilung**

Nicht alle Betreiber von Anlagen der Energieproduktion, -übertragung und -verteilung erstellen ihre Jahresabschlüsse in Übereinstimmung mit dem Kalenderjahr, sondern schliessen das Geschäftsjahr während dem Jahr

ab (Wasserjahr). Mit der gewählten Formulierung soll sichergestellt werden, dass die nächsten Revisionsbewertungen lückenlos an die jeweils vorangehende Bewertungsperiode anknüpft. Zudem soll mit der Bestimmung Klarheit geschaffen werden, wann und auf welcher Grundlage die nächste Revisionsbewertung stattfindet.

## IV. Finanzielle und personelle Auswirkungen

### 1. Finanzielle Auswirkungen

#### *Heutige Kostenregelung*

Die Kostenrechnung des ASW sieht für das Jahr 2016 Kosten von etwas mehr als 7 Millionen Franken vor. Diese Kosten werden heute von der Eigentümerschaft, der GVG, der STV und den Gemeinden wie folgt getragen:

Abbildung 1

	<b>Kostenrechnung</b>	<b>2016</b>	<b>in %</b>
Kosten	Personalaufwand*	5 925 000	83,7
	Sachaufwand, Abschreibungen, kalkulatorische Kosten	1 151 000	16,3
	<b>Total</b>	<b>7 076 000</b>	<b>100,0</b>
Erlös	Eigentümer	2 900 000	40,3
	Gebäudeversicherung	2 350 000	32,7
	Kantonale Steuerverwaltung	840 000	11,7
	Gemeinden	840 000	11,7
	Diverses	265 000	3,6
	<b>Total</b>	<b>7 195 000</b>	<b>100,0</b>
	* Vollzeitstellen (Full-time equivalents, FTE)	48,5	

<b>Kostenanteile &amp; Gebühren</b>	<b>2016</b>
Gebäudeversicherung	58,4 %
Kantonale Steuerverwaltung	20,8 %
Gemeinden	20,8 %

Die Aufwände des ASW werden durch Gebühren und Kostenanteile gedeckt. Die Eigentümerinnen und Eigentümer bezahlen Gebühren bei Antragsbewertungen und im geringen Ausmass bei Revisionsbewertungen mit Investitionen. Bei der GVG, den Gemeinden und der STV werden Kostenanteile für Antrags- und Revisionsbewertungen erhoben. Die heutige Regelung führt zu einer ertragsmässigen Überdeckung bei Antragsbewertungen und zu einer Unterdeckung bei Revisionsbewertungen.

### **Zukünftige Aufteilung der Kosten**

Die Eigentümerschaft wird in Zukunft wie bisher für die Kosten der Antragsbewertungen aufkommen. Diese Einnahmen sind bereits heute kostendeckend und sollen auf gleichem Niveau erhalten bleiben. Die Eigentümerschaft wird weiterhin in ähnlichem Umfang einen Kostendeckungsbeitrag an Revisionsbewertungen mit Investitionen leisten.

Die GVG trägt in Zukunft 50 Prozent, die Gemeinden und die STV je 25 Prozent der Kosten der Revisionsbewertungen. Die Gründe werden in den Erläuterungen zum Artikel 18 aufgeführt.

Im Jahr 2020 werden die Bewertersoftware eingeführt, die Projekte zur Effizienzsteigerungen abgeschlossen sowie der Personalbestand um rund 20 Prozent reduziert sein. Es wird folgende Kostenverteilung erwartet:

Abbildung 2

	<b>Kostenrechnung</b>	<b>2020</b>	<b>in %</b>
<b>Kosten</b>	Personalaufwand*	4 850 000	77,6
	Sachaufwand, Abschreibungen, kalkulatorische Kosten	1 400 000	22,4
	<b>Total</b>	<b>6 250 000</b>	<b>100,0</b>
<b>Erlös</b>	Eigentümer	2 550 000	40,8
	Gebäudeversicherung	1 750 000	28,0
	Kantonale Steuerverwaltung	875 000	14,0
	Gemeinden	875 000	14,0
	Diverses	200 000	3,2
	<b>Total</b>	<b>6 250 000</b>	<b>100,0</b>
	* Vollzeitstellen (Full-time equivalents, FTE)	40	



<b>Kostenanteile &amp; Gebühren</b>	<b>2020</b>
Gebäudeversicherung	50,0 %
Kantonale Steuerverwaltung	25,0%
Gemeinden	25,0%

### ***Erwartete Kostenentwicklung***

Im 2017 und im 2018 werden verschiedenste zusätzliche Arbeiten in den Bereichen Scanning, Spezifikation der Bewertersoftware, Prüfung der Testprogramme sowie für die Schulung und Einführung des neuen Bewerberprogramms anfallen. Dies wird zu einer vorübergehenden Leistungsreduktion von etwa fünf Prozent im 2017 und von etwa zehn Prozent im 2018 führen. Insgesamt werden die Aufwände sowie die Erträge der Gebühren und Kostenanteile ähnlich hoch anfallen, die Leistungsreduktion wird jedoch durch höhere Ansätze für Gebühren und Kostenanteile zu kompensieren sein.

Ab 2019 werden aufgrund tieferer Gesamtkosten und infolge Effizienzsteigerungen (arbeitsprozessorientierte Software, Ersterfassung des Gebäudebestandes abgeschlossen) die Gemeinden, die STV und die Eigentümer in etwa gleich viel wie heute und die GVG weniger bezahlen.

Im 2020 werden die Gebühren und Kostenanteile, voraussichtlich wie in Abb. 2 aufgeführt, ausfallen. Aufgrund der verschiedenen Projektentscheide sowie der vorgeschlagenen Gesetzesänderungen wird erwartet, dass die Personalkosten bis im Jahr 2020 um rund 18 Prozent gegenüber 2016 gesenkt werden können. Der Sachaufwand, die Abschreibungen und die kalkulatorischen Kosten werden aufgrund der höheren IT-Ausgaben um rund 250000 Franken ansteigen. Insgesamt wird mit rund 12 Prozent tieferen Kosten für das Jahr 2020 als für das Jahr 2016 gerechnet.

### ***Erwartete Auswirkungen für die einzelnen Kostenträger***

#### ***Eigentümerschaft***

Die Gebühren für die einzelnen Bewertungen werden leicht sinken. Zudem wird die Anzahl an Antragsbewertungen sinken, weil die Bewertungspflicht eingeschränkt wird. Es wird davon ausgegangen, dass das Volumen der Gebühren, welche die Eigentümerschaft insgesamt trägt, leicht zurückgehen wird (bei gleich bleibender Bautätigkeit). Zudem wird die Eigentümerschaft infolge tieferer Kosten für die GVG indirekt von tieferen Versicherungsprämien profitieren.

### *Gemeinden*

Die Gemeinden tragen die Kosten der Revisionsbewertungen, welche gemeindeweise erfolgen, zusammen mit der GVG und der STV. Die Kosten einer Revision für eine einzelne Gemeinde werden inskünftig etwas höher ausfallen. Hingegen entstehen keine Kosten mehr zwischen den Revisionen, weil für Antragsbewertungen bei den Gemeinden keine Gebühren mehr erhoben werden. Für die Gemeinden reduziert sich damit die Anzahl Rechnungen wesentlich. Insgesamt werden für die Gemeinden ab 2019 keine höheren Belastungen entstehen. Langfristig ist mit leicht sinkenden Kosten zu rechnen.

### *Gebäudeversicherung Graubünden*

Die GVG wird in Zukunft 50 Prozent der Kosten für die Revisionsbewertungen übernehmen. Dies ist ein kleinerer Anteil als bisher. Die Reduktion ist gerechtfertigt und angemessen, da zukünftig der Aufwand des ASW für die Erhebung der Gebäudeversicherungsdaten merklich abnehmen wird. Die Kosten zu Lasten der GVG werden von heute 2,35 Millionen Franken auf rund 1,75 Millionen Franken sinken.

### *Kanton*

Die Kostenanteile für die Gemeinden und für die STV werden auch in Zukunft gleich hoch sein. Beide übernehmen 25 Prozent der Kosten für die Revisionsbewertungen. Wie für die Gemeinden schon festgehalten, werden auch für die STV ab 2019 keine Mehrkosten entstehen. Die finanziellen Belastungen des Kantons und der Gemeinden werden im Jahr 2020 in etwa auf dem heutigen Niveau von rund 875 000 Franken liegen und ab 2023 leicht sinken.

## **2. Personelle Auswirkungen**

Das Amt verfügt zurzeit über 48,5 Vollzeitstellen. Es ist geplant bis im Jahre 2020 8,5 Vollzeitstellen abzubauen, was einer Reduktion der Personalkosten um rund 18 Prozent entspricht. Diese Stellen können aufgrund neuer Möglichkeiten im IT-Bereich und der Einschränkung der Bewertungspflicht zwischen den Bewertungsrevisionen eingespart werden. Die Personalreduktion wird über anstehende Pensionierungen und Fluktuationen erfolgen.

## **V. Inkraftsetzung der Totalrevision**

Die Inkraftsetzung der Totalrevision des SchG, neu Gesetz über die amtlichen Immobilienbewertungen (Immobilienbewertungsgesetz, IBG; BR 850.100), ist zeitgleich mit der Inkraftsetzung der Teilrevision des Gesetzes über die Gebäudeversicherung im Kanton Graubünden auf den 1. Januar 2018 geplant.

## **VI. Gute Gesetzgebung**

Die Grundsätze der «Guten Gesetzgebung» gemäss den regierungsrätlichen Vorgaben (vgl. Regierungsbeschluss vom 16. November 2010, Protokoll Nr. 1070) werden mit der Gesetzesvorlage beachtet.

## **VII. Auswirkungen auf die Gemeindeaufgaben**

Die Gemeinden werden in Art. 4 Abs. 2 verpflichtet, erfolgte Bauabnahmen dem Amt zu melden. Dies hat für sie einen geringen Mehraufwand zur Folge. Dem steht der Vorteil einer zeitnahen Immobilienbewertung gegenüber. Je früher die Baufertigstellung bekannt ist, desto früher kann die amtliche Bewertung durchgeführt werden. Dies ermöglicht den Gemeinden eine frühere Erhebung der Anschlussgebühren.

## **VIII. Anträge**

Gestützt auf unsere Ausführungen beantragen wir Ihnen:

1. auf die Vorlage einzutreten;
2. der Totalrevision des Gesetzes über die amtlichen Schätzungen zuzustimmen.

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

Namens der Regierung  
Der Präsident: *Rathgeb*  
Der Kanzleidirektor: *Riesen*

## **Anhang mit Begriffserklärungen**

<b>Amtliche Bewertungen</b>	Bei amtlichen Bewertungen werden die unter Artikel 8 aufgeführten Werte verfügt. Die Werte beziehen sich auf den Tag der Besichtigung oder, falls keine Besichtigung erfolgte, auf den Zeitpunkt der Wertermittlung. Die verfügten Werte können mit Einsprache angefochten werden.
<b>Gutachten</b>	Gutachten beantworten Expertenfragen zu Themen wie zum Beispiel Ein- und Auszonungen oder Baurecht. Die ermittelten Werte können sich auf ein vorgegebenes in der Vergangenheit oder Zukunft liegendes Datum beziehen. Es bestehen keine Rechtsmittel. Gutachten werden nur auf Antrag, beispielsweise für die öffentliche Hand, Gerichte oder für Erbgemeinschaften erstellt.
<b>Hedonisches Modell</b>	Mit einem statistischen Vergleichsverfahren werden von erfolgten Immobilienverkäufen mittels eines standardisierten Verfahrens allgemeingültige Rückschlüsse auf die zu bewertenden Objekte gezogen. Die Bewertungen erfolgen ohne Besichtigungen.
<b>Revisionsturnus</b>	Ein Revisionsturnus beinhaltet das Bewerten sämtlicher überbauten Grundstücke aller Gemeinden im Kanton. Das Amt besteht seit 1972. Die ersten drei gemeindeweisen Revisionen fanden von 1972 bis 2003 statt. Der vierte Revisionsturnus begann 2004 und wird etwa Ende 2017 beendet werden. Der fünfte Revisionsturnus wird von 2018 bis 2027 erfolgen.
<b>Werte:</b>	
<b>Ertragswert</b>	Der Ertragswert entspricht dem kapitalisierten Ertrag der nutzbaren Vermögenswerte. Er errechnet sich aus den Erträgen von Gebäuden, überbauten Grundflächen und betriebsnotwendigem Umschwung.
<b>Mietwert</b>	Als Mietwert gilt der Mietzins ohne Nebenkosten, welcher jährlich für die Benützung von Grundstücken und baulichen Anlagen erzielbar ist. Inhalt des Mietwertes

ist die Summe der erzielbaren Erträge für eigen- oder fremdgenutzte Räume und Anlagen. Der Eigenmietwert ist der Mietwert von selbstgenutzten Grundstücken und somit der Betrag, der bei Vermietung unter normalen Verhältnissen an unabhängige Dritte erzielt werden könnte.

- Neuwert** Der Neuwert entspricht den heutigen Kosten für die Erstellung eines Gebäudes gleicher Art, gleicher Grösse, gleichen Ausbaus am gleichen Standort.
- Realwert** Der Realwert setzt sich zusammen aus dem Zeitwert (Zustandswert) aller baulichen Anlagen auf dem Grundstück, den für die Erstellung notwendigen Vorbereitungs- und Umgebungsarbeiten, Baunebenkosten zuzüglich des Bodenwerts.
- Steuerwert** Der Steuerwert der Grundstücke wird aus dem Ertrags- und Verkehrswert ermittelt. Die Gewichtung der beiden Werte richtet sich nach dem Steuergesetz.
- Verkehrswert** Der Verkehrswert entspricht den bei gleichen oder ähnlichen Grundstücken unter normalen Verhältnissen erzielten Verkaufspreisen.
- Zeitwert** Der Zeitwert entspricht dem Neuwert abzüglich der Wertminderung, die infolge Alter, Abnutzung oder anderer Gründe eingetreten ist.



## Gesetz über die amtlichen Immobilienbewertungen (IBG)

Vom [Datum]

---

Von diesem Geschäft tangierte Erlasse (BR Nummern)

Neu: **850.100**  
Geändert: 171.200 | 803.200  
Aufgehoben: 850.100

---

Der Grosse Rat des Kantons Graubünden,

gestützt auf Art. 31 der Kantonsverfassung,  
nach Einsicht in die Botschaft der Regierung vom ...,

beschliesst:

### I.

#### 1. Allgemeine Bestimmungen

**Art. 1** Gegenstand

<sup>1</sup> Dieses Gesetz regelt die Durchführung der amtlichen Immobilienbewertungen im Kanton Graubünden.

**Art. 2** Zuständigkeit und Auftrag

<sup>1</sup> Das Amt für Immobilienbewertung (Amt) ist die Fachstelle für die amtlichen Bewertungen. Es sorgt für eine korrekte und einheitliche Bewertung der in diesem Gesetz bezeichneten Objekte. Hierzu erlässt es Weisungen.

<sup>2</sup> Das Amt kann auf Ersuchen Bewertungsgutachten erstellen.

---

### **Art. 3** Mitwirkungspflicht

<sup>1</sup> Eigentümerinnen und Eigentümer, bei Stockwerkeigentum auch die Verwaltung, sowie die Behörden haben bei der Erarbeitung der Bewertungen auf Verlangen des Amts unentgeltlich mitzuwirken.

<sup>2</sup> Im Falle einer Besichtigung ist den Bewertungsorganen ungehinderter Zutritt zu allen Räumen zu gewähren.

<sup>3</sup> Wer eine amtliche Bewertung erschwert, hat die dadurch entstandenen Kosten zu übernehmen.

<sup>4</sup> Die Gemeinden haben bei Revisionsbewertungen in ihrer Gemeinde dem Amt auf Verlangen unentgeltlich geeignete Räumlichkeiten zur Verfügung zu stellen.

### **Art. 4** Bezug von Daten

<sup>1</sup> Die für den Vollzug dieses Gesetzes notwendigen Daten sind auf Verlangen des Amts unentgeltlich zur Verfügung zu stellen.

<sup>2</sup> Die Gemeinden orientieren das Amt umgehend über erfolgte Bauabnahmen.

<sup>3</sup> Die Grundbuchämter melden dem Amt die Handänderungen innert Monatsfrist seit deren Eintragung in das Hauptbuch.

<sup>4</sup> Das Amt kann die für die Erfüllung seiner Aufgaben relevanten Daten von der Gebäudeversicherung Graubünden, der Steuerverwaltung und den Grundbuchämtern beziehen.

### **Art. 5** Herausgabe von Daten

<sup>1</sup> Das Amt stellt den Eigentümerinnen und Eigentümern, den Gemeinden und der kantonalen Steuerverwaltung die Bewertungen zu.

<sup>2</sup> Das Amt stellt der Gebäudeversicherung Graubünden, den Grundbuchämtern sowie den kantonalen Amtsstellen die für die Erfüllung ihrer Aufgaben notwendigen Daten zu.

<sup>3</sup> Diese Bewertungen und Daten können den Berechtigten in Papierform oder mittels eines elektronischen Abrufverfahrens zur Verfügung gestellt werden.

### **Art. 6** Akteneinsicht

<sup>1</sup> Den Adressaten der Bewertung steht das Recht zur Einsichtnahme in die Bewertungsakten zu, sofern keine wichtigen öffentlichen oder schutzwürdigen privaten Interessen entgegenstehen.

<sup>2</sup> Dritten dürfen Einsicht in die Akten gewährt und Auskünfte erteilt werden, wenn sie ein berechtigtes Interesse glaubhaft machen können.

### **Art. 7** Organisation

<sup>1</sup> Das Amt ist dezentral organisiert. Die Regierung legt die Standorte fest.



---

## 2. Amtliche Bewertungen

### Art. 8 Definition und Werte

<sup>1</sup> Amtliche Bewertungen sind die vom Amt für die Bewertungsobjekte verfügbaren Werte.

<sup>2</sup> Es sind folgende Werte zu ermitteln:

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

<sup>3</sup> Bei Bewertungsobjekten, die gemäss spezialgesetzlicher Regelung keiner Besteuerung unterliegen, werden nur der Neuwert und der Zeitwert ermittelt.

<sup>4</sup> Bei wesentlichen Anlagen der Energieproduktion, Energieübertragung und Energieverteilung sowie bei Transportanlagen erfolgen die Ertragswertbewertungen und Verkehrswertbewertungen pro wirtschaftliche Einheit.

### Art. 9 Bewertungsobjekte

<sup>1</sup> Nach Massgabe dieses Gesetzes werden bewertet:

- a) Grundstücke im Sinne von Artikel 655 des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs (ZGB)<sup>1)</sup>;
- b) Gebäude, die nicht Bestandteil eines Grundstücks sind;
- c) Gegenstände und Einrichtungen, die nicht Bestandteil eines Gebäudes sind, jedoch gemäss Verordnung zum Gesetz über die Gebäudeversicherung im Kanton Graubünden<sup>2)</sup> mit dem Gebäude versichert werden müssen;
- d) Bestandteile und Zugehör bei gewerblichen und industriellen Betrieben;
- e) Teilrechte an Genossenschaften des kantonalen Rechts.

### Art. 10 Grundsätze für die Wertermittlung

<sup>1</sup> Die Werte haben sich am Markt zu orientieren. Vorbehalten bleiben die Bewertungen gemäss den Absätzen 2 und 3.

<sup>2</sup> Die Ertrags- und Verkehrswerte von wesentlichen Anlagen der Energieproduktion, Energieübertragung und Energieverteilung sowie von Transportanlagen werden aufgrund von Vergangenheitsdaten ermittelt, unabhängig vom aktuellen Marktwert.

<sup>3</sup> Für die Bewertung des Ertragswerts landwirtschaftlicher Grundstücke gilt die jeweilige eidgenössische Anleitung.

---

<sup>1)</sup> [SR 210](#)

<sup>2)</sup> [BR 830.110](#)

---

**Art. 11**            Bewertungsarten

1. Antrag mit Bewertungspflicht

<sup>1</sup> Eigentümerinnen oder Eigentümer haben bei folgenden Tatbeständen unverzüglich nach Vollendung des Vorhabens dem Amt einen Antrag zur Bewertung einzureichen:

- a) bei wesentlichen Investitionen;
- b) bei Grundstücksteilungen, bei denen eine Aufteilung von Gebäuden auf mehrere Grundstücke erfolgt;
- c) bei Umwandlung in Stockwerkeigentum oder in Miteigentum mit Nutzungs- und Verwaltungsordnung.

<sup>2</sup> Wird kein Gesuch eingereicht, erfolgt die Bewertung von Amts wegen unter Erhebung der ordentlichen Kosten sowie der zusätzlichen Kosten.

**Art. 12**            2. Antrag ohne Bewertungspflicht

<sup>1</sup> Eigentümerinnen und Eigentümer, die Gebäudeversicherung Graubünden, die Gemeinden sowie die kantonalen und kommunalen Steuerbehörden können jederzeit auf eigene Kosten schriftlich eine Bewertung beantragen.

**Art. 13**            3. Revisionsbewertung

<sup>1</sup> Die Bewertungen der bebauten Bewertungsobjekte werden in der Regel von Amts wegen alle zehn Jahre gemeindeweise revidiert. Davon ausgenommen sind Objekte, deren Bewertungen weniger als drei Jahre alt sind.

**Art. 14**            Bewertung von Grundstücken der Eidgenossenschaft

<sup>1</sup> Grundstücke im Eigentum der Schweizerischen Eidgenossenschaft werden nur auf Antrag hin bewertet.

**Art. 15**            Eröffnung

<sup>1</sup> Die Bewertung und eine allfällige Gebührenrechnung gemäss den Artikeln 16 und 17 werden den Eigentümerinnen und Eigentümern in Form einer anfechtbaren Verfügung eröffnet.

<sup>2</sup> Bei Stockwerkeigentum ergehen folgende Verfügungen:

- a) bei der erstmaligen Bewertung:
  - 1. an die Eigentümerinnen und Eigentümer: Verfügung mit Miet-, Ertrags- und Verkehrswert,
  - 2. an die Verwaltung: Verfügung über Neuwert und Zeitwert, Zusammenzug aller Grundstücke sowie Gebührenrechnung über das gesamte Stockwerkeigentum;
- b) bei nachfolgenden Bewertungen:
  - 1. an die Eigentümerinnen und Eigentümer: Verfügung mit Miet-, Ertrags- und Verkehrswert sowie allfällige Gebührenrechnung,

- 
2. an die Verwaltung: Verfügung über Neuwert und Zeitwert, Zusammenzug aller Grundstücke sowie allfällige Gebührenrechnung über den allgemeinen Teil.

<sup>3</sup> Die Bewertungen werden der Gebäudeversicherung Graubünden, den Gemeinden, den Grundbuchämtern, der kantonalen Steuerverwaltung sowie weiteren kantonalen Amtsstellen zugestellt, soweit dies für die Erfüllung ihrer Aufgaben notwendig ist. Allfällige Rechnungen ergehen gemäss den Artikeln 16 bis 18.

### 3. Gebühren und Kostenanteile

#### Art. 16 Allgemein

<sup>1</sup> Die Kosten der amtlichen Bewertungen werden durch Gebühren und Kostenanteile gedeckt.

<sup>2</sup> Die Kosten der Antragsbewertungen werden durch Gebühren gedeckt, die zu Lasten der Eigentümerinnen und Eigentümer oder der Antragsstellenden gehen.

<sup>3</sup> Die Kosten der Revisionsbewertungen werden gedeckt durch:

- a) Kostenanteile der Gebäudeversicherung Graubünden und der kantonalen Steuerverwaltung;
- b) Gebühren der Gemeinden;
- c) Gebühren der Eigentümerinnen und Eigentümer, falls wesentliche Investitionen getätigt wurden.

<sup>4</sup> Die Regierung legt die Ansätze für die Gebühren und die Gebührendegression aufgrund einer Kostenrechnung fest.

#### Art. 17 Gebühren der Eigentümerinnen und Eigentümer sowie der Antragsstellenden

<sup>1</sup> Die von den Eigentümerinnen und Eigentümern sowie den Antragsstellenden zu entrichtende Gebühr beträgt minimal 150 Franken und maximal 25 000 Franken pro Bewertungsobjekt. Bei Stockwerkeigentum beträgt die Gebühr minimal 30 Franken und maximal 25 000 Franken pro Bewertungsobjekt.

<sup>2</sup> Die Gebühren werden wie folgt bemessen:

- a) höchstens 1,7 Promille des Neuwerts bei:
  1. einer erstmaligen Bewertung,
  2. Anträgen ohne Bewertungspflicht;
- b) höchstens 1,7 Promille des aufgewendeten Betrags bei:
  1. Investitionen im Falle von Anträgen mit Bewertungspflicht,
  2. Revisionsbewertungen mit Investitionen;
- c) höchstens 1,4 Promille des Neuwerts:
  1. wenn nur der Neu- und Zeitwert bewertet werden (Art. 9 Abs. 2),
  2. bei wesentlichen Grundstücksteilungen;
- d) höchstens 0,3 Promille des Neuwerts bei Umwandlung in:
  1. Stockwerkeigentum,

- 
2. Miteigentum mit Nutzungs- und Verwaltungsordnung,
  3. Baurecht.

<sup>3</sup> Bei bebauten Bewertungsobjekten im Baurecht wird die Gebühr im Verhältnis zum Verkehrswert auf Baurechtsgeber und Baurechtsnehmer aufgeteilt.

<sup>4</sup> Für Bewertungsgutachten sowie für amtliche Bewertungen von unbebauten Bewertungsobjekten erfolgt die Rechnungsstellung nach Aufwand.

<sup>5</sup> Bei ungenügender Wahrnehmung der Mitwirkungspflicht können nebst den ordentlichen Gebühren die zusätzlichen Kosten verrechnet werden.

#### **Art. 18**            Gebühren und Kostenanteile von weiteren Leistungsempfängern

<sup>1</sup> Zwischen den nachstehenden drei Leistungsempfängern wird folgender Kostenverteilungsschlüssel angestrebt:

- a) 50 Prozent für die Gebäudeversicherung Graubünden;
- b) 25 Prozent für die Gemeinden;
- c) 25 Prozent für die kantonale Steuerverwaltung.

<sup>2</sup> Das Amt erhebt von den Gemeinden bei Revisionsbewertungen eine Gebühr von höchstens 0,15 Promille des Neuwerts.

<sup>3</sup> Das Amt erhebt von der Gebäudeversicherung Graubünden und von der kantonalen Steuerverwaltung Kostenanteile. Diese decken Ende Jahr den offenen Saldo der Kostenrechnung des Amts. Der Kostenanteil der Gebäudeversicherung Graubünden darf dabei für Revisionsbewertungen 0,3 Promille des Neuwerts nicht überschreiten. Der Kostenanteil der kantonalen Steuerverwaltung darf dabei für Revisionsbewertungen 0,15 Promille des Neuwerts nicht überschreiten.

### **4. Rechtsschutz**

#### **Art. 19**            Einsprache

<sup>1</sup> Die Eigentümerinnen und Eigentümer oder bei Stockwerkeigentum die Verwaltung für die Immobilie als Ganzes sind befugt, gegen die Bewertung und gegen die Gebührenrechnung innert 30 Tagen seit Mitteilung beim Amt schriftlich Einsprache zu erheben.

<sup>2</sup> Die Einsprache muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Sie ist zu unterzeichnen und unter Beilage der verfügbaren Beweismittel einzureichen.

<sup>3</sup> Genügt eine Einsprache den gesetzlichen Erfordernissen nicht oder ist sie in unzureichender Form abgefasst, unleserlich oder unnötig umfangreich, wird eine angemessene Frist zur Behebung des Mangels angesetzt mit der Androhung, dass auf die Eingabe sonst nicht eingetreten werde.

#### **Art. 20**            Beschwerde

<sup>1</sup> Gegen den Einspracheentscheid des Amts kann innert 30 Tagen seit Mitteilung beim Verwaltungsgericht schriftlich Beschwerde erhoben werden.

---

## 5. Schlussbestimmungen

### Art. 21 Hängige Bewertungsverfahren, Gebühren und Kostenanteile

<sup>1</sup> Bei Inkrafttreten dieses Gesetzes gilt für bereits eingeleitete Bewertungsverfahren was folgt:

- a) Antragsbewertungen werden materiell und formell nach bisherigem Recht zu Ende geführt;
- b) Revisionsbewertungen im vierten Revisionsturnus werden materiell und formell nach bisherigem Recht zu Ende geführt.

<sup>2</sup> Gebühren und Kostenanteile werden auch bei hängigen Bewertungsverfahren nach neuem Recht erhoben. Einzig bei Revisionsbewertungen im vierten Revisionsturnus werden den Gemeinden die Kostenanteile nach altem Recht verrechnet.

### Art. 22 Eröffnung von Bewertungsverfügungen bei Stockwerkeigentum

<sup>1</sup> Die Eröffnung von Verfügungen bei Stockwerkeigentum gemäss Artikel 15 Absatz 2 erfolgt erst mit der Einführung der neuen Bewertungssoftware. Bis dahin erfolgen die Eröffnungen nach altem Recht.

### Art. 23 Revisionsbewertung bei Anlagen der Energieproduktion, Energieübertragung und Energieverteilung

<sup>1</sup> Die erste Revisionsbewertung bei Anlagen der Energieproduktion, Energieübertragung und Energieverteilung nach neuem Recht erfolgt im Jahre 2019. Dabei wird bei den Vergangenheitsdaten auf die Betriebsergebnisse der Geschäftsjahre 2008/2009 bis 2017/2018 beziehungsweise 2009 bis 2018 abgestellt.

## II.

### 1.

Der Erlass "Gesetz über die Einwohnerregister und weitere Personen- und Objektregister (Einwohnerregistergesetz, ERG)" BR [171.200](#) (Stand 1. März 2015) wird wie folgt geändert:

#### Art. 10 Abs. 2

<sup>2</sup> Für die Führung des Objektregisters, die Bereinigung und Aktualisierung des GWR sowie die Bestimmung und Nachführung des EWID darf die Gemeinde die Daten folgender Behörden und Institutionen verwenden:

- a) **(geändert)** Amt für Schätzungswesen **Immobilienbewertung;**

---

#### **Art. 20 Abs. 1**

<sup>1</sup> Für die Erstvergabe, Pflege und Nachführung der amtlichen Wohnungsnummer darf die Gemeinde die Daten folgender Behörden und Institutionen verwenden:

a) **(geändert)** Amt für ~~Schätzungswesen~~**Immobilienbewertung**;

#### **Art. 23 Abs. 1**

<sup>1</sup> Die Gemeinde teilt die amtlichen Wohnungsnummern den folgenden Personen und Behörden in geeigneter Weise und soweit sinnvoll elektronisch mit:

c) **(geändert)** dem Amt für ~~Schätzungswesen~~**Immobilienbewertung**;

#### **2.**

Der Erlass "Perimetergesetz des Kantons Graubünden" BR [803.200](#) (Stand 1. Januar 2011) wird wie folgt geändert:

#### **Art. 4 Abs. 3 (geändert)**

<sup>3</sup> Für ~~überbaute~~**bebaute** Grundstücke ist der entsprechende Wert der amtlichen ~~Schätzungen~~**Bewertung** massgebend.

### **III.**

Der Erlass "Gesetz über die amtlichen Schätzungen (SchG)" BR [850.100](#) (Stand 1. Januar 2011) wird aufgehoben.

### **IV.**

Dieses Gesetz untersteht dem fakultativen Referendum.

Die Regierung bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes.

## Lescha davart las valitaziuns uffizialas d'immobiglias (LVI)

Dals [Data]

---

Relaschs tangads da questa fatschenta (numers dal DG)

Nov:	<b>850.100</b>
Midà:	171.200   803.200
Aboli:	850.100

---

Il cussegl grond dal chantun Grischun,

sa basond sin l'art. 31 da la constituziun chantunala,  
sunter avair gè invista da la missiva da la regenza dals ...,

concluda:

### I.

#### 1. Disposiziuns generalas

**Art. 1** Object

<sup>1</sup> Questa lescha regla la realisaziun da las valitaziuns uffizialas d'immobiglias en il chantun Grischun.

**Art. 2** Cumpetenzza ed incumbensa

<sup>1</sup> L'uffizi per la valitaziun d'immobiglias (uffizi) è il post spezialisà per las valitaziuns uffizialas. El procura per ina valitaziun correcta ed unitara dals objects che vegnan designads en questa lescha. Per quest intent relascha el directivas.

<sup>2</sup> Sin dumonda po l'uffizi far expertisas da valitaziun.

---

**Art. 3**            Obligaziun da cooperar

<sup>1</sup> Las proprietarias ed ils proprietaris, en cas da proprietad en condomini er l'administraziun, sco er las autoritads ston cooperar sin dumonda da l'uffizi gratuitamain tar l'elavuraziun da las valitaziuns.

<sup>2</sup> En cas d'ina inspeziun sto vegnir dada a las valitadras ed als validaders la pussaivladad d'entrar en tut ils locals.

<sup>3</sup> Tgi che difficultescha ina valitaziun uffiziala, sto surpigliar ils custs che resultan da quai.

<sup>4</sup> En cas da valitaziuns da revisiun e sin dumonda da l'uffizi ston las vischnancas metter a disposiziun gratuitamain localitads adattadas en lur vischnanca.

**Art. 4**            Retratga da datas

<sup>1</sup> Sin dumonda da l'uffizi ston vegnir messas a disposiziun gratuitamain las datas ch'èn necessarias per exequir questa lescha.

<sup>2</sup> Las vischnancas infurmeschan immediatamain l'uffizi davart collaudaziuns fatgas.

<sup>3</sup> Ils uffizis dal register funsil annunzian a l'uffizi las midadas da maun entaifer 1 mais suenter lur inscripziun en il register principal.

<sup>4</sup> L'uffizi po retrair las datas ch'èn relevantas per ademplir sias incumbensas da l'assicuranza d'edifizis dal Grischun, da l'administraziun da taglia e dals uffizis dal register funsil.

**Art. 5**            Consegna da datas

<sup>1</sup> L'uffizi trametta las valitaziuns a las proprietarias ed als proprietaris, a las vischnancas ed a l'administraziun chantunala da taglia.

<sup>2</sup> L'uffizi trametta a l'assicuranza d'edifizis dal Grischun, als uffizis dal register funsil sco er als uffizis chantunals las datas ch'èn necessarias per ademplir lur incumbensas.

<sup>3</sup> Questas valitaziuns e questas datas pon vegnir messas a disposiziun als posts autorisads sin palpìri u en ina procedura d'invista electronica.

**Art. 6**            Invista da las actas

<sup>1</sup> Las adressatas ed ils adressats da la valitaziun han il dretg da prender invista da las actas da valitaziun, uschenavant che nagins interess publics impurtants u interess privats degns da vegnir protegids na s'opponan a quai.

<sup>2</sup> Igl è permiss da conceder invista da las actas e da dar infurmaziuns a terzas personas, sche quellas pon far valair in interess giustifitgà.

**Art. 7**            Organisaziun

<sup>1</sup> L'uffizi è organisà en moda decentrala. La regenza fixescha ils lieus da staziunament.



---

## 2. Valitaziuns uffizialas

### Art. 8 Definiziun e valurs

<sup>1</sup> Valitaziuns uffizialas èn las valurs che l'uffizi dispona per ils objects da valitaziun.

<sup>2</sup> Las suandantas valurs ston vegnir eruidas:

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

<sup>3</sup> En cas d'objects da valitaziun che n'èn – tenor regulaziuns spezialas – betg suttaless ad ina taxaziun vegnan eruidas mo la valur da nov e la valur actuala.

<sup>4</sup> En cas da stabiliments essenzials da la producziun, dal transport e da la repartiziun d'energia sco er en cas d'implants da transport vegnan eruidas las valurs da rendita e las valurs commerzialas per unitad economica.

### Art. 9 Objects da valitaziun

<sup>1</sup> A norma da questa lescha vegnan valitads:

- a) bains immobigliars en il senn da l'artitgel 655 dal cudesch civil svizzer (CCS)<sup>1)</sup>;
- b) edifizis che n'èn betg ina part integrala d'in bain immobigliar;
- c) objects ed indrizs che n'èn betg ina part integrala d'in edifizis, che ston dentant vegnir assicurads cun l'edifizis tenor l'ordinaziun tar la lescha davart l'assicuranza d'edifizis dal chantun Grischun<sup>2)</sup>;
- d) parts integralas ed accessoricas da manaschis commercials ed industrials;
- e) dretgs parzials vi d'associaziuns dal dretg chantunal.

### Art. 10 Principis per eruir las valurs

<sup>1</sup> Las valurs ston s'orientar al martgà. Resalvadas restan las valitaziuns tenor ils alineas 2 e 3.

<sup>2</sup> Las valurs da rendita e las valurs commerzialas da stabiliments essenzials da la producziun, dal transport e da la repartiziun d'energia sco er d'implants da transport vegnan eruidas sin fundament da datas posteriuras, independentamain da la valur da martgà actuala.

<sup>3</sup> Per eruir la valur da rendita da bains immobigliars agriculs vala l'instrucziun respectiva da la confederaziun.

---

<sup>1)</sup> CS [210](#)

<sup>2)</sup> DG [830.110](#)

---

**Art. 11**            Tips da valitaziun

1. dumonda cun obligaziun da valitaziun

<sup>1</sup> Las proprietarias ed ils proprietaris èn obligads d'inoltrar ina dumonda da valitaziun a l'uffizi immediatamain suenter ch'il project è terminà, sch'igl èn avant maun ils suandants causals:

- a) en cas d'investiziuns essenzialas;
- b) en cas da partiziuns da bains immobigliars, nua ch'i vegnan repartids edifizis sin plirs bains immobigliars;
- c) en cas da la transfurmaziun en proprietad en condomini u en cumproprietad cun in urden d'utilisaziun e d'administraziun.

<sup>2</sup> Sch'i na vegn betg inoltrada ina dumonda, vegn fatga la valitaziun d'uffizi, incassond ils custs ordinaris e supplementars.

**Art. 12**            2. dumonda senza obligaziun da valitaziun

<sup>1</sup> Las proprietarias ed ils proprietaris, l'assicuranza d'edifizis dal Grischun, las vischnancas sco er las autoritads chantunalas e communalas da taglia pon pretender da tut temp en scrit e sin agens custs ina valitaziun.

**Art. 13**            3. valitaziun da revisiun

<sup>1</sup> Las valitaziuns dals objects da valitaziun surbajegiads vegnan per regla revedidas d'uffizi mintga 10 onns, e quai vischnanca per vischnanca. Exceptads da quai èn objects cun valitaziuns ch'èn main che 3 onns veglias.

**Art. 14**            Valitaziun da bains immobigliars da la confederaziun

<sup>1</sup> Bains immobigliars en proprietad da la confederaziun svizra vegnan validads mo sin dumonda.

**Art. 15**            Communicaziun

<sup>1</sup> La valitaziun e l'eventual quint da taxas tenor ils artitgels 16 e 17 vegnan communitgads a las proprietarias ed als proprietaris en furma d'ina disposiziun contestabla.

<sup>2</sup> En cas da proprietad en condomini vegnan relaschadas las suandantas disposiziuns:

- a) en cas da l'emprima valitaziun:
  - 1. a las proprietarias ed als proprietaris: disposiziun cun la valor da locaziun, cun la valor da rendita e cun la valor commerziala,
  - 2. a l'administraziun: disposiziun davart la valor da nov e davart la valor actuala, resumaziun da tut ils bains immobigliars sco er il quint da taxas davart l'entira proprietad en condomini;
- b) en cas da proximas valitaziuns:
  - 1. a las proprietarias ed als proprietaris: disposiziun cun la valor da locaziun, cun la valor da rendita e cun la valor commerziala sco er l'eventual quint da taxas,

- 
2. a l'administraziun: disposiziun davart la valor da nov e davart la valor actuala, resumaziun da tut ils bains immobigliars sco er l'eventual quint da taxas davart la part generala.

<sup>3</sup> Las valitaziuns vegnan tramessas a l'assicuranza d'edifizis dal Grischun, a las vischnancas, als uffizis dal register funsil, a l'administraziun chantunala da taglia sco er ad ulteriurs uffizis chantunals, sche quels dovran ellas per ademplir lur incumbensas. Eventuals quints resultan tenor ils artitgels 16 fin 18.

### 3. Taxas e parts dals custs

#### **Art. 16** En general

<sup>1</sup> Ils custs da las valitaziuns uffizialas vegnan cuvrids tras taxas e tras parts dals custs.

<sup>2</sup> Ils custs da las valitaziuns sin dumonda vegnan cuvrids tras taxas che van a quint da las proprietarias e dals proprietaris ubain da las petentas e dals petents.

<sup>3</sup> Ils custs da las valitaziuns da revisiun vegnan cuvrids tras:

- a) parts dals custs da l'assicuranza d'edifizis dal Grischun e da l'administraziun chantunala da taglia;
- b) taxas da las vischnancas;
- c) taxas da las proprietarias e dals proprietaris, sch'igl èn vegnidas fatgas investiziuns essenzialas.

<sup>4</sup> Sin basa d'in quint dals custs fixescha la regenza las tariffas per las taxas e la degressiun da las taxas.

#### **Art. 17** Taxas da las proprietarias e dals proprietaris sco er da las petentas e dals petents

<sup>1</sup> Las taxas che las proprietarias ed ils proprietaris sco er las petentas ed ils petents ston pajar importan minimalmain 150 francs e maximalmain 25 000 francs per mintga object da valitaziun. En cas da proprietad en condomini importa la taxa minimalmain 30 francs e maximalmain 25 000 francs per mintga object da valitaziun.

<sup>2</sup> Las taxas vegnan calculadas sco suonda:

- a) maximalmain 1,7 promils da la valor da nov en cas da:
  - 1. l'emprima valitaziun,
  - 2. dumondas senza obligaziun da valitaziun;
- b) maximalmain 1,7 promils da l'import impundi en cas da:
  - 1. investiziuns tar dumondas cun obligaziun da valitaziun,
  - 2. valitaziuns da revisiun cun investiziuns;
- c) maximalmain 1,4 promils da la valor da nov:
  - 1. sche mo la valor da nov e la valor actuala vegnan eruidas (art. 9 al. 2),
  - 2. en cas da partiziuns essenzialas da bains immobigliars;
- d) maximalmain 0,3 promils da la valor da nov en cas d'ina transformaziun en:

- 
1. proprietad en condomini,
  2. cumproprietad cun urden d'utilisaziun e d'administraziun,
  3. dretg da construcziun.

<sup>3</sup> En cas d'objects da valitaziun surbajegiads en dretg da construcziun vegn la taxa repartida en relaziun cun la valur commerziala sin la donatura u il donatur dal dretg da construcziun e sin la retschavidra u il retschavider dal dretg da construcziun.

<sup>4</sup> Per expertisas da valitaziun sco er per valitaziuns uffizialas d'objects da valitaziun betg surbajegiads vegn la facturaziun fatga tenor la lavur impundida.

<sup>5</sup> Sche l'obligaziun da cooperar n'è betg vegnida observada en moda suffizienta, pon ils custs supplementars vegnir mess a quint ultra da las taxas ordinarias.

#### **Art. 18**            Taxas e parts dals custs d'ulteriurs retschaviders da prestaziuns

<sup>1</sup> Tranter ils trais retschaviders da prestaziuns che vegnan menziunads qua sutvart vegn prendida en mira la suandanta clav da repartiziun dals custs:

- a) 50 pertschient per l'assicuranza d'edifizis dal Grischun;
- b) 25 pertschient per las vischnancas;
- c) 25 pertschient per l'administraziun chantunala da taglia.

<sup>2</sup> En cas da valitaziuns da revisiun incassescha l'uffizi da las vischnancas ina taxa da maximalmain 0,15 promils da la valur da nov.

<sup>3</sup> L'uffizi incassescha parts dals custs da l'assicuranza d'edifizis dal Grischun e da l'administraziun chantunala da taglia. Questas parts dals custs cuvran la fin da l'onn il saldo avert da la calculaziun dals custs da l'uffizi. La part dals custs da l'assicuranza d'edifizis dal Grischun per valitaziuns da revisiun na dastga en quest connex betg surpassar 0,3 promils da la valur da nov. La part dals custs da l'administraziun chantunala da taglia per valitaziuns da revisiun na dastga en quest connex betg surpassar 0,15 promils da la valur da nov.

## **4. Protecziun giuridica**

#### **Art. 19**            Protesta

<sup>1</sup> Las proprietarias ed ils proprietaris u – en cas da proprietad en condomini – l'administraziun per l'immobiglia entira èn autorisads da far protesta en scrit cunter la valitaziun e cunter il quint da taxas tar l'uffizi, e quai entaifer 30 dis dapi la comunicaziun.

<sup>2</sup> La protesta sto cuntegnair ina proposta ed ina motivaziun. Ella sto vegnir sutscritta ed inoltrada cun agiuntar ils meds da cumprova disponibels.

<sup>3</sup> Sch'ina protesta na satisfà betg a las pretensiuns legalas u sch'ella è redigida en ina furma incunvegna, sch'ella n'è betg legibla u sch'ella è senza basegn memia voluminosa, vegn fixà in termin adequat per rectificgar la mancanza, e quai cun smanatschar ch'i na vegnia uschiglio betg entrà en l'inoltraziun.

---

**Art. 20**          Recurs

<sup>1</sup> Cunter la decisiun da protesta da l'uffizi poi vegnir fatg recurs en scrit tar la dretgira administrativa, e quai entaifer 30 dis dapi sia comunicaziun.

## **5. Disposiziuns finalas**

**Art. 21**          Proceduras da valitaziun pendentas, taxas e parts dals custs

<sup>1</sup> Per proceduras da valitaziun ch'èn gia instradadas il mument che questa lescha entra en vigur vala il suandant:

- a) valitaziuns sin dumonda vegnan manadas a fin materialmain e formalmain tenor il dretg vertent;
- b) valitaziuns da revisiun dal quart turnus da revisiun vegnan manadas a fin materialmain e formalmain tenor il dretg vertent.

<sup>2</sup> Las taxas e las parts dals custs vegnan incassadas tenor il dretg nov er en cas da proceduras da valitaziun pendentas. Unicamain en cas da valitaziuns da revisiun dal quart turnus da revisiun vegnan las parts dals custs messas a quint a las vischnancas tenor il dretg vegl.

**Art. 22**          Comunicaziun da las disposiziuns da valitaziun en cas da proprietad en condomini

<sup>1</sup> Las disposiziuns en cas da proprietad en condomini tenor l'artitgel 15 alinea 2 vegnan communitgadas pir cun l'introducziun da la nova software da valitaziun. Fin lura vegnan las disposiziuns communitgadas tenor il dretg vegl.

**Art. 23**          Valitaziun da revisiun en cas da stabiliments da la producziun, dal transport e da la repartiziun d'energia

<sup>1</sup> L'emprima valitaziun da revisiun tar stabiliments da la producziun, dal transport e da la repartiziun d'energia tenor il dretg nov vegn fatga l'onn 2019. En quest connex vegni sa basà tar las datas posteriuras sin ils resultats da gestiun dals onns da gestiun 2008/2009 fin 2017/2018 respectivamain 2009 fin 2018.

## **II.**

### **1.**

Il relasch "Lescha davart ils registers d'abitantas e d'abitants e davart ulteriurs registers da personas e d'objects (lescha da registers, LRAb)" DG [171.200](#) (versiun dals 01-03-2015) vegn midà sco suonda:

---

**Art. 10 al. 2**

<sup>2</sup> Per manar il register dals objects, per rectificgar e per actualisar il REA sco er per determinar e per actualisar il EWID dastga la vischnanca utilizar las datas da las suandantas autoritads ed instituziuns:

- a) **(midà)** uffizi per la valitaziun d'immobiglias;

**Art. 20 al. 1**

<sup>1</sup> Per l'emprima surdada, per la tgira e per l'actualisaziun dal numer uffizial da l'abitaziun dastga la vischnanca utilizar las datas da las suandantas autoritads ed instituziuns:

- a) **(midà)** uffizi per la valitaziun d'immobiglias;

**Art. 23 al. 1**

<sup>1</sup> La vischnanca communitgescha en moda adeguata ed – uschenavant che quai è raschunaivel – sin via electronica ils numers uffizials da las abitaziuns a las suandantas persunas ed autoritads:

- c) **(midà)** a l'uffizi per la valitaziun d'immobiglias;

**2.**

Il relasch "Lescha da perimeter dal chantun Grischun" DG [803.200](#) (versiun dals 01-01-2011) vegn midà sco suonda:

**Art. 4 al. 3 (midà)**

<sup>3</sup> Per bains immobigliars surbajegiads vala la valor correspondent da la valitaziun uffiziala.

**III.**

Il relasch "Lescha davart las stimaziuns uffizialas (LSU)" DG [850.100](#) (versiun dals 01-01-2011) vegn aboli.

**IV.**

Questa lescha è suttamessa al referendum facultativ.

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

## Legge sulle valutazioni immobiliari ufficiali (LVI)

Del [Data]

---

Atti normativi interessati (numeri CSC)

Nuovo:	<b>850.100</b>
Modificato:	171.200   803.200
Abrogato:	850.100

---

Il Gran Consiglio del Cantone dei Grigioni,

visto l'art. 31 della Costituzione cantonale,  
visto il messaggio del Governo del ...,

decide:

### I.

#### 1. Disposizioni generali

**Art. 1**            Oggetto

<sup>1</sup> La presente legge disciplina l'esecuzione delle valutazioni immobiliari ufficiali nel Cantone dei Grigioni.

**Art. 2**            Competenza e incarico

<sup>1</sup> L'Ufficio per le valutazioni immobiliari (Ufficio) è il servizio specializzato per le valutazioni ufficiali. Esso provvede alla valutazione corretta e uniforme degli oggetti definiti nella presente legge. Esso emana istruzioni al riguardo.

<sup>2</sup> Su richiesta, l'Ufficio può allestire perizie di valutazione.

---

**Art. 3**            Obbligo di collaborazione

<sup>1</sup> Su richiesta dell'Ufficio, i proprietari e, in caso di proprietà per piani, anche l'amministrazione, nonché le autorità sono tenuti a collaborare a titolo gratuito all'elaborazione delle valutazioni.

<sup>2</sup> In caso di ispezione, gli organi di valutazione devono avere libero accesso a tutti i locali.

<sup>3</sup> Chi ostacola una valutazione ufficiale è tenuto ad assumersi le spese risultanti.

<sup>4</sup> Nel caso di valutazioni di revisione sul loro territorio comunale, su relativa richiesta i comuni devono mettere gratuitamente a disposizione dell'Ufficio spazi adeguati.

**Art. 4**            Ottenimento di dati

<sup>1</sup> Su richiesta dell'Ufficio, i dati necessari per l'esecuzione della presente legge devono essere messi a disposizione gratuitamente.

<sup>2</sup> I comuni informano l'Ufficio senza indugio in merito a collaudi avvenuti.

<sup>3</sup> Gli uffici del registro fondiario notificano i trapassi di proprietà all'Ufficio entro un mese dalla loro iscrizione nel libro mastro.

<sup>4</sup> L'Ufficio può ottenere i dati rilevanti per l'adempimento dei propri compiti dall'Assicurazione fabbricati dei Grigioni, dall'Amministrazione delle imposte e dagli uffici del registro fondiario.

**Art. 5**            Trasmissione dei dati

<sup>1</sup> L'Ufficio trasmette le valutazioni ai proprietari, ai comuni e all'Amministrazione cantonale delle imposte.

<sup>2</sup> L'Ufficio trasmette all'Assicurazione fabbricati dei Grigioni, agli uffici del registro fondiario nonché agli uffici cantonali i dati necessari per l'adempimento dei loro compiti.

<sup>3</sup> Queste valutazioni e questi dati possono essere messi a disposizione degli aventi diritto in forma cartacea o tramite una procedura di richiamo elettronica.

**Art. 6**            Consultazione degli atti

<sup>1</sup> I destinatari della valutazione hanno il diritto di consultare gli atti di valutazione, nella misura in cui non vi si oppongano importanti interessi pubblici o privati degni di protezione.

<sup>2</sup> È consentito concedere a terzi la possibilità di consultare gli atti e rilasciare loro informazioni se questi sono in grado di rendere verosimile un interesse legittimo.

**Art. 7**            Organizzazione

<sup>1</sup> L'Ufficio presenta un'organizzazione decentralizzata. Il Governo stabilisce le ubicazioni.



---

## 2. Valutazioni ufficiali

### Art. 8 Definizione e valori

<sup>1</sup> I valori disposti dall'Ufficio per gli oggetti di valutazione rappresentano le valutazioni ufficiali.

<sup>2</sup> Devono essere determinati 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.

<sup>3</sup> Nel caso di oggetti di valutazione non assoggettati a imposizione conformemente alla regolamentazione stabilita da leggi speciali vengono determinati solamente il valore a nuovo e il valore attuale.

<sup>4</sup> Nel caso di impianti sostanziali per la produzione, la trasmissione e la distribuzione di energia nonché per gli impianti di trasporto, le valutazioni del valore di reddito e del valore commerciale vengono effettuate per ciascuna unità economica.

### Art. 9 Oggetti di valutazione

<sup>1</sup> In base alla presente legge vengono valutati:

- a) fondi ai sensi dell'articolo 655 del Codice civile svizzero (CC)<sup>1)</sup>;
- b) fabbricati che non costituiscono parti costitutive di un fondo;
- c) gli oggetti e le attrezzature che non costituiscono parti costitutive di un fabbricato, ma che devono essere assicurati insieme ad esso secondo quanto previsto dall'ordinanza relativa alla legge concernente l'Assicurazione fabbricati nel Cantone dei Grigioni<sup>2)</sup>;
- d) parti costitutive e accessori di aziende artigianali e industriali;
- e) diritti a quote di società cooperative del diritto cantonale.

### Art. 10 Principi per la determinazione del valore

<sup>1</sup> I valori devono orientarsi al mercato. Sono fatte salve le valutazioni conformemente ai capoversi 2 e 3.

<sup>2</sup> I valori di reddito e i valori commerciali di impianti sostanziali per la produzione, la trasmissione e la distribuzione di energia nonché di impianti di trasporto vengono determinati in base a dati storici, indipendentemente dal valore di mercato attuale.

<sup>3</sup> Per la valutazione del valore di reddito di fondi agricoli fa stato la corrispondente istruzione federale.

---

<sup>1)</sup> [RS 210](#)

<sup>2)</sup> [CSC 830.110](#)

---

**Art. 11**            Tipi di valutazione

1. Richiesta con obbligo di valutazione

<sup>1</sup> Dopo l'ultimazione del progetto, i proprietari sono tenuti a presentare senza indugio una richiesta di valutazione all'Ufficio in presenza delle seguenti fattispecie:

- a) in caso di investimenti essenziali;
- b) in caso di ripartizioni di fondi che comportano la suddivisione di fabbricati tra diversi fondi;
- c) in caso di trasformazione in proprietà per piani o in comproprietà con regolamento per l'uso e l'amministrazione.

<sup>2</sup> Se non viene presentata alcuna domanda, la valutazione viene effettuata d'ufficio dietro riscossione delle spese ordinarie nonché delle spese supplementari.

**Art. 12**            2. Richiesta senza obbligo di valutazione

<sup>1</sup> I proprietari, l'Assicurazione fabbricati dei Grigioni, i comuni nonché le autorità fiscali cantonali e comunali possono richiedere in qualsiasi momento in forma scritta una valutazione a proprie spese.

**Art. 13**            3. Valutazione di revisione

<sup>1</sup> Di norma, le valutazioni degli oggetti di valutazione edificati vengono sottoposte a revisione d'ufficio ogni dieci anni per comune. Sono esclusi gli oggetti la cui valutazione è stata effettuata da meno di tre anni.

**Art. 14**            Valutazione di fondi della Confederazione

<sup>1</sup> I fondi di proprietà della Confederazione Svizzera vengono valutati solo su richiesta.

**Art. 15**            Notifica

<sup>1</sup> La valutazione e un eventuale conteggio delle tasse conformemente agli articoli 16 e 17 vengono notificati ai proprietari sotto forma di decisione impugnabile.

<sup>2</sup> In caso di proprietà per piani vengono inviate le seguenti decisioni:

- a) in caso di prima valutazione:
  1. ai proprietari: decisione con valore locativo, valore di reddito e valore commerciale,
  2. all'amministrazione: decisione riguardo al valore a nuovo e al valore attuale, riassunto di tutti i fondi nonché conteggio delle tasse riguardo all'intera proprietà per piani;
- b) in caso di valutazioni successive:
  1. ai proprietari: decisione con valore locativo, valore di reddito e valore commerciale nonché eventuale conteggio delle tasse,
  2. all'amministrazione: decisione riguardo al valore a nuovo e al valore attuale, riassunto di tutti i fondi nonché eventuale conteggio delle tasse riguardo alla parte comune.

---

<sup>3</sup> Le valutazioni vengono trasmesse all'Assicurazione fabbricati dei Grigioni, ai comuni, agli uffici del registro fondiario, all'Amministrazione cantonale delle imposte nonché ad altri uffici cantonali, per quanto ciò sia necessario per l'adempimento dei loro compiti. Eventuali conteggi sono emanati conformemente agli articoli 16 – 18.

### 3. Tasse e partecipazioni ai costi

**Art. 16** In generale

<sup>1</sup> I costi delle valutazioni ufficiali vengono coperti mediante tasse e partecipazioni ai costi.

<sup>2</sup> I costi delle valutazioni su richiesta vengono coperti da tasse che vanno a carico dei proprietari o dei richiedenti.

<sup>3</sup> I costi delle valutazioni di revisione vengono coperti mediante:

- a) partecipazioni ai costi dell'Assicurazione fabbricati dei Grigioni e dell'Amministrazione cantonale delle imposte;
- b) tasse dei comuni;
- c) tasse dei proprietari, se sono stati effettuati investimenti sostanziali.

<sup>4</sup> Sulla base di un calcolo dei costi, il Governo stabilisce le quote per le tasse e la degressione delle tasse.

**Art. 17** Tasse dovute dai proprietari e dai richiedenti

<sup>1</sup> La tassa dovuta dai proprietari e dai richiedenti varia da un minimo di 150 franchi a un massimo di 25 000 franchi per oggetto di valutazione. In caso di proprietà per piani, la tassa varia da un minimo di 30 franchi a un massimo di 25 000 franchi per oggetto di valutazione.

<sup>2</sup> Le tasse vengono calcolate come segue:

- a) al massimo l'1,7 per mille del valore a nuovo per:
  1. una prima valutazione,
  2. richieste senza obbligo di valutazione;
- b) al massimo l'1,7 per mille dell'importo impiegato per:
  1. investimenti nel caso di richieste con obbligo di valutazione,
  2. valutazioni di revisione con investimenti;
- c) al massimo l'1,4 per mille del valore a nuovo:
  1. se vengono valutati solo il valore a nuovo e il valore attuale (art. 9 cpv. 2),
  2. in caso di ripartizioni sostanziali di fondi;
- d) al massimo lo 0,3 per mille del valore a nuovo in caso di trasformazione in:
  1. proprietà per piani,
  2. comproprietà con regolamento per l'uso e l'amministrazione,
  3. diritto di superficie.

---

<sup>3</sup> In caso di oggetti di valutazione edificati con diritto di superficie, la tassa viene ripartita proporzionalmente al valore commerciale tra concedente e concessionario del diritto di superficie.

<sup>4</sup> Per perizie di valutazione nonché per valutazioni ufficiali di oggetti di valutazione non edificati, la fatturazione avviene secondo il dispendio.

<sup>5</sup> Qualora l'obbligo di collaborazione non venga soddisfatto in misura sufficiente, oltre alle tasse ordinarie possono essere fatturate anche le spese supplementari.

#### **Art. 18** Tasse e partecipazioni ai costi di altri beneficiari

<sup>1</sup> Per i tre beneficiari indicati di seguito si mira alla chiave di ripartizione dei costi seguente:

- a) 50 per cento per l'Assicurazione fabbricati dei Grigioni;
- b) 25 per cento per i comuni;
- c) 25 per cento per l'Amministrazione cantonale delle imposte.

<sup>2</sup> In caso di valutazioni di revisione, l'Ufficio riscuote dai Comuni una tassa pari al massimo allo 0,15 per mille del valore a nuovo.

<sup>3</sup> L'Ufficio riscuote partecipazioni ai costi dall'Assicurazione fabbricati dei Grigioni e dall'Amministrazione cantonale delle imposte. Alla fine dell'anno queste coprono il saldo scoperto del calcolo dei costi dell'Ufficio. La partecipazione ai costi dell'Assicurazione fabbricati dei Grigioni non deve superare lo 0,3 per mille del valore a nuovo in caso di valutazioni di revisione. La partecipazione ai costi dell'Amministrazione cantonale delle imposte non deve superare lo 0,15 per mille del valore a nuovo in caso di valutazioni di revisione.

## **4. Protezione giuridica**

#### **Art. 19** Opposizione

<sup>1</sup> I proprietari o, in caso di proprietà per piani, l'amministrazione per l'intero immobiliare hanno il diritto di impugnare la valutazione e il conteggio delle tasse mediante opposizione scritta all'Ufficio entro 30 giorni dalla comunicazione.

<sup>2</sup> L'opposizione deve contenere una richiesta e una motivazione. Essa deve essere firmata e inoltrata allegando i mezzi di prova disponibili.

<sup>3</sup> Se un'opposizione non soddisfa i requisiti legali o se essa è redatta in forma indecorosa, illeggibile o inutilmente estesa, viene stabilito un termine adeguato per l'eliminazione del vizio, con l'avvertimento che in caso contrario non si entrerà nel merito dell'istanza.

#### **Art. 20** Ricorso

<sup>1</sup> Contro la decisione su opposizione dell'Ufficio è data facoltà di ricorso scritto al Tribunale amministrativo entro 30 giorni dalla comunicazione.

---

## 5. Disposizioni finali

**Art. 21** Procedure di valutazione pendenti, tasse e partecipazioni ai costi

<sup>1</sup> Al momento dell'entrata in vigore della presente legge, per procedure di valutazione già avviate vale quanto segue:

- a) le valutazioni su richiesta vengono portate a termine dal punto di vista materiale e formale secondo il diritto previgente;
- b) le valutazioni di revisione nel quarto turno di revisione vengono portate a termine dal punto di vista materiale e formale secondo il diritto previgente.

<sup>2</sup> Le tasse e le partecipazioni ai costi vengono riscalate secondo il nuovo diritto anche in caso di procedure di valutazione pendenti. Le partecipazioni ai costi vengono fatturate ai comuni secondo il diritto previgente solo in caso di valutazioni di revisione nel quarto turno di revisione.

**Art. 22** Notifica di decisioni di valutazione in caso di proprietà per piani

<sup>1</sup> La notifica di decisioni in caso di proprietà per piani conformemente all'articolo 15 capoverso 2 avverrà solo con l'introduzione del nuovo software di valutazione. Fino a quel momento le notifiche avverranno secondo il diritto previgente.

**Art. 23** Valutazione di revisione di impianti per la produzione, la trasmissione e la distribuzione di energia

<sup>1</sup> La prima valutazione di revisione di impianti per la produzione, la trasmissione e la distribuzione di energia secondo il nuovo diritto avverrà nel 2019. In tale contesto, con riguardo ai dati storici ci si baserà sui risultati degli esercizi commerciali 2008/2009 – 2017/2018 rispettivamente 2009 – 2018.

## II.

### 1.

L'atto normativo "Legge sui registri degli abitanti e su altri registri delle persone e degli oggetti (legge sui registri degli abitanti, LRAB)" CSC [171.200](#) (stato 1 marzo 2015) è modificato come segue:

**Art. 10 cpv. 2**

<sup>2</sup> Per la tenuta del registro degli oggetti, per la correzione e l'aggiornamento del REA, nonché per la determinazione e la tenuta a giorno dell'EWID, il comune può utilizzare i dati delle autorità e delle istituzioni seguenti:

- a) **(modificata)** Ufficio ~~delle stime~~ **per le valutazioni immobiliari;**

---

**Art. 20 cpv. 1**

<sup>1</sup> Per la prima attribuzione, la gestione e l'aggiornamento del numero ufficiale dell'abitazione, il comune può utilizzare i dati delle autorità e delle istituzioni seguenti:

a) **(modificata)** Ufficio ~~delle stime~~ **per le valutazioni immobiliari**;

**Art. 23 cpv. 1**

<sup>1</sup> Il comune comunica in forma adeguata, e per quanto sensato in forma elettronica, i numeri ufficiali dell'abitazione alle seguenti persone e autorità:

c) **(modificata)** all'Ufficio ~~delle stime~~ **per le valutazioni immobiliari**;

**2.**

L'atto normativo "Legge sui comprensori del Cantone dei Grigioni" CSC [803.200](#) (stato 1 gennaio 2011) è modificato come segue:

**Art. 4 cpv. 3 (modificato)**

<sup>3</sup> Nel caso di fondi ~~sopraedificati~~ **edificati** fa stato il valore corrispondente ~~delle stime ufficiali~~ **della valutazione ufficiale**.

**III.**

L'atto normativo "Legge sulle stime ufficiali (LStim)" CSC [850.100](#) (stato 1 gennaio 2011) è abrogato.

**IV.**

La presente legge è soggetta a referendum facoltativo.

Il Governo stabilisce la data dell'entrata in vigore della presente legge.

## Auszug aus dem Geltenden Recht

### Gesetz über die amtlichen Schätzungen (SchG)

Vom 30. August 2006 (Stand 1. Januar 2011)

Der Grosse Rat des Kantons Graubünden<sup>1)</sup>,

gestützt auf Art. 31 der Kantonsverfassung<sup>2)</sup>,

nach Einsicht in die Botschaft der Regierung vom 30. Mai 2006<sup>3)</sup>,

beschliesst:

#### 1. Allgemeine Bestimmungen

##### Art. 1 Gegenstand und Aufgaben

<sup>1</sup> Dieses Gesetz regelt die Durchführung von amtlichen Schätzungen im Kanton Graubünden.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Das Amt für Schätzungswesen (nachfolgend Amt) kann auf Ersuchen Schätzungsgutachten erstellen.

##### Art. 2 Schätzungsobjekte

<sup>1</sup> Nach Massgabe dieses Gesetzes werden geschätzt:

- a) die Grundstücke im Sinne von Artikel 655 ZGB<sup>4)</sup>;
- 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.

---

<sup>1)</sup> GRP 2006/2007, 167

<sup>2)</sup> BR [110.100](#)

<sup>3)</sup> Seite 347

<sup>4)</sup> SR [210](#)

\* Änderungstabellen am Schluss des Erlasses

## 2. Organisation

### Art. 3 Schätzungsorgane

<sup>1</sup> Der Kanton ist in Schätzungsbezirke eingeteilt.

<sup>2</sup> Jedem Schätzungsbezirk steht ein Bezirksleiter oder eine Bezirksleiterin vor.

<sup>3</sup> Die Schätzungen werden durch die Schätzungskommissionen vorgenommen.

### Art. 4 Zuständigkeiten

<sup>1</sup> Der Regierung obliegt die Oberaufsicht über das kantonale Schätzungswesen. Sie legt die Schätzungsbezirke fest und regelt die Durchführung der amtlichen Schätzungen.

<sup>2</sup> Das Departement übt die Aufsicht über die Durchführung der amtlichen Schätzungen aus.

<sup>3</sup> Das Amt erlässt Weisungen an die Schätzer und Schätzerinnen und sorgt für deren Ausbildung.

<sup>4</sup> Die Gemeinden bestimmen die landwirtschaftlichen und nichtlandwirtschaftlichen Gemeindegutbesitzer und -besitzerinnen.

## 3. Durchführung der Schätzung

### Art. 5 Schätzungspflicht

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Die Regierung kann den Umfang und Ausnahmen von der Schätzungspflicht bei Um- und Erneuerungsbauten anordnen.

<sup>3</sup> Die amtliche Schätzung ist nach Vollendung des Vorhabens durch den Eigentümer oder die Eigentümerin schriftlich beim örtlich zuständigen Schätzungsbezirk ohne Verzug zu beantragen.

<sup>4</sup> Die Schätzungen der überbauten Grundstücke sind in der Regel alle zehn Jahre gemeindeweise zu revidieren.



<sup>5</sup> 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** Schätzungswerte

<sup>1</sup> Es sind folgende Werte zu schätzen:

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

#### **Art. 7** Bewertungsmethode

<sup>1</sup> Die Schätzungswerte haben sich am Markt zu orientieren.

<sup>2</sup> Für die Schätzung des Ertragswertes landwirtschaftlicher Grundstücke gilt die jeweilige eidgenössische Anleitung.

#### **Art. 8** Mitwirkungspflichten und -rechte

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

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

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

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

#### **Art. 9** Eröffnung der Schätzung und der Gebührenrechnung

<sup>1</sup> Die Schätzung und die Gebührenrechnung werden dem Eigentümer oder der Eigentümerin, bei Stockwerkeigentum auch der Verwaltung, von der Schätzungskommission in Form einer Verfügung eröffnet.

### **Art. 10**      Ausstand

<sup>1</sup> Schätzer und Schätzerinnen oder Sachverständige haben in den Ausstand zu treten, wenn:

- a) sie selber, Ehegatten, Verlobte, Verwandte und Verschwägere 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;
- 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

<sup>1</sup> Die an der Schätzung beteiligten Amtspersonen sind zur Verschwiegenheit verpflichtet.

### **Art. 12**      Herausgabe von Daten

<sup>1</sup> Die für den Vollzug dieses Gesetzes notwendigen Angaben sind auf Verlangen des Amtes zur Verfügung zu stellen.

<sup>2</sup> Der Gebäudeversicherungsanstalt<sup>1)</sup>, der kantonalen und kommunalen Steuerverwaltung, dem Grundbuchinspektorat und dem Handelsregister<sup>2)</sup>, den Grundbuchämtern sowie dem Amt für Landwirtschaft, Strukturverbesserung und -sorgung<sup>3)</sup> können die für die Erfüllung ihrer Aufgaben notwendigen Daten vom Amt mittels eines elektronischen Abrufverfahrens zugänglich gemacht werden.

## **4. Rechtsmittel**

### **Art. 13**      Beschwerde

<sup>1</sup> 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.

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

---

<sup>1)</sup> Nunmehr Gebäudeversicherung Graubünden

<sup>2)</sup> Richtig: ... dem Grundbuchinspektorat und Handelsregister

<sup>3)</sup> Nunmehr Amt für Landwirtschaft und Geoinformation

## 5. Kosten und Gebühren

### Art. 14 Kosten der Schätzung

<sup>1</sup> Die Kosten der amtlichen Schätzungen werden durch Kostenanteile und Gebühren gedeckt, die bei den Benützern und Benützerinnen der Schätzungswerte sowie bei den Eigentümern und Eigentümerinnen erhoben werden.

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

### Art. 15 Kostenanteile

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

- a) von den Gemeinden höchstens 20 Rappen je 1000 Franken Steuerwert der laufenden Schätzungen;
- b) \* von der Gebäudeversicherung jährlich höchstens 30 Rappen je 1000 Franken der im betreffenden Jahr geschätzten Neuwerte der versicherten Gebäude;
- c) von der kantonalen Steuerverwaltung höchstens 20 Rappen je 1000 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.

<sup>2</sup> Bei Zweit- und späteren Schätzungen von Wasserkraft- und Transportanlagen betragen die Kostenanteile der Gemeinden und der kantonalen Steuerverwaltung höchstens 5 Rappen je 1000 Franken Steuerwert.

### Art. 16 Gebühren für Schätzungsverfahren

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Innerhalb des Gebührenrahmens ist die Schätzungsgebühr wie folgt zu bemessen:

- a) bei Neubauten oder Neuschätzungen höchstens 1,2 Promille des Verkehrswertes, beziehungsweise des Zeitwertes, wenn nur der Neu- und Zeitwert zu schätzen sind;
- b) bei Umbauten und Renovationen höchstens 1,2 Promille des aufgewendeten Betrages;
- c) bei Umwandlung in Stockwerkeigentum oder Miteigentum mit Nutzungs- und Verwaltungsordnung höchstens 0,3 Promille des Verkehrswertes.

<sup>3</sup> Für Schätzungsgutachten erfolgt die Rechnungsstellung nach Aufwand.

## **6. Schlussbestimmungen**

### **Art. 17** Übergangsrecht

<sup>1</sup> Bei In-Kraft-Treten dieses Gesetzes bereits eingeleitete Verfahren werden nach bisherigem Recht zu Ende geführt.

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

### **Art. 18** Referendum und In-Kraft-Treten

<sup>1</sup> Dieses Gesetz untersteht dem fakultativen Referendum.

<sup>2</sup> Die Regierung bestimmt den Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens<sup>1)</sup> dieses Gesetzes.

---

<sup>1)</sup> Die Referendumsfrist am 13. Dezember 2006 unbenutzt abgelaufen. Mit RB vom 19. Dezember 2006 auf den 1. Januar 2007 in Kraft gesetzt.

**Änderungstabelle - Nach Beschluss**

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	AGS Fundstelle
30.08.2006	01.01.2007	Erlass	Erstfassung	-
15.06.2010	01.01.2011	Art. 15 Abs. 1, b)	geändert	-

## Änderungstabelle - Nach Artikel

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	AGS Fundstelle
Erlass	30.08.2006	01.01.2007	Erstfassung	-
Art. 15 Abs. 1, b)	15.06.2010	01.01.2011	geändert	-

---

## **Gesetz über die Einwohnerregister und weitere Personen- und Objektregister \* (Einwohnerregistergesetz, ERG)**

Vom 15. Juni 2010 (Stand 1. März 2015)

---

Der Grosse Rat des Kantons Graubünden<sup>1)</sup>,

gestützt auf Art. 31 Abs. 1 der Kantonsverfassung<sup>2)</sup>,  
nach Einsicht in die Botschaft der Regierung vom 2. März 2010<sup>3)</sup>,

beschliesst:

### **2. Führung der Register**

**Art. 10** Bereinigung des GWR, Bestimmung des EWID

<sup>1</sup> Zur Führung des Objektregisters hat die Gemeinde die entsprechenden Daten des GWR fortlaufend zu bereinigen und aktuell zu halten.

<sup>2</sup> Für die Führung des Objektregisters, die Bereinigung und Aktualisierung des GWR sowie die Bestimmung und Nachführung des EWID darf die Gemeinde die Daten folgender Behörden und Institutionen verwenden:

- a) Amt für Schätzungswesen;
- b) Grundbuchämter;
- c) industrielle Werke.

<sup>3</sup> Die Daten sind der Gemeinde auf Anfrage zu übermitteln. Der Datenzugang kann durch ein Abrufverfahren erfolgen.

---

<sup>1)</sup> GRP 2009/2010, 814

<sup>2)</sup> BR [110.100](#)

<sup>3)</sup> Seite 707

\* Änderungstabellen am Schluss des Erlasses

#### 4. Wohnungsnummerierung

##### Art. 20          Datenquellen

<sup>1</sup> Für die Erstvergabe, Pflege und Nachführung der amtlichen Wohnungsnummer darf die Gemeinde die Daten folgender Behörden und Institutionen verwenden:

- a)    Amt für Schätzungswesen;
- b)    Grundbuchämter;
- c)    industrielle Werke.

<sup>2</sup> Der Datenzugang kann durch ein Abrufverfahren erfolgen.

<sup>3</sup> Die Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Liegenschaftsverwaltungen sind auf Verlangen der Gemeinde zur Abgabe von Wohnungs- und Bewohnendenlisten verpflichtet.

<sup>4</sup> Wenn die vorgenannten Datenquellen sowie eine Begehung vor Ort nicht ausreichen, so sind die Bewohnenden der Liegenschaften ebenfalls zur Auskunft über die Wohnungen und Bewohnenden der betreffenden Liegenschaft verpflichtet.

##### Art. 23          Mitteilung der Wohnungsnummer und Publikation

<sup>1</sup> Die Gemeinde teilt die amtlichen Wohnungsnummern den folgenden Personen und Behörden in geeigneter Weise und soweit sinnvoll elektronisch mit:

- a)    den Eigentümerinnen und Eigentümern;
- b)    den Liegenschaftsverwaltungen;
- c)    dem Amt für Schätzungswesen;
- d)    den Grundbuchämtern;
- e)    den industriellen Werken.

<sup>2</sup> Die Gemeinde publiziert die Einführung der Wohnungsnummerierung im Amtsblatt.

<sup>3</sup> Sind die Mitteilungen und die Publikation erfolgt, so gilt die Wohnungsnummerierung als eingeführt.



---

## Perimetergesetz des Kantons Graubünden

Vom 28. September 1980 (Stand 1. Januar 2011)

---

Gestützt auf Art. 40 Abs. 5 der Kantonsverfassung<sup>1)</sup> und Art. 7 des Bundesgesetzes über die Wasserbaupolizei<sup>2)</sup>

vom Volke angenommen am 28. September 1980<sup>3)</sup>

### 1. Allgemeine Bestimmungen

#### Art. 4            2. Ausnahme

<sup>1)</sup> Wenn der Kostenverteiler ausnahmsweise auf Grund des Wertes der Grundstücke berechnet werden muss, ist für die Bewertung derselben unter Vorbehalt von Absatz 2 die Zoneneinteilung zu berücksichtigen.

<sup>2)</sup> Für Grundstücke, die vom Eigentümer oder einem Pächter landwirtschaftlich genutzt werden oder die nicht in einer Bauzone liegen, sind die Perimeterbeiträge auf Grund des Ertragswertes, in allen anderen Fällen auf Grund des Verkehrswertes zu berechnen. Wird ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück innerhalb von 20 Jahren nach Abschluss des Perimeterverfahrens der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen, ist die Differenz zu dem nach dem Verkehrswert zur Zeit der Durchführung des Perimeterverfahrens berechneten Beitrag nachzuzahlen.

<sup>3)</sup> Für überbaute Grundstücke ist der entsprechende Wert der amtlichen Schätzungen massgebend.

---

<sup>1)</sup> Die neue Verfassung enthält keine entsprechende Bestimmung zu Art. 40 Abs. 5 Satz 4 aKV. Nun Art. 39 Abs. 2 Gemeindegesetz; BR [175.050](#)

<sup>2)</sup> SR 721.10

<sup>3)</sup> B vom 19. November 1979, 347; GRP 1979/80, 721(1. Lesung) und GRP 1980/81, 127 (2. Lesung)

\* Änderungstabellen am Schluss des Erlasses



## **Teilrevision des Gesetzes über die Gebäudeversicherung im Kanton Graubünden**

Chur, den 6. September 2016

Sehr geehrter Herr Landespräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit die Botschaft und den Entwurf für eine Teilrevision des Gesetzes über die Gebäudeversicherung im Kanton Graubünden (BR 830.100)

### **I. Ausgangslage**

Die Gebäudeversicherung Graubünden (GVG) ist eine selbstständige öffentlich-rechtliche Anstalt des Kantons Graubünden, welche seit 1907 besteht. Sie hat einen dreiteiligen Auftrag: Prävention (Brandschutz und Elementarschadenprävention), Intervention (Feuerwehrwesen) und Versicherung von Gebäuden. Die Gebäudebewertung wird durch das Amt für Schätzungswesen (ASW) wahrgenommen.

Das ASW besteht seit 1972. Sein Auftrag ist die Bewertung von Immobilien. Die dabei ermittelten Neu- und Zeitwerte der Gebäude dienen als Grundlage für die Gebäudeversicherung. Für Steuerzwecke werden die Miet-, Ertrags- und Verkehrswerte der Grundstücke ermittelt.

Die GVG und das ASW weisen zahlreiche Schnittstellen auf, was eine enge Zusammenarbeit bedingt. Beide Organisationen setzen die gleiche Branchensoftware GemDat ein, aber mit zwei unabhängigen Datenbanken.

Als sowohl die GVG wie auch das ASW die Anschaffung der weiterentwickelten Branchensoftware GemDat/Rubin prüften, erteilte die Regierung im Januar 2014 den Auftrag, die Systeme Grundstückschätzung des ASW und Versicherung der GVG zu analysieren und mögliche Varianten der Zusammenarbeit des ASW und der GVG aufzuzeigen, mit dem Ziel, das Gesamtsystem der Grundstückschätzung effizienter und kostengünstiger zu machen. Anlass zur Auftragserteilung bildete zudem der Umstand, dass die

Gebäudeschätzung des ASW einen wichtigen Schritt des Versicherungsprozesses der GVG darstellt und die beiden Organisationen ASW und GVG zahlreiche Schnittstellen und Abhängigkeiten aufweisen.

Den dazu von einer externen Firma erarbeiteten Bericht nahm die Regierung im November 2014 zur Kenntnis. Sie stimmte gleichzeitig der im Bericht vorgeschlagenen Zielkonfiguration zu und gab diese zur Realisierung frei.

Die wichtigsten Eckwerte der Zielkonfiguration sind:

- Das integrierte Bewertungswesen (Versicherungs- und Steuerbewertung von Grundstücken aus einer Hand durch das ASW) soll weitergeführt werden.
- Die Organisationsstruktur ASW und GVG soll – bis auf weiteres – beibehalten werden.
- Die Fachapplikationen des ASW und der GVG sollen mit dem anstehenden Software-Release in eine Datenbank integriert werden. Die Beschaffung der Fachapplikationen und des Dokumentenmanagementsystems soll gemeinsam vorgenommen werden.
- Die Umsysteme wie E-Government Schweiz eCH (Geschäftsprozessharmonisierung inkl. Schnittstellen), Terravis (Grundbuch), elektronisches Baubewilligungsverfahren, eidgenössisches Gebäude- und Wohnungsregister sollen möglichst schnell elektronisch angebunden und umfassend genutzt werden.
- Der gesetzliche Bewertungsrhythmus von zehn Jahren und die Qualität der Bewertungen sollen beibehalten werden.
- Die Möglichkeit der freiwilligen Versicherung von gebäudeähnlichen Objekten und der von der Versicherungspflicht ausgenommenen Gebäude durch die Gebäudeversicherung soll gestrichen werden.
- Diverse Vereinfachungen und Anpassungen sollen das Gesamtsystem optimieren. Das Bewertungswesen soll auf die relevanten Objekte und Tatbestände fokussiert werden.
- Die Zusammenarbeit zwischen der GVG und dem ASW soll verstärkt werden. Die internen Prozesse der beiden Organisationen sollen effizienter ausgestaltet werden. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des ASW sollen die GVG bei der Schadenerhebung, insbesondere bei Grossschadenereignissen, unterstützen. Die Mitarbeitenden im Kundendienst des ASW und der GVG sollen die Tätigkeiten beider Organisationen erklären können (Botschafterfunktion).

## **II. Gründe für eine Teilrevision des Gebäudeversicherungsgesetzes**

Das Gesetz über die Gebäudeversicherung im Kanton Graubünden (Gebäudeversicherungsgesetz) wurde am 15. Juni 2010 vom Grossen Rat einer umfassenden Revision unterzogen (GRP 2010 S. 624, S. 834 ff.). Die wichtigsten Revisionspunkte waren die Einführung einer automatischen Bauzeitversicherung, die automatische Indexierung der Versicherungssummen und die Überführung der Brandschutz- und Feuerwehrbestimmungen in ein eigenes Gesetz. Kaum verändert wurden im Rahmen der Revision die versicherungstechnischen Aspekte wie Umfang der Versicherung, Versicherungsprozesse und Bewertungsregeln (B 2009–2010 S. 471).

Die Umsetzung der die GVG betreffenden Zielfigurationen des Unternehmensentwicklungsprojektes GVG-ASW erfordert unter anderem eine Teilrevision des Gebäudeversicherungsgesetzes.

Im Unterschied zu den meisten anderen kantonalen Gebäudeversicherungen sieht das Gebäudeversicherungsgesetz im Elementarschadenbereich die Möglichkeit der Gewährung von Beiträgen an freiwillige Präventionsmassnahmen an bestehenden Gebäuden – im Gegensatz zum Brandschutzbereich – nicht vor. Im Rahmen der Teilrevision des Gebäudeversicherungsgesetzes soll diese Möglichkeit geschaffen werden.

Die anstehende Teilrevision bietet Gelegenheit, einige weitere untergeordnete Anpassungen des Gebäudeversicherungsgesetzes vorzunehmen.

## **III. Tiefere Prämien dank neuem Tarifsystem der GVG**

Im Rahmen des oben erwähnten Unternehmensentwicklungsprojektes GVG-ASW wurde auf den 1. Januar 2015 das Tarifsystem der GVG einer Anpassung unterzogen.

Das neue Tarifsystem beinhaltet im Wesentlichen folgende Eckpunkte:

- Reduktion der Ansätze der Grundprämien um einen Rappen pro 1000 Franken Versicherungssumme
- Abschaffung der Feuerrisikozuschlagsprämie
- Reduktion der Gebäudeklassen von drei auf zwei Klassen
- Reduktion der Elementarrisikoprämien von drei Prämien auf eine Prämie
- Vereinfachung der Versicherungs- und Schätzungsprozesse

Durch die Abschaffung der nutzungsabhängigen Feuerrisikozuschlagsprämie profitieren die im Kanton tätigen Betriebe von einer massiven Prämienreduktion von jährlich sieben Mio. Franken. Den im Kanton tätigen

Betrieben stehen somit mehr Mittel für andere Zwecke zur Verfügung. Zudem erhalten alle Gebäudeeigner eine Reduktion ihrer Grundprämie von 2 bis 20%. Dies entspricht Minderprämien von einer Mio. Franken pro Jahr. Mit dieser Tarifänderung werden die Gebäudeeigentümer somit jährlich um insgesamt 8 Mio. Franken entlastet.

Mit dem neuen Tarifsystem reduziert sich der Aufwand für die Tarifmitarbeitenden der Gebäudeversicherung. Ebenfalls fallen beim Amt für Schätzungswesen diverse Schätzungsarbeiten weg, wie Rabattierungstatbestände abklären, Nutzung bezüglich Tarifierung (Zuordnung der Gebäude und Zuschlagsklassen) bestimmen, Anteile bestimmter Nutzungen berechnen. Zudem wird der Aufwand für die Bestimmung der Bauklassen stark reduziert, da nur noch zwei Klassen mit einfacher Abgrenzung unterschieden werden.

Das seit dem 1. Januar 2015 geltende neue Tarifsystem der GVG entspricht sowohl bei der Gebäudeversicherung als auch beim Amt für Schätzungswesen durch die damit einhergehenden Vereinfachungen der entsprechenden Zielsetzung des Projektes «Unternehmungsentwicklung GVG/ASW».

#### **IV. Integrales Risikomanagementkonzept GRIP (Gemeinde-Risikoanalyse-Intervention-Prävention)**

Die kantonalen Gebäudeversicherungen der Schweiz werden seit Jahren mit massiv steigenden Kosten durch Elementarschäden konfrontiert. Die GVG blieb von diesem Trend bisher weitgehend verschont, was der Tatsache zu verdanken ist, dass der Kanton Graubünden in den vergangenen Jahren keine Grossereignisse zu verzeichnen hatte. Dies kann nur teilweise dem Zufall zugeschrieben werden. Ebenso ist dies aber auch den präventiven raumplanerischen Gefahrenzoneneinteilungen und den damit verbundenen baulichen Einschränkungen (blaue Zone) oder Verboten (rote Zone) zu verdanken. Im Sinne der Optimierung der bestehenden Elementarschadenpräventionsmassnahmen erteilte die Verwaltungskommission der GVG den strategischen Auftrag, weitere präventive Instrumente zur Schadenminderung zu entwickeln.

Das von der GVG in Zusammenarbeit mit den zuständigen kantonalen Amtsstellen in der Folge entwickelte Konzept GRIP soll sowohl Schäden an Menschen, Tieren, Gebäuden, Infrastrukturen und an landwirtschaftlich oder gewerblich genutzten Flächen mit wirtschaftlich effizienten Massnahmen reduzieren oder wenn möglich gar vermeiden. Damit soll die Sicherheit von Personen und Sachen im Kanton Graubünden nachhaltig erhöht und für die Zukunft sichergestellt werden.

In die Konzepterarbeitung wurden neben dem Amt für Wald und Naturgefahren und dem Amt für Militär und Zivilschutz sämtliche weiteren kan-

tonalen Dienststellen, welche sich in ihrem Zuständigkeitsbereich mit Natur- und Umweltgefahren sowie Raumplanung beschäftigen, eingebunden.

Zusammen mit den involvierten Dienststellen wurden folgende vier Teilprojekte bearbeitet:

- a) Gemeinde-Risikoanalyse
- b) Sozioökonomische und Klimarisiken für bewohnte Gebiete
- c) Kommunikation/Sensibilisierung Behörden, Baugewerbe, Gebäudeeigentümer
- d) Rechtliche Grundlagen für Beiträge an freiwillige Massnahmen zur Elementarschadenprävention

Gemäss der im ersten Teilprojekt entwickelten Gemeinde-Risikoanalyse werden während eines moderierten Workshops mit Gemeindevertretern und diversen Sicherheitsfachleuten die jeweiligen Gemeinderisiken qualitativ abgeschätzt. Die Resultate werden in einem Kurzbericht und sogenannten Faktenblättern festgehalten. Diese Unterlagen bilden Grundlagen für ein integrales Risikomanagement der Gemeinde. Dieses hat explizit in Art. 7 des neuen Bevölkerungsschutzgesetzes (BR 630.000) seinen Niederschlag gefunden, wonach die Gemeinden verpflichtet sind, die Gefahren, die sich auf dem Gemeindegebiet ereignen oder sich auf das Gemeindegebiet auswirken können, zu analysieren (Art. 7 Abs. 1 lit. a) und diese kommunalen Gefährdungsanalysen dem Kanton zur Kenntnis zu bringen (Art. 7 Abs. 2). Mit der Durchführung der Gefährdungsanalyse in sechs Pilotgemeinden ist ein normierter Risikoanalysecheck entstanden, der nun auf alle Gemeinden angewandt werden kann. Alle Gemeinden wurden vom Amt für Wald und Naturgefahren, dem Amt für Militär und Zivilschutz und der Gebäudeversicherung Graubünden im Frühling 2016 an neun regionalen Informationsveranstaltungen über die Zielsetzung und das Vorgehen informiert. Im Sommer 2016 hat die rund fünf Jahre dauernde Umsetzungsphase begonnen.

Im zweiten Teilprojekt wurden mögliche Risikoveränderungen analysiert, die sich aus klimatischen oder gesellschaftlichen Entwicklungen ergeben. Die Erkenntnisse sind in den Klimabericht 2015 des Amtes für Natur und Umwelt (ANU) eingeflossen und werden in Zukunft auch weiter vom ANU beobachtet (Regierungsbeschluss vom 3. Juni 2015, Prot. Nr. 508; Quelle: Homepage Amt für Natur und Umwelt Graubünden, Klimastrategie Graubünden).

Im dritten Teilprojekt wurden Kommunikationsstrategien ausgearbeitet, mit denen die diversen Akteure wie Bauherren, Architekten, Ingenieure und Bauämter zum Thema Schutz vor Elementarschäden sensibilisiert werden sollen. Die GVG hat 2016 ein Sensibilisierungskonzept (PR) erstellt, welches ab 2016 schrittweise umgesetzt wird. Im 2017 ist zu diesem Zweck

eine Informationstour der GVG-Feuerwehr in allen Regionen des Kantons vorgesehen. Diese soll der breiten Bevölkerung Brand- und Elementarschadensereignisse vor Augen führen und aufzeigen, was zur Verhinderung und Verminderung von Schäden getan werden kann.

Im vierten und für diese Teilrevision relevanten Teilprojekt wurden die rechtlichen Grundlagen für Beiträge der Gebäudeversicherung zur Elementarschadenprävention analysiert und Entwürfe für entsprechende gesetzliche Anpassungen erarbeitet (vgl. Kapitel IV. 2. und Kapitel VI. 6).

## **V. Vernehmlassungsverfahren**

### **1. Vorgehen und Rücklauf**

Mit Beschluss vom 15. Dezember 2015 (Prot. Nr. 1055) nahm die Regierung vom Entwurf des Departementes für Justiz, Sicherheit und Gesundheit (DJSG) für eine Teilrevision des Gebäudeversicherungsgesetzes Kenntnis und gab ihn für die Vernehmlassung frei. Am 11. Januar 2016 eröffnete das DJSG das Vernehmlassungsverfahren, welches bis zum 15. April 2016 dauerte. Insgesamt sind 26 Stellungnahmen eingegangen.

### **2. Beurteilung der Vorlage**

Die Vorlage zur Teilrevision des Gebäudeversicherungsgesetzes fand in der Vernehmlassung positive Aufnahme. Die vorgeschlagenen Änderungen des Gebäudeversicherungsgesetzes waren mit Ausnahme der vorgeschlagenen Anreizfinanzierung von Elementarschadenpräventionsmassnahmen bei bestehenden Gebäuden in gelben Gefahrengebieten und in blauen Gefahrenzonen unbestritten.

Nachfolgend wird auf die Vorbehalte der FDP, SVP und der Stadt Chur zur vorgeschlagenen Anreizfinanzierung von Elementarschadenpräventionsmassnahmen und zu der von der SVP angeregten generellen Unterstellung der GVG unter die Submissionsgesetzgebung eingegangen.

#### ***2.1 Anreizfinanzierung von Elementarschadenpräventionsmassnahmen***

Elementarschäden an Gebäuden nehmen international und national massiv zu. Unser Kanton blieb in den letzten Jahrzehnten mit Glück von ganz grossen Elementarereignissen verschont, was sich in Zukunft trendmässig ändern dürfte. Gleichwohl sind inzwischen die durchschnittlichen Elemen-



tarschäden auch in unserem Kanton fast gleich hoch wie die dank erfolgreicher Präventionsarbeit stark gesunkenen Brandschäden. Wenn die GVG ihr tiefes Prämienniveau halten soll, muss die Elementarschadenprävention bei bestehenden Gebäuden und damit dem grössten Schadenpotential verstärkt werden. Die Erfahrungen der anderen Gebäudeversicherungen haben gezeigt, dass bei bestehenden Bauten Präventionsmassnahmen in blauen und gelben Gefahrengebieten durch die Gebäudeeigentümer auf freiwilliger Basis nur umgesetzt werden, wenn finanzielle Anreize geschaffen werden.

Von den 18 kantonalen Gebäudeversicherungen (KGV) kennen heute 12 die Möglichkeit der Ausrichtung von Beiträgen an Elementarschadenpräventionsmassnahmen bei bestehenden Gebäuden. Diese bewegen sich zwischen 20 und 50% der Kosten der wirtschaftlich sinnvollen Präventionsinvestitionen (4 KGV haben Beiträge von 40% und mehr, 4 KGV haben Beiträge zwischen 30–40%, 4 KGV haben Beiträge zwischen 20–30%, 4 KGV sind noch offen, d.h. Baselland, Waadt, Fribourg und Thurgau schlagen solche Beiträge in ihren aktuellen Gesetzesrevisionsprojekten vor). Ein Abseitsstehen von Graubünden bezüglich dieses zentralen Elementarschadenpräventionsinstruments im Rahmen des erfolgreichen Solidarsystems der Gebäudeversicherungskantone könnte zu Rückstufungen bei den Rückversicherungsprämien führen. Einerseits führen steigende Schäden direkt zu höheren Risikoprämien. Andererseits bilden getätigte beziehungsweise unterlassene Präventionsmassnahmen ein Beurteilungskriterium bei der statistischen Risikomodellierung von Rückversicherungsprämien.

An der vorgesehenen Anreizfinanzierung von Elementarschadenpräventionsmassnahmen bei bestehenden Gebäuden in gelben Gefahrengebieten und in blauen Gefahrenzonen wird entsprechend festgehalten. Voraussetzung für die Gewährung entsprechender Beiträge ist, dass die Massnahmen wirtschaftlich sind. Wirtschaftlich sind die Massnahmen, wenn der Wert der durch die Investition möglichen Schadeneinsparung deutlich höher ist als die Kosten der Investition.

## ***2.2 Generelle Unterstellung der GVG unter das Submissionsrecht***

Die SVP führte in ihrer Vernehmlassung aus, dass sie es begrüssen würde, wenn die GVG künftig für Finanzanlagen, im Besonderen für Bauvorhaben, der Submissionsgesetzgebung unterstellt würde.

Die Frage der Unterstellung der GVG unter das Submissionsrecht wurde bei der Revision des Gesetzes über die Gebäudeversicherung im Kanton Graubünden vom 15. Juni 2010 behandelt.

Die Regierung führte in der entsprechenden Botschaft (Botschaft Heft Nr. 11/2009–2010 S. 497) unter anderem Folgendes aus:

«Für sämtliche Beschaffungen, die in unmittelbarem Zusammenhang mit ihrem öffentlichen Auftrag stehen, ist sie (*die GVG*) als öffentliche Auftraggeberin zu betrachten und entsprechend aufgrund der bundesrechtlichen, interkantonalen sowie kantonalen Vorgaben weiterhin dem Submissionsrecht unterstellt. Für jenen Geschäftsbereich, in welchem sie in direkter Konkurrenz mit anderen Wettbewerbsteilnehmern auf dem Immobilienmarkt auftritt oder ihre Versicherungsgelder ertragsorientiert am Kapitalmarkt anlegt, soll die Gebäudeversicherung künftig hingegen nicht der Submissionsgesetzgebung unterstellt sein (Abs. 2).»

Der Grosse Rat schloss sich bei der Behandlung der Botschaft der Beurteilung der Regierung an und legte in Art. 30 Abs. 2 des Gesetzes fest, dass die GVG für Anlageinvestitionen dem öffentlichen Submissionsrecht nicht unterstellt ist.

Aus Sicht der Regierung hat die Ausgangslage bezüglich Beurteilung der Frage der Unterstellung der GVG unter das öffentliche Submissionsrecht keine Änderung erfahren. Entsprechend besteht kein Handlungsbedarf, die geltende Regelung von Art. 30 Abs. 2 des Gesetzes zu ändern.

Auf die weiteren konkret vorgebrachten Anliegen und Forderungen wird soweit erforderlich in den Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen eingegangen.

## **VI. Eckpunkte der Teilrevision**

Die Teilrevision des Gebäudeversicherungsgesetzes beinhaltet folgende Eckpunkte:

- Die Grenzwerte für Anpassungen des Versicherungswerts bei wertvermehrenden Um- und Erneuerungsbauten ohne amtliche Bewertung werden nach oben angepasst.
- Die Möglichkeit der GVG, gebäudeähnliche Gebäude und die von der Versicherungspflicht ausgenommenen Gebäude auf freiwilliger Basis zu versichern, wird aufgehoben.
- Die Bestimmung, wonach Alpgebäude, Ställe und Hütten, die ausserhalb von Ortschaften stehen und mehr als 100 Meter vom nächsten versicherungspflichtigen Gebäude entfernt sind, nicht versichert sind (100m-Regel für abgelegene Gebäude), wird aufgehoben. Die entsprechenden Gebäude sollen obligatorisch versichert werden, wie dies in der ganzen Schweiz üblich ist.

- Die Definition der dem Gebäudeversicherungsgesetz unterstellten Gebäude wird angepasst. Als Gebäude gelten nur mehr nach den Regeln der Baukunde und auf Dauer angelegte, mit dem Boden verbundene, überdachte Bauten, die zur Aufnahmen von Menschen, Tieren oder Sachen geeignet sind.
- Bei bestehenden Gebäuden in gelben Gefahrengebieten der Gefahrenkarten und bei bestehenden Gebäuden in blauen Gefahrenzonen der Nutzungsplanung sollen Anreizfinanzierungen der Gebäudeversicherung die Gebäudeeigentümer dazu veranlassen, Elementarschadenpräventionsmassnahmen vorzunehmen (Gebäudeschutz) und damit das Schadenpotential zu verringern.

Zur Umsetzung der in Ziffer I erwähnten Zielsetzung des Projektes «Unternehmensentwicklung GVG/ASW», das Gesamtsystem der Grundstückschätzung effizienter und kostengünstiger zu gestalten, ist vorgesehen parallel zur vorliegenden Revision das Gesetz über die amtlichen Schätzungen (BR 850.100) zu revidieren. Da die Teilrevision des Gebäudeversicherungsgesetzes und die Totalrevision des Gesetzes über die amtlichen Schätzungen eng verknüpft sind, sollen gemäss Vorgabe der Regierung die beiden Revisionen als Ausfluss des Projektes «Unternehmensentwicklung GVG/ASW» dem Grossen Rat in der gleichen Session vorgelegt werden.

## **VII. Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen**

### **Vorbemerkung**

Das Gesetz über die amtliche Schätzung soll im Rahmen einer Totalrevision die Bezeichnung «Gesetz über die amtlichen Immobilienbewertungen» erhalten. Das Amt für Schätzungswesen soll neu «Amt für Immobilienbewertung» heissen und das Schätzen neu als «Bewerten» bezeichnet werden. Die einschlägigen Bestimmungen des Gebäudeversicherungsgesetzes werden an diese neue Terminologie angepasst.

### **1. Allgemeine Bestimmungen**

#### **Art. 3 Abs. 1**

Die Präzisierung stellt klar, dass nur diejenigen Gebäude bei der GVG versichert werden, welche dem Gebäudebegriff des Gesetzes gemäss Art. 13 entsprechen, und dass diese Gebäude zwingend bei der GVG zu versichern sind.

## 2. Organisation

### **Art. 4 Abs. 1 lit. a, Art. 6a, Art. 8a**

Die entsprechenden Anpassungen der vorstehenden Artikel (Wahl des Vizepräsidiums der Verwaltungskommission, Amtsdauer und Ausstand) sind Folge der Überführung der Grundsätze 9 und 13 des Berichts der Regierung betreffend Umsetzung der Public Corporate Governance für den Kanton Graubünden (BR 2010–2011, S. 421) sowie von Art. 8 Abs. 2 der Verordnung zur Umsetzung der Public Corporate Governance für den Kanton Graubünden (BR 710.400) auf Gesetzesstufe.

Die FDP hat in der Vernehmlassung gefordert, dass die maximale Amtszeit analog der Regelung bei der GKB auf zwölf Jahre festgelegt werden soll ohne Erweiterungsmöglichkeit in begründeten Ausnahmefällen auf 16 Jahre.

Die Erweiterungsmöglichkeit der Amtsdauer der Mitglieder der Verwaltungskommission in begründeten Ausnahmefällen auf 16 Jahre ist bei folgenden öffentlich-rechtlichen Anstalten des Kantons gesetzlich vorgesehen: Gebäudeversicherung, Sozialversicherungsanstalt, Bildungszentrum Gesundheit und Soziales, Psychiatrische Dienste Graubünden, Pädagogische Hochschule Graubünden, Hochschule für Technik und Wissenschaft Chur.

Aus Sicht der Regierung soll die Möglichkeit der Verlängerung der Amtszeit der Mitglieder der Verwaltungskommissionen der vorerwähnten öffentlich-rechtlichen Anstalten und damit auch für die Mitglieder der Verwaltungskommission der Gebäudeversicherung auf 16 Jahre nicht von Gesetzes wegen ausgeschlossen werden. Eine Verlängerung der Amtsdauer auf 16 Jahre kann aus sachlichen Gründen oder aufgrund der personellen Konstellationen im Interesse der Institution liegen.

Dem in der Vernehmlassung geäußerten Wunsch des Hauseigentümerverbands Graubünden auf eine Vertretung in der Verwaltungskommission wird die Regierung zukünftig nach Möglichkeit Rechnung tragen.

## 3. Versicherte Gefahren

### **Art. 11 Abs. 1 lit. f**

Erdfall ist eine spontane, bruchhafte Absenkung des Bodens. In versicherungstechnischem Sinn liegt ein Erdfall vor, wenn sich der Boden in einer schnellen, vertikalen oft trichterförmigen Bewegung auf natürliche Art und Weise absenkt. Mit der Aufnahme des Erdfalles in die versicherten Gefahren in der Elementarschadenversicherung wird eine Versicherungslücke geschlossen. In Graubünden ist Erdfall ein selten gemeldetes Ereignis.

## 4. Gegenstand und Umfang der Versicherung

### Art. 13 Abs. 1 und 3 lit. a

Die Gebäudedefinition soll möglichst jener von Art. 3 Abs. 1 der Verordnung über das eidgenössische Gebäude- und Wohnungsregister (SR 431.841) entsprechen. Die exakte Definition des Registers kann nicht übernommen werden, da im eidgenössischen Gebäude- und Wohnungsregister lediglich Gebäude für Wohnzwecke und für Zwecke der Arbeit, der Ausbildung, der Kultur oder des Sports aufgeführt sind.

Gemäss der neuen Gebäudedefinition in Abs.1 gilt jede überdachte Baute, welche fest mit einem baukundlich genügenden Fundament oder einer entsprechenden Bodenplatte befestigt ist, als mit dem Boden verbunden. Die Baute hat den Regeln der Baukunde zu entsprechen. Objekte, welche nicht stabil überdacht sind, gelten nicht als Gebäude im Sinne des Gebäudeversicherungsgesetzes.

Gemäss Abs. 3 lit. a des geltenden Gesetzes müssen derzeit Alpbauwerke, Ställe und Hütten, welche mehr als 100m von einer Siedlung und vom nächsten versicherungspflichtigen Gebäude entfernt sind, nicht versichert werden. Neu sollen solche Gebäude – wie alle anderen Gebäude, welche der Gebäudedefinition entsprechen – obligatorisch bei der GVG versichert sein. Abs. 3 lit. a wird entsprechend aufgehoben. Viele der von dieser Ausnahmebestimmung betroffenen Gebäude sind bereits heute auf freiwilliger Basis bei der GVG versichert. Die Ausnahmeregelung ist in der Schweiz ein Unikum. Die Abgrenzung ist zudem für den Immobilienbewerter wie auch für die Versicherungsadministration oft schwierig zu handhaben und entsprechend mit Unsicherheiten und grossem Aufwand verbunden. Mit der Beibehaltung der 100-m-Regel im Gesetz (gemäss welcher weiter entfernte Gebäude nicht der Versicherungspflicht unterstellt sind) könnte die grosse Mehrzahl dieser abgelegenen Ställe, die heute versichert sind, nicht mehr bei der GVG versichert werden, weil die Möglichkeit der GVG, freiwillige Versicherungen anzubieten, aufgehoben wird.

### Art. 14 Abs. 1 und 4

Die Möglichkeit der GVG, Gebäude gemäss Art. 13 Abs. 3 lit. b sowie gebäudeähnliche Objekte freiwillig zu versichern, wird aus dem Gesetz gestrichen (Abs. 1). Die GVG soll sich auf das Kerngeschäft des existenziellen Schadensausgleichs beschränken und alle freiwilligen Versicherungen dem freien Markt überlassen.

Gebäude gemäss Art. 13 Abs. 3 lit. b (Gebäude, die einen von der Regierung festgelegten Mindestwert nicht erreichen) sind gemäss Art. 5 der Verordnung zum Gebäudeversicherungsgesetz (BR 830.110) freistehende Gebäude mit Gestehungskosten von weniger als 20000 Franken. Gebäude-

ähnliche Objekte waren gemäss dem von der Regierung auf den 1. Januar 2016 aufgehobenen Art. 6 der Verordnung aus dauerhaftem Material erstellte, nicht als Gebäude im Sinne des Gesetzes geltende, nicht bewegliche Erzeugnisse der Bautätigkeit, so beispielsweise Pizzaöfen, Backöfen, Cheminée ausserhalb von Gebäuden, Brunnen, Schwimmbassins, Silos. Durch die von der Gebäudeversicherung auf den 31. Dezember 2015 beschlossene Aufhebung der freiwilligen Versicherung fallen ineffiziente durch die Gebühren und Prämien nicht gedeckte Prozesse des Amtes für Immobilienbewertung beziehungsweise der GVG weg. Die mit einem Gebäude fest verbundenen Objekte wie Schöpfe und Carports werden im Sinne der Einheit der Materie als Bestandteil des Gebäudes erfasst, bewertet und obligatorisch versichert (vgl. Art. 3 Abs. 1 lit. c der Verordnung zum Gebäudeversicherungsgesetz). Der damit verbundene Immobilienbewertungsaufwand ist aufgrund der Einheit mit dem Hauptgebäude gering.

Abs. 4 wird aufgehoben. Der darin enthaltenen Aussage kommt nicht Gesetzescharakter zu.

#### **Art. 15 Abs. 1**

Der Artikel wird aus Gründen der Gesetzessystematik als Art. 22a in das Kapitel «Elementarschadenprävention» verschoben.

#### **Art. 16 Abs. 5**

Der neue Abs. 5 entspricht Art. 9 Abs. 4 der Verordnung zum Gebäudeversicherungsgesetz. Er ist aufgrund seiner Wichtigkeit auf Gesetzesstufe zu regeln.

### **5. Versicherungsverhältnis**

#### **Art. 17 Abs. 1, 2 und 4**

In Abs. 1 wird der Satz betreffend die gebäudeähnlichen Objekte und die von der Versicherung ausgenommenen Gebäude gestrichen, da wie oben dargelegt die freiwillige Versicherung dieser Objekte und Gebäude von der GVG nicht mehr angeboten werden kann. Neu werden die Gemeinden angehalten, das Amt für Immobilienbewertung umgehend über die Bauabnahme zu informieren, um so eine zeitgerechte Immobilienbewertung und damit eine korrekte Versicherung zu gewährleisten.

Aus dem Rücklauf der Vernehmlassungen geht hervor, dass Unklarheiten bezüglich des Versicherungsbeginns bestehen. Diesbezüglich gilt Folgendes: Sobald die Gemeinde die Baubewilligung erteilt, gelten Bauvorhaben von Gebäuden, die dem Obligatorium unterstellt sind, als versichert. Die Prämie für die Bauzeitversicherung wird, wie in der Vernehmlassung gefordert,

erst ab Baubeginn (und nicht ab dem Datum der Baubewilligung) berechnet. Nicht realisierte Bauprojekte werden somit nicht mit Prämien belastet. Durch die bereits heute geltende Regelung wird verhindert, dass ein Bauprojekt nicht versichert ist, wenn die Bauherrschaft oder deren Architekten vergessen, eine Bauzeitversicherung zu beantragen.

Die geltende Formulierung von Abs. 1 wird dahingehend präzisiert, dass die Baute zu dem Wert versichert ist, der dem Baufortschritt entspricht.

Einige Vernehmlasser forderten ein möglichst einfaches und schlankes Meldeverfahren der Gemeinden an die GVG. Diesbezüglich ist festzuhalten, dass die Gemeinden die Baubewilligungen online auf der Homepage der GVG erfassen oder ihr die Baubewilligungen elektronisch zustellen können. Die meisten Gemeinden nutzen diese Varianten. Die zukünftige Technologie eröffnet neue Möglichkeiten. Im Zusammenhang mit der Einführung der gemeinsamen Software für ASW und GVG werden standardmässig eCH-Schnittstellen<sup>1</sup> eingebaut. Diese dienen der Lieferung wie auch dem Empfang von eCH-standardisierten Daten. Im Vordergrund stehen diesbezüglich Meldungen des Grundbuchs, der amtlichen Vermessung, der Gemeinden und des Amtes für Immobilienbewertung. Neu soll auch eine Meldung ab dem Gebäude- und Wohnungsregister möglich sein. Diese neuen Möglichkeiten werden das Meldewesen wesentlich vereinfachen. Die GVG geht davon aus, dass einige der Schnittstellen bereits in zwei bis drei Jahren verfügbar sein werden.

Abs. 2 und 4 enthalten eine terminologische Anpassung an das Gesetz über die amtlichen Immobilienbewertungen.

### **Art. 19 Abs. 1 bis 3**

In den Absätzen 1 und 2 erfolgen Änderungen aufgrund der neuen Bezeichnung des Amtes für Schätzungswesen und dessen Tätigkeit.

Die Formulierung in Abs. 3 des geltenden Gesetzes, wonach die GVG bei wertvermehrenden An-, Um-, Erneuerungs- und Erweiterungsbauten bis 15% des Neuwerts der letzten amtlichen Schätzung den Versicherungswert neu ohne amtliche Bewertung festlegen kann, ist zu starr. Der Betrag, bis zu welchem dies möglich sein soll, soll analog zu der im Entwurf des Gesetzes über die amtlichen Immobilienbewertungen vorgesehenen Regelung ohne obere Begrenzung im Gesetz von der Regierung bestimmt werden. Vorgesehen ist, in der Verordnung eine Erhöhung von heute 15 auf neu 20% vorzunehmen. Damit wird die Zahl der durch den Eigentümer zu beantragenden

---

<sup>1</sup> eCH-ist die Prozessplattform für E-Government Schweiz: Die eCH-Prozessplattform fördert das verwaltungsübergreifende Verständnis der Geschäftsprozesse und des Geschäftsprozessmanagements. Sie trägt damit zur Umsetzung der Prozess- und Modernisierungsziele der E-Government Strategie Schweiz bei. Die in eCH-BPM integrierte Prozessbibliothek ist ein innovatives neues Instrument zur gemeinsamen Weiterentwicklung des Prozessmanagements in der öffentlichen Verwaltung der Schweiz

amtlichen Bewertungen beim Amt für Immobilienbewertung gesenkt. Die Überprüfung der Angaben des Gebäudeeigentümers findet bei der nächsten ordentlichen Revisionsbewertung statt. Damit wird eine Besichtigung des Gebäudes eingespart.

#### **Art. 20 und 21**

Die Anpassungen erfolgen aufgrund der geänderten Terminologie im Gesetz über die amtlichen Immobilienbewertungen.

#### **Art. 21 Abs. 3**

Die Gebäudeversicherung stellt künftig dem Amt für Immobilienbewertung, den Gemeinden, den Grundbuchämtern und den kantonalen Amtsstellen die für die Erfüllung der Aufgaben notwendigen Daten im Abrufverfahren zur Verfügung. Dies erfolgt, sobald die entsprechenden technischen Voraussetzungen geschaffen sind. Aus datenschutzrechtlicher Sicht ist dies im Gesetz zu statuieren.

#### **Art. 22 Abs. 1 und 2**

Die auf den 1. Januar 2015 in Kraft getretene Teilrevision der Verordnung zum Gebäudeversicherungsgesetz, mit der die nutzungsabhängigen Feuerzuschläge abgeschafft wurden, macht Art. 22 Abs. 1 obsolet.

In Absatz 2 geht es um die Vornahme von ordentlichen Gebäudeunterhaltsarbeiten, beispielsweise bei defekten Dächern, und um die Verhütung von Schäden durch Beachtung der üblichen Vorsichtsmassnahmen. Zu den üblichen Vorsichtsmassnahmen gehört zum Beispiel, eine Pfanne mit Öl nicht unbeaufsichtigt auf dem Herd stehen zu lassen, oder Kerzen nicht auf brennbare Unterlagen zu stellen. Gemäss dem Vernehmlassungsentwurf sollte das Wort «zumutbar» durch das Wort «geeignete» ersetzt werden. Aufgrund der Vernehmlassung wird die geltende Formulierung belassen und im Sinne der Verdeutlichung des Aussagegehalts der Bestimmung durch die Vorgabe ergänzt, dass die zumutbaren Vorsichtsmassnahmen zu beachten sind.

## **6. Elementarschadenprävention**

Die Elementarschadenprävention hat aufgrund der massiven Zunahme von Elementarschäden in den letzten Jahren bei den Versicherern massiv an Bedeutung gewonnen und in vielen Kantonen in finanzieller und rechtlicher Sicht eine ähnliche Bedeutung wie der Brandschutz erhalten. Zur Verminderung von Elementarschäden hat die GVG ihre Präventionsanstrengungen im Verbund mit den 17 andern kantonalen Gebäudeversicherungen ausgebaut.

Für Neubauten in den Gefahrenzonen 1 und 2 verfügt der Kanton mit



Art. 38 über eine Elementarschadenpräventionsbestimmung im Raumplanungsgesetz (BR 801.100). In der Gefahrenzone 1 dürfen keine neuen Bauten und Anlagen erstellt werden, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen. Bestehende Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, dürfen nur erneuert werden. In Bauwerken wie Dämmen und dergleichen, die zum Schutze von Siedlungen errichtet werden, können gestützt auf ein Gesamtkonzept zonenkonforme oder standortgebundene Nutzungen bewilligt werden. In der Gefahrenzone 2 bedürfen neue Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, besonderer baulicher Schutzmassnahmen. Bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Gebäuden sind die erforderlichen Schutzmassnahmen für das ganze Gebäude zu treffen.

Bei Neu- und Erweiterungsbauten, bei umfassenden Umbauten sowie bei beträchtlichen Schäden kann die Gebäudeversicherung gemäss Art. 15 des Gebäudeversicherungsgesetzes schon heute verlangen, dass die betreffenden Gebäude mit geeigneten und zumutbaren Massnahmen vor wahrscheinlichen Elementarschadengefahren geschützt werden.

Die GVG kann bei bestehenden Bauten, welche weder erweitert oder umgebaut werden noch einen Schaden erlitten haben, vom Eigentümer keine Elementarschadenpräventionsmassnahmen verlangen. Sie kann lediglich beratend wirken. Das Gesetz erfährt im Rahmen der vorliegenden Teilrevision diesbezüglich keine Änderung. Eingeführt wird mit der vorliegenden Teilrevision die Möglichkeit der Gewährung von Beiträgen der GVG an Gebäudeeigentümer bei Vornahme von Massnahmen bei bestehenden Bauten. Mit diesen Beiträgen sollen die Gebäudeeigentümer zur Vornahme entsprechender Massnahmen motiviert werden. Mit dem Instrument der Anreizfinanzierung sollen Präventionsmassnahmen im grossen Bestand an bestehenden Bauten in gefährdeten Gebieten aktiv durch Beiträge der GVG gefördert werden. Die Vornahme der Massnahmen ist freiwillig, das heisst es ist dem Gebäudeeigentümer anheimgestellt, ob er Massnahmen zur Senkung des Elementarschadenrisikos vornimmt.

In der Vernehmlassung äusserten sich der Hauseigentümerverband, die Dachorganisation Wirtschaft Graubünden (Gewerbeverband, Baumeisterverband, Handelskammer Graubünden und Arbeitgeberverband Graubünden, Hotelleriesuisse Graubünden), der Bauernverband, die BDP, die CVP und die meisten Gemeinden zum Instrument der Anreizfinanzierung positiv. SVP und FDP äusserten zum Instrument Vorbehalte, auf die beim Kapitel V. Vernehmlassungsverfahren sowie bei den Ausführungen zu Art. 22b eingegangen wird.

Entsprechend der zunehmenden Bedeutung der Elementarschadenprävention wird im Gesetz ein neues Kapitel «Elementarschadenprävention» eingefügt, das den bisherigen Art. 15 (neu 22a) und einen neuen Art. 22b

bezüglich Beitragsgewährung der Gebäudeversicherung an freiwillige Präventionsmassnahmen an bestehenden Gebäuden und deren unmittelbarer Umgebung beinhaltet.

#### **Art. 22a**

Die Bestimmung entspricht inhaltlich dem geltenden Art. 15. Ersetzt wird lediglich das Wort «zumutbar» durch «verhältnismässig». Der bisherige Begriff «zumutbar» wird anstelle des im Vernehmlassungsentwurf vorgeschlagenen Begriffs «geeignet» durch den von verschiedenen Vernehmlassern eingebrachten Begriff «verhältnismässig» ersetzt. Die finanzielle Leistungsfähigkeit (Zumutbarkeit) kann kein Kriterium für die Pflicht zu Vorkehrungen zur Verhütung von Schäden sein, weil dann die Vornahme von Massnahmen zur Erhöhung der Personensicherheit und des Sachschutzes eines Gebäudes bei Neu- und Erweiterungsbauten von der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Eigentümers abhängen würde, was nicht dem Versicherungsprinzip entsprechen würde. Mit dem Begriff «verhältnismässig» wird das Anliegen der Vernehmlasser zum Ausdruck gebracht, dass die Präventionsmassnahmen einer wirtschaftlichen Überprüfung standhalten müssen. Vorkehrungen zur Verhütung von Schäden sind nur verhältnismässig, wenn die vom Gebäudeeigentümer vorzunehmenden Investitionen um einiges tiefer als der mögliche Schaden sind. Bei Neu- und Erweiterungsbauten lassen sich Massnahmen zur Senkung des Elementarschadenrisikos in der Regel mit einem relativ geringen finanziellen Aufwand realisieren.

#### **Art. 22b**

Beiträge für freiwillige Präventionsmassnahmen werden nur bei bestehenden Gebäuden ausgerichtet. Bei Neu- und Erweiterungsbauten, bei umfassenden Umbauten sowie bei beträchtlichen Schäden kann die Gebäudeversicherung verlangen, dass die betreffenden Gebäude vor wahrscheinlichen Elementarschäden geschützt werden (Art. 22). Zusatzkosten fallen in diesen Fällen nur in geringem Ausmass an.

Mit den Beiträgen der Gebäudeversicherung an die Kosten von freiwilligen Präventionsmassnahmen an bestehenden Gebäuden und deren unmittelbarer Umgebung soll das Elementarschadenrisiko gesenkt werden. Langfristig resultieren weniger und kleinere Schäden und die Solidargemeinschaft wird gestärkt, indem vermeidbare Schäden verhindert werden und damit die Prämienbelastung in einem vertretbaren Rahmen gehalten werden kann. Der Vorteil der Monopolversicherung erlaubt es der Gebäudeversicherung, in die Prävention von Elementarschadenereignissen zu investieren. Mit Beiträgen von bis zu 40% der anrechenbaren Kosten von Gebäudeschutzmassnahmen soll der Gebäudeeigentümer motiviert werden, Präventionsmassnahmen zu ergreifen. Der Vorteil für den Gebäudeeigentümer bei Ergrei-

fung von Präventionsmassnahmen liegt unter anderem darin, dass ihm die Unannehmlichkeiten weiterer Schadenereignisse erspart bleiben oder zumindest massgeblich reduziert werden. In der Verordnung soll vorderhand der gleiche Satz von 25% wie bei den freiwilligen Beiträgen im Brandschutz statuiert werden. Bei schwacher Wirkung des Beitragssatzes hat die Regierung die Möglichkeit, den Beitragssatz zu erhöhen.

Anrechenbar sind jene Kosten, welche einzig und allein zur Verminderung oder Verhinderung von Elementarschäden dienen und wirtschaftlich sind. Wirtschaftlich sind Massnahmen, die zur Erreichung des Schutzziels (z. B. Abwendung des Ereignisses, das statistisch im Durchschnitt einmal in 30 Jahren auftritt) dienen und deren Kosten um einiges tiefer als der mögliche Schaden sind. Diese Massnahmen müssen Gebäudeschutzcharakter haben und auf dem Grundstück des bestehenden Gebäudes oder einem Nachbargrundstück umgesetzt werden.

Die Regierung sieht entsprechend vor, in der Verordnung Massnahmen als anrechenbar zu taxieren, deren Kosten maximal 75% der beim betreffenden bestehenden Gebäude im Ereignisfall zu erwartenden Schadenskosten ausmachen. Die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit erfolgt anhand des von den Gebäudeversicherungen gemeinsam zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit von Objektschutzmassnahmen entwickelten Instruments «Prevent-Building». Mit diesem Instrument können die Wirksamkeit (Risikoreduktion) und die Wirtschaftlichkeit (Nutzen-Kosten-Verhältnis) von Gebäudeschutzmassnahmen ermittelt werden. Die dabei angewendete Methodik orientiert sich am allgemeinen Risikokonzept für Naturgefahren.

Das nachfolgende Beispiel zeigt das Vorgehen bei der Beurteilung der Wirtschaftlichkeit auf.

Bei einem Überschwemmungsereignis, welches statistisch im Durchschnitt einmal in 30 Jahren auftritt, treten Fliesshöhen von 20 cm auf und das anfallende Wasser läuft über die Lichtschächte in ein Einfamilienhaus und füllt einen Teil des Kellers. Mit der Erhöhung von drei Lichtschächten um 25 cm könnte die Gefahr beseitigt werden. Das Auspumpen, Trocknen, Renovationsarbeiten und der Ersatz von Geräten kostet im Ereignisfall 20000 Franken. Um Beiträge der GVG auszulösen, darf die Investition für die Präventionsmassnahme somit nicht höher als 15000 Franken sein. Die Erhöhung der drei Lichtschächte um 25 cm kostet 9000 Franken. Die Investition ist damit wirtschaftlich. Deren Kosten sind entsprechend anrechenbar.

Wie in Kapitel III. ausgeführt, sollen die freiwilligen Präventionsmassnahmen dazu beitragen, den massiven Trend der Schadenzunahme im Elementarbereich zu brechen. Aufgrund des Wirtschaftlichkeitserfordernisses der Beiträge und der Investitionen der Grundeigentümer wirken die Massnahmen prämiensenkend. Die Schadenminderungen werden wesentlich hö-

her sein als die eingesetzten Anreizbeträge, die gemäss dem vorgesehenen Beitragssatz nur 25% der Kosten einer wirtschaftlichen Massnahme ausmachen dürfen. 75% der Kosten einer wirtschaftlichen Massnahme muss immer noch der Gebäudeeigentümer bereit sein einzusetzen (Selbstverantwortungsprinzip). Der Gebäudeeigentümer eines bestehenden Gebäudes bleibt völlig frei, ob er eine Massnahme vornehmen will oder nicht. Bei Nichtvornahme erfährt er keine Nachteile.

Beiträge an Gebäudeschutzmassnahmen werden schliesslich nur gewährt, wenn dadurch die Gefahrensituation von Nachbargrundstücken nicht erhöht wird (Abs. 1 lit. c).

Können durch eine Präventionsmassnahme mehrere bestehende Gebäude geschützt werden, kann eine koordinierte Massnahme für mehrere Gebäude weit günstiger werden als mehrere einzelne Gebäudeschutzmassnahmen. In seltenen Fällen kann die Wirkung sogar vergrössert und die Wirtschaftlichkeit erhöht werden, wenn statt Einzelmassnahmen ein Schutzprojekt für mehrere Gebäude eines Areals oder Quartiers realisiert wird. Dabei kann es sich z. B. um Schutzdämme, Bodenverankerungen oder Stützmauern, welche mehrere Gebäude schützen, handeln. Abs. 2 sieht entsprechend vor, dass Beiträge auch für mehrere Gebäude gewährt werden können, wenn die entsprechenden Schutzmassnahmen einen gleichwertigen Schutz gewährleisten wie die dadurch hinfällig werdenden Einzelmassnahmen.

## **7. Finanzierung**

### **Art. 26a**

Die in Art. 29 der Verordnung zum Gebäudeversicherungsgesetz enthaltenen Bestimmungen bezüglich der Bezeichnung des Prämienschuldners sind aufgrund ihrer Wichtigkeit in das Gesetz zu überführen.

Die Jahresprämienrechnungen der Gebäudeversicherung werden anfangs Jahr verschickt. Bei Handänderungen geht die Versicherung automatisch an den Käufer über und es erfolgt keine Prämienabrechnung. Diese jahrzehntelange Praxis ist bewährt und unbestritten (Abs. 1).

Seit 2011 wird die Prämie für die Bauzeit erst im Nachhinein aufgrund der amtlichen Bewertung in Rechnung gestellt. Diese Praxis hat sich bewährt und ist anerkannt (Abs. 3).

### **Art. 27**

Damit die Prämienrechnungen einem vollstreckbaren Urteil im Sinne des Bundesgesetzes über Schuldenbetreibung und Konkurs gleichgestellt sind, müssen sie rechtskräftig sein. Abs. 1 enthält diese Präzisierung.

Die Rechnungen der GVG sind als Verfügungen ausgestaltet. Auf jeder Rechnung steht die Rechtsmittelbelehrung. Mit unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist werden die Rechnungen rechtskräftig. Alle für den Versicherten verbindlichen Entscheide inklusive Rechnungen entsprechen einer Verfügung und können vom Versicherungsnehmer mit Einsprache angefochten werden. Abs. 1 ist nicht neu. Der bestehende Absatz wird lediglich mit dem Zusatz «rechtskräftig» versehen, um zum Ausdruck zu bringen, dass erst rechtskräftige Prämienrechnungen einem vollstreckbaren Urteil im Sinne des Bundesgesetzes über Schuldbeschreibung und Konkurs gleichgestellt sind.

In der Vernehmlassung wurde angemerkt, dass die Bestimmung Vorteile für eine Monopolversicherung beinhalte. Diesem Einwand ist entgegenzuhalten, dass dadurch Vorteile für die Eigentümer und die Grundpfandgläubiger resultieren. Bei Handänderungen geht die Gebäudeversicherung automatisch auf den neuen Eigentümer über. Die Versicherung läuft somit ohne Unterbruch weiter. Im Schadenfall ist – im Gegensatz zu anderen Versicherungen – die Versicherungsdeckung gewährleistet, selbst wenn die Prämie noch ausstehend ist. Zudem haftet die GVG den Grundpfandgläubigerinnen und Grundpfandgläubigern bis zur Höhe der maximalen Versicherungsentschädigung.

#### **Art. 28 Abs. 2**

Die Anpassung erfolgt aufgrund der neuen Terminologie des Gesetzes über die amtlichen Immobilienbewertungen.

## **8. Schadenfall**

#### **Art. 33 Abs. 1**

In Abs. 1 wird der Beginn der Verwirkungsfrist von zwei Jahren mit dem Zusatz «nach Schadeneintritt» präzisiert. Die heutige Rechtsunsicherheit der Praxis, nach welcher Zeit Schäden noch gemeldet werden können, soll beseitigt werden. Der Gebäudeeigentümer hat eine gewisse Sorgfaltspflicht bezüglich regelmässiger Begutachtung seines Gebäudes.

#### **Art. 36 Abs. 1 und 2**

Die Anpassung in Abs. 1 erfolgt aufgrund der neuen Terminologie des Gesetzes über die amtlichen Immobilienbewertungen.

Mit dem neuen Abs. 2 wird die heutige Praxis im Gesetz verankert. Wird ein Gebäude nach einem Schadenfall nicht wieder aufgebaut und veräussert, soll nur der erste Erwerber Anspruch auf die Neuwertentschädigung für den Wiederaufbau haben. Bauruinen sollen nicht durch mehrfache Handände-

rung zu Spekulationsobjekten werden. Der Anspruch auf die Versicherungsentschädigung kann im Kaufvertrag geregelt werden.

Von einem Vernehmlasser wurde vorgeschlagen, dass Wertvermehrungen seit der letzten amtlichen Schätzung bei den Wiederherstellungskosten ebenfalls berücksichtigt werden sollten. Bei aufgrund von Baubewilligungen erfolgten Wertvermehrungen ergibt sich die Berücksichtigung der Wertvermehrung automatisch (siehe Art. 17). Andere Wertvermehrungen sind der GVG zur Versicherung anzumelden. Es darf nicht sein, dass im Schadenfall auch nicht gemeldete Wertvermehrungen gedeckt sind und somit eine Unterlassung des Bauherrn im Schadenfall belohnt wird. Nicht gemeldete Wertvermehrungen sind nicht versichert. Dafür ist auch nie eine Prämie berechnet und bezahlt worden.

#### **Art. 37 Abs. 1 und 1<sup>bis</sup>**

Der Wiederaufbau muss gemäss geltendem Art. 37 grundsätzlich am gleichen Ort erfolgen. Die GVG kann einen Wiederaufbau an einem anderen Ort innerhalb des Kantons bewilligen (Abs. 1). Gemäss dem Vernehmlassungsentwurf sollte im Gesetz nur noch der Wiederaufbau innerhalb des Kantons vorgeschrieben werden. Aufgrund der Vernehmlassung wird die geltende Formulierung des Absatzes belassen.

Die Rechtsunsicherheit im Zusammenhang mit dem Wiederaufbau von Gebäuden nach Schadenfällen soll beseitigt werden. Heute kann die GVG gemäss Gesetz die dreijährige Wiederherstellungsfrist unbeschränkt verlängern. Neu sollte die von der GVG gehandhabte Praxis der Verlängerung um maximal zweimal drei Jahre im Gesetz festgeschrieben werden (Abs. 1<sup>bis</sup>).

Einige Vernehmlasser regten mit der Begründung der kurzen Dauer von komplexen Bauvorhaben oder von Rechtsstreitigkeiten an, die dreijährige zweimal verlängerbare Wiederherstellungsfrist auf fünf Jahre zu erhöhen. Mit der jetzigen Formulierung ist ein Wiederaufbau innert neun Jahren möglich. Erfahrungen aus der Praxis zeigen, dass diese maximale Wiederaufbaufrist genügt. Während eines Rechtsmittelverfahrens steht die Frist zudem still.

#### **Art. 41 Abs. 4**

Die GVG ist leistungspflichtig, auch wenn noch Prämienbeträge offen sind. Sie verrechnet diese jeweils im Schadenfall mit den Schadenguthaben. Diese jahrzehntlange Praxis ist anerkannt und soll im Gesetz verankert werden.

#### **Art. 42 Abs. 3**

Mit dem neuen Abs. 3 soll die GVG im Falle von Versicherungsbetrug ihre Entschädigung kürzen oder verweigern können.

## **Art. 47 a**

Mit dieser Übergangsbestimmung ist klar geregelt, ab wann die bisher nicht versicherten Gebäude (Alpgebäude, Ställe und Hütten) versichert sind.

# **VIII. Auswirkungen**

## **1. Finanzielle Auswirkungen**

### **Gebäudeeigentümer**

Die Gebäudeeigentümer profitieren insbesondere durch die höhere Limite der Anpassung der Versicherungssumme ohne Immobilienbewertung von einfacheren Abläufen. Um- und Erneuerungsbauten mit Kosten bis 20% des Neuwerts der letzten amtlichen Schätzung bzw. Immobilienbewertung können durch die Gebäudeeigentümer unbürokratisch durch Abgabe der Selbstdeklaration bei der GVG zur Versicherung angemeldet werden. Damit wird eine Immobilienbewertung eingespart.

Die Streichung der freiwilligen Versicherungsmöglichkeit aus dem Gesetz zeitigt keine grösseren Auswirkungen auf die Gebäudeeigentümer. Die Nachfrage nach einer solchen Versicherung ist gering, da das finanzielle Risiko nicht existenziell ist. Möchte ein Gebäudeeigentümer ein solches Objekt versichern, kann er dies bei einer Privatversicherung tun.

### **Gebäudeversicherung**

Die durch die Anreizfinanzierung von Elementarschadenpräventionsmassnahmen an bestehenden Gebäuden zu erwartenden Aufwendungen der GVG sind schwierig prognostizierbar. Die GVG stützt sich bei ihren Kostenschätzungen auf eine Umfrage bei anderen Gebäudeversicherungen hinsichtlich ihrer entsprechenden Aufwendungen im Jahr 2015. Im Kanton Aargau mit doppeltem Versicherungskapital wie Graubünden und einem doppelt so hohen maximalen Beitragssatz (bis 50%) betragen die Aufwendungen für Beiträge an Elementarschadenpräventionsmassnahmen bei 100 Fällen ca. 700 000 Franken (umgerechnet für die GVG 220 000 Franken). St.Gallen hat ein 50% höheres Versicherungskapital und leistete bei 60 Fällen pro Jahr 250 000 Franken an Beiträgen bei Beitragssätzen zwischen 20–45% (umgerechnet auf GVG ca. 100 000 Franken). Luzern hat im 2015 die Elementarschadenprävention bestehender Gebäude mit einer Kampagne gefördert und bei einem Maximalsatz von 40% 778 000 Franken an 144 Gesuchsteller ausgerichtet (umgerechnet auf GVG 490 000 Franken).

Bei angenommenen 40–60 Anträgen betragen die jährlichen Anreizbeiträge der GVG maximal 300 000 Franken. Pro Fall rechnet die GVG mit 5 000 Franken, was den Erfahrungszahlen aus den anderen Kantonen ent-

spricht. Im Vergleich mit dem Versicherungsvolumen von 110 Mia. Franken, dem Prämienvolumen von 24 Mio. Franken und den jährlichen Elementarschäden von gegen 10 Mio. Franken sind dies relativ kleine Investitionsbeträge. Nur schon wenn einige wenige Elementarschäden verhindert werden können, macht sich das neue Instrument mehr als bezahlt. Der Aufwand der GVG hält sich im Rahmen, weil mit einem einfachen Verfahren, das die GVG in vergleichbarer Form schon bei Solaranlagebauprojekten anwendet, gute Erfahrungen gemacht wurden.

Aus der Totalrevision des Gesetzes über die amtlichen Schätzungen, in dessen Rahmen in Abstimmung mit der GVG diverse Schätzungsprozesse wegfallen oder rationalisiert werden, resultiert auch ein Einsparpotential der Gebäudeversicherung. Das ASW schätzt das Einsparpotential bei einem Aufwand von rund 7 Millionen Franken auf insgesamt ca. 10%, womit sich der Kostenanteil der GVG am Schätzungsaufwand des ASW anteilmässig reduziert.

Aus der Umsetzung des Projektes «Unternehmensentwicklung GVG-ASW» resultiert für die GVG zudem ein nicht bezifferbarer Nutzen, indem in der neu koordinierten Zusammenarbeit die Immobilienbewerter und deren Administration der GVG als willkommenes Humanpotential für Schadensschätzungen insbesondere bei Grossschäden zur Verfügung stehen und auch die Anliegen der Versicherung bei der alle zehn Jahre stattfindenden Beurteilung vor Ort vertreten werden können.

## **2. Personelle Auswirkungen**

Die GVG beschäftigt in der Administration von Versicherungsdaten (Personen, Gebäude, Grundstück, Prämien, Übernahme Schätzungsdaten etc.) fünf Mitarbeitende. Aus der Zusammenführung der Datenbanken der GVG und des ASW sollte eine Reduktion von 0.5 Stellen resultieren. Die Bearbeitung der angenommenen Zahl von 40 bis 60 Anträgen erfordert in etwa 30–60 Stellenprozente. Demgegenüber ermöglicht die Liberalisierung der Brandschutzvorschriften der GVG einen Abbau von 300 bis 500 Stellenprozenten im Präventionsbereich bis 2019 (2 Stellen bereits im 2016).

## **3. Auswirkungen auf die Gemeindeaufgaben**

Die Teilrevision beinhaltet in Art. 17 Abs. 1 neu die Verpflichtung der Gemeinden, das Amt für Immobilienbewertung über erfolgte Bauabnahmen zu orientieren. Diese Verpflichtung hat für die Gemeinden einen geringen Mehraufwand zur Folge. Dem steht für die Gemeinden der Vorteil einer



zeitnahen Immobilienbewertung gegenüber. Je früher die Baufertigstellung bekannt ist, desto früher kann die amtliche Bewertung durchgeführt werden. Dies ermöglicht den Gemeinden eine frühere Erhebung der Anschlussgebühren. Im Gegenzug zur Meldepflicht fallen individuelle Anfragen der Gebäudeversicherung bei den Gemeinden betreffend Fertigstellung der Gebäude weg.

Im Übrigen zeitigt die Vorlage keine Auswirkungen auf die Ausgaben der Gemeinden.

## **IX. Gute Gesetzgebung**

Die Grundsätze der «Guten Gesetzgebung» gemäss den regierungsrätlichen Vorgaben (vgl. RB vom 16.11.2010, Prot. Nr. 1070) werden mit der Revisionsvorlage beachtet. Auf Wiederholungen übergeordneten Rechts wird verzichtet, sofern nicht Aspekte der Lesbarkeit, der Verständlichkeit und des Vollzugs eine Wiederholung erforderlich scheinen lassen.

## **X. Inkrafttreten der Teilrevision**

Es ist vorgesehen, die Teilrevision zusammen mit dem Gesetz über die amtliche Immobilienbewertung auf den 1. Januar 2018 in Kraft zu setzen.

## **XI. Anträge**

Gestützt auf unsere Ausführungen beantragen wir Ihnen:

1. auf die Vorlage einzutreten;
2. der Teilrevision des Gesetzes über die Gebäudeversicherung im Kanton Graubünden zuzustimmen.

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

Namens der Regierung  
Der Präsident: *Rathgeb*  
Der Kanzleidirektor: *Riesen*



## **Gesetz über die Gebäudeversicherung im Kanton Graubünden (Gebäudeversicherungsgesetz; GebVG)**

Änderung vom [Datum]

---

Von diesem Geschäft tangierte Erlasse (BR Nummern)

Neu: –  
Geändert: **830.100**  
Aufgehoben: –

---

Der Grosse Rat des Kantons Graubünden,

gestützt auf Art. 31 und Art. 85 Abs. 4 der Kantonsverfassung,  
nach Einsicht in die Botschaft der Regierung vom ...,

beschliesst:

### **I.**

Der Erlass "Gesetz über die Gebäudeversicherung im Kanton Graubünden (Gebäudeversicherungsgesetz; GebVG)" BR [830.100](#) (Stand 1. Januar 2011) wird wie folgt geändert:

#### **Art. 3 Abs. 1 (geändert)**

<sup>1</sup> Alle Gebäude im Kanton **gemäss Artikel 13** sind für die nach diesem Gesetz versicherten Gefahren bei der Gebäudeversicherung versichert und dürfen hierfür nicht anderweitig versichert werden.

#### **Art. 4 Abs. 1**

<sup>1</sup> Die Regierung ist insbesondere zuständig für:

- a) **(geändert)** Wahl der Mitglieder der Verwaltungskommission ~~und~~ sowie Bezeichnung des Präsidiums **und des Vizepräsidiums**;

---

### Art. 6a (neu)

#### Amtsdauer und Amtszeit

<sup>1</sup> Die Amtsdauer der Mitglieder der Verwaltungskommission beträgt vier Jahre. Die Mitglieder sind wieder wählbar.

<sup>2</sup> Die Amtszeit beträgt maximal zwölf Jahre, in begründeten Ausnahmefällen 16 Jahre.

<sup>3</sup> Die Regierung kann ein Mitglied der Verwaltungskommission bei Vorliegen von wichtigen Gründen jederzeit abberufen.

### Art. 8a (neu)

#### Ausstand

<sup>1</sup> Ein Mitglied eines Organs der Gebäudeversicherung hat in Ausstand zu treten, wenn die Umstände es als befangen erscheinen lassen.

<sup>2</sup> Über Ausstandsfragen entscheidet das Organ unter Ausschluss des betreffenden Mitglieds.

### Art. 11 Abs. 1

<sup>1</sup> Die Gebäude sind gegen Schäden versichert, die entstehen durch:

f) **(geändert)** Steinschlag, Erdbeben, **Erdfall** und Rufen.

### Art. 13 Abs. 1 (geändert), Abs. 3

<sup>1</sup> Gebäude im Sinne dieses Gesetzes sind ~~gedeckte und~~ **nach den Regeln der Baukunde auf Dauer erstellte Bauwerke angelegte, mit benützbarem Raum dem Boden fest verbundene, überdachte Bauten, die zur Aufnahme von Menschen, Tieren oder Sachen geeignet sind.**

<sup>3</sup> Nicht versichert sind:

a) *Aufgehoben*

### Art. 14 Abs. 1 (aufgehoben), Abs. 4 (aufgehoben)

<sup>1</sup> *Aufgehoben*

<sup>4</sup> *Aufgehoben*

### Art. 15 Abs. 1 (aufgehoben)

<sup>1</sup> *Aufgehoben*

---

### Art. 16 Abs. 5 (neu)

<sup>5</sup> Der Ausschluss eines Gebäudes von der Versicherungsdeckung und die Wiederaufnahme eines Gebäudes in die Versicherungsdeckung sind der Eigentümerin beziehungsweise dem Eigentümer sowie den Grundpfandgläubigerinnen und Grundpfandgläubigern mittels Verfügung zu eröffnen. Gestützt auf die rechtskräftige Verfügung ist der Ausschluss bezüglich des betroffenen Grundstücks im Grundbuch anzumerken. Bei der Wiederaufnahme ist die Anmerkung zu löschen.

### Art. 17 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert), Abs. 4 (geändert)

<sup>1</sup> Neubauten, wesentliche An-, Aus- und Umbauten von ~~obligatorisch~~ **Gebäuden**, die bei der Gebäudeversicherung ~~versicherten Gebäuden versichert sind~~, sowie wesentliche Erneuerungen solcher Gebäude sind ~~mitnach~~ **der Erteilung der Baubewilligung von Beginn der Bauarbeiten an zu steigendem Wert versichert. Gebäudeähnliche Objekte und von der Versicherung ausgenommene Gebäude sind mit der Deckungszusage der Gebäudeversicherung einem entsprechend dem Baufortschritt steigenden Wert versichert.** Die Gemeinden orientieren ~~umgehend~~ **die Gebäudeversicherung umgehend über die erteilte Baubewilligung und das Amt für Immobilienbewertung über die Bauabnahme.**

<sup>2</sup> Nicht bewilligungspflichtige oder ohne Baubewilligung erstellte Bauten sind mit der Deckungszusage der Gebäudeversicherung oder mit der Anmeldung zur amtlichen ~~Schätzung~~ **Bewertung** versichert.

<sup>4</sup> Hat sich der Wert des Gebäudes nach der ~~Schätzung~~ **amtlichen Bewertung** infolge Teilschadens wesentlich vermindert, so tritt eine verhältnismässige Herabsetzung des Versicherungswerts ein.

### Art. 19 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (aufgehoben), Abs. 4 (neu)

<sup>1</sup> Das Amt für ~~Schätzungswesen~~ **Immobilienbewertung** ermittelt im Auftrag der Gebäudeversicherung die für die Versicherung massgebenden Daten.

<sup>2</sup> Die Gebäudeversicherung entschädigt das Amt für ~~Schätzungswesen~~ **Immobilienbewertung** für die Datenermittlung nach leistungsbezogenen Ansätzen.

<sup>3</sup> *Aufgehoben*

<sup>4</sup> Bei wertvermehrenden An-, Um-, Erneuerungs- und Erweiterungsbauten kann der Versicherungswert ohne amtliche Bewertung neu festgelegt werden:

- a) wenn die Kosten einen von der Regierung festgelegten Betrag nicht übersteigen;
- b) wenn die Kosten einen von der Regierung festgelegten Prozentsatz des Neuwerts der letzten amtlichen Bewertung, maximal jedoch einen von der Regierung festgelegten Betrag nicht übersteigen.

### Art. 20 Abs. 1 (geändert)

<sup>1</sup> Die Versicherungswerte werden ohne ~~Schätzung~~ **amtliche Bewertung** jährlich der Entwicklung der Baukosten angepasst.

---

### **Art. 21 Abs. 3 (geändert)**

<sup>3</sup> Die Gebäudeversicherung macht dem Amt für ~~Schätzungswesen~~**Immobilienbewertung und den in Absatz 2 aufgeführten Stellen** die für die Erfüllung des Auftrags notwendigen Daten mittels Abrufverfahren zugänglich.

### **Art. 22 Abs. 1 (aufgehoben), Abs. 2 (geändert)**

<sup>1</sup> *Aufgehoben*

<sup>2</sup> ~~Sie~~**Die Versicherten** haben die ihnen zumutbaren Vorkehrungen zur Verhütung von Schäden zu treffen **beziehungsweise die ihnen zumutbaren Vorsichtsmassnahmen zu beachten.**

### **Titel nach Art. 22 (neu)**

#### **5a. Elementarschadenprävention**

#### **Art. 22a (neu)**

Präventionsmassnahmen

<sup>1</sup> Die Gebäudeversicherung kann bei Neu- und Erweiterungsbauten, bei umfassenden Umbauten sowie bei beträchtlichen Schäden verlangen, dass die betreffenden Gebäude mit verhältnismässigen Massnahmen vor wahrscheinlichen Elementarschadengefahren geschützt werden.

#### **Art. 22b (neu)**

Beiträge

<sup>1</sup> Zur Senkung des Elementarschadenrisikos kann die Gebäudeversicherung einmalige Beiträge bis zu 40 Prozent der anrechenbaren Kosten von freiwilligen Präventionsmassnahmen an bestehenden Gebäuden und deren unmittelbarer Umgebung ausrichten, sofern:

- a) es sich nicht um Erweiterungsbauten handelt;
- b) die Gebäude nicht in der roten Gefahrenzone stehen;
- c) die Gefahrensituation von Nachbargrundstücken nicht erhöht wird.

<sup>2</sup> Beiträge können an Gebäudeschutzmassnahmen für Einzelobjekte sowie für mehrere Gebäude (koordinierter Gebäudeschutz) gewährt werden. Koordinierte Gebäudeschutzmassnahmen müssen einen gleichwertigen Schutz wie die zu ersetzenden Einzelmassnahmen gewährleisten.

#### **Art. 26a (neu)**

3a. Prämienschuldnerin oder Prämienschuldner

<sup>1</sup> Die Prämienrechnung hat zu begleichen, wer im Zeitpunkt der Rechnungsstellung Eigentümerin beziehungsweise Eigentümer des Gebäudes ist.

---

<sup>2</sup> Prämienschuldnerin bei Stockwerkeigentum ist die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer.

<sup>3</sup> Die Prämie der Bauzeitversicherung schuldet die Gebäudeeigentümerin beziehungsweise der Gebäudeeigentümer im Zeitpunkt der amtlichen Bewertung.

#### **Art. 27 Abs. 1 (geändert)**

<sup>1</sup> Die **rechtskräftigen** Prämienrechnungen (Prämie und Präventionsabgabe) sind einem vollstreckbaren Urteil im Sinne des Bundesgesetzes über Schuldbetreibung und Konkurs gleichgestellt.

#### **Art. 28 Abs. 2 (geändert)**

<sup>2</sup> Die Verjährungsfrist beginnt mit der Mitteilung über den Baubeginn, ~~mit der Neu-schätzung-~~ oder mit der ~~Nutzungsänderung~~ **neuen amtlichen Bewertung** zu laufen.

#### **Art. 33 Abs. 1 (geändert)**

<sup>1</sup> Schäden sind der Gebäudeversicherung unverzüglich nach der Entdeckung zu melden. Verspätet angemeldete Ansprüche werden verweigert oder gekürzt, soweit dadurch die Feststellung des Schadens beeinträchtigt wird. Nicht innert zwei Jahren **nach Schadeneintritt** angemeldete Ansprüche sind verwirkt.

#### **Art. 36 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (neu)**

<sup>1</sup> Wird ein Gebäude wiederhergestellt, bezahlt die Gebäudeversicherung die tatsächlichen Wiederherstellungskosten, höchstens aber den ermittelten Schadensbetrag bis zur Höhe des Versicherungswerts. Wertverminderungen seit der letzten amtlichen ~~Schätzung~~ **Bewertung** sind zu berücksichtigen.

<sup>2</sup> Anspruch auf die Abgeltung der Wiederherstellungskosten des Gebäudes hat die Gebäudeeigentümerin beziehungsweise der Gebäudeeigentümer im Zeitpunkt des Schadenereignisses beziehungsweise eine erste Erwerberin beziehungsweise ein erster Erwerber des Grundstücks nach dem Schadenereignis.

#### **Art. 37 Abs. 1 (geändert), Abs. 1<sup>bis</sup> (neu)**

<sup>1</sup> Wird ein Gebäude nicht innert drei Jahren ~~ab-~~ **seit** dem Schadenereignis am gleichen Ort wiederhergestellt, wird der Zeitwert entschädigt; die Gebäudeversicherung kann die Frist auf ~~begründetes Gesuch hin verlängern~~ oder einen Wiederaufbau an einem andern Ort innerhalb des Kantons bewilligen.

<sup>1bis</sup> Die Gebäudeversicherung kann die Frist für die Wiederherstellung oder den Wiederaufbau auf Gesuch hin zweimal je um maximal drei Jahre verlängern. Während hängigen, das Bauvorhaben betreffenden Rechtsmittelverfahren steht die Frist still.

---

**Art. 41 Abs. 4 (neu)**

<sup>4</sup> Ausstehende Prämien, Präventionsabgaben, Gebühren sowie Verzugszinsen der Eigentümerinnen und Eigentümer können mit der Schadenentschädigung verrechnet werden.

**Art. 42 Abs. 3 (neu)**

<sup>3</sup> Eine Entschädigung kann verweigert oder gekürzt werden, wenn in der Schadenmeldung oder bei der Schadenregulierung bewusst falsche Angaben gemacht werden.

**Art. 47a (neu)**

Übergangsbestimmungen der Teilrevision vom ...

<sup>1</sup> Bisher nicht versicherte Alpegebäude, Ställe und Hütten sind versichert:

- a) ab dem Versicherungsantrag an die Gebäudeversicherung;
- b) ab dem Antrag an das Amt für Immobilienbewertung zur amtlichen Bewertung;
- c) ab der nächsten Revisionschätzung durch das Amt für Immobilienbewertung.

**II.**

Keine Fremdänderungen.

**III.**

Keine Fremdaufhebungen.

**IV.**

Diese Teilrevision untersteht dem fakultativen Referendum.

Die Regierung bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens.



**Lescha davart l'assicuranza d'edifizis dal chantun  
Grischun (lescha davart l'assicuranza d'edifizis; LAE)**

Midada dals [Data]

---

Relaschs tangads da questa fatschenta (numers dal DG)

Nov:	–
Midà:	<b>830.100</b>
Aboli:	–

---

Il cussegl grond dal chantun Grischun,

sa basond sin l'art. 31 e sin l'art. 85 al. 4 da la constituziun chantunala,  
sunter avair gì invista da la missiva da la regenza dals ...,

concluda:

**I.**

Il relasch "Lescha davart l'assicuranza d'edifizis dal chantun Grischun (lescha davart l'assicuranza d'edifizis; LAE)" DG [830.100](#) (versiun dals 01-01-2011) vegn midà sco suonda:

**Art. 3 al. 1 (midà)**

<sup>1</sup> Edifizis en il chantun tenor l'artitgel 13 èn assicurads tar l'assicuranza d'edifizis cunter ils privels ch'èn assicurads tenor questa lescha. Els na dastgan betg vegnir assicurads cunter quels en in auter lieu.

**Art. 4 al. 1**

<sup>1</sup> La regenza è spezialmain cumpetenta per:

- (**midà**) eleger las commembras ed ils commembers da la cumissiun administrativa sco er designar il presidi ed il vicepresidi;

---

### **Art. 6a (nov)**

Perioda d'uffizi e temp d'uffizi

<sup>1</sup> La perioda d'uffizi da las commembras e dals commembers da la cumissiun administrativa importa 4 onns. Las commembras ed ils commembers èn reelegibels.

<sup>2</sup> Il temp d'uffizi importa maximalmain 12 onns, en cas excepziunals motivads 16 onns.

<sup>3</sup> La regenza po revocar da tut temp ina commembra u in commember da la cumissiun administrativa, sche motivs impurtants èn avant maun.

### **Art. 8a (nov)**

Recusaziun

<sup>1</sup> Ina commembra u in commember d'in organ da l'assicuranza d'edifizis sto prender recusaziun, sch'ella u el para dad esser implitgà sin basa da las circumstanzas.

<sup>2</sup> Davart dumondas da recusaziun decida l'organ cun exclusiun da la commembra u dal commember respectiv.

### **Art. 11 al. 1**

<sup>1</sup> Ils edifizis èn assicurads cunter donns che vegnan chaschunads:

f) **(midà)** da crudada da crappa, da sbuvaditschs, da sbassaments dal terren e da bovas.

### **Art. 13 al. 1 (midà), al. 3**

<sup>1</sup> Edifizis en il senn da questa lescha èn construcziuns ch'èn vegnidas concepidas per lunga durada tenor las reglas da l'art da construir, ch'èn francadas en il terren, che han in tetg e ch'èn adattadas per dar albiert e susta ad umans, ad animals ed a rauba.

<sup>3</sup> Betg assicurads n'èn:

a) *aboli*

### **Art. 14 al. 1 (aboli), al. 4 (aboli)**

<sup>1</sup> *aboli*

<sup>4</sup> *aboli*

### **Art. 15 al. 1 (aboli)**

<sup>1</sup> *aboli*

---

**Art. 16 al. 5 (nov)**

<sup>5</sup> L'exclusiun d'in edifizis da la garanzia tras l'assicuranza e la readmissiun d'in edifizis a la garanzia tras l'assicuranza ston vegnir communitgadas a la proprietaria u al proprietari sco er a las credituras ed als crediturs ipotecars a maun d'ina disposiziun. Sa basond sin la disposiziun cun vigur legala sto l'exclusiun concernent il bain immobigliar pertutgà vegnir menziunada en il register funsil. En cas d'ina readmissiun sto vegnir stizzada la menziun.

**Art. 17 al. 1 (midà), al. 2 (midà), al. 4 (midà)**

<sup>1</sup> Edifizis novs, construcziuns annexas, construcziuns d'engrondiment e midadas da construcziun considerablas d'edifizis ch'èn assicurads tar l'assicuranza d'edifizis sco er renovaziuns essenzialas da tals edifizis èn assicurads per ina valur creschenta tenor il progress da las lavurs da construcziun, e quai a partir dal mument che las lavurs da construcziun han cumenzà, suenter che la permissiun da construcziun è vegnida dada. Las vischnancas orienteschan immediatamain l'assicuranza d'edifizis, sch'ellas han dà ina permissiun da construcziun, e l'uffizi per la valitaziun d'immobiglias, sch'ellas han fatg la collaudaziun.

<sup>2</sup> Edifizis che na suttastattan betg a l'obligaziun da dumandar ina permissiun u ch'èn vegnids construids senza permissiun da construcziun èn assicurads a partir dal mument che l'assicuranza d'edifizis dat il consentiment a la garanzia u a partir dal mument che quests edifizis èn vegnids annunziads per la valitaziun uffiziala.

<sup>4</sup> Sche la valur da l'edifizis è sa reducida essenzialmain suenter la valitaziun uffiziala pervia d'in donn parzial, vegn la valur d'assicuranza reducida proporziunalmain.

**Art. 19 al. 1 (midà), al. 2 (midà), al. 3 (aboli), al. 4 (nov)**

<sup>1</sup> Per incumbensa da l'assicuranza d'edifizis eruescha l'uffizi per la valitaziun d'immobiglias las datas ch'èn relevantas per l'assicuranza.

<sup>2</sup> L'assicuranza d'edifizis indemnisescha l'uffizi per la valitaziun d'immobiglias per il transferiment da las datas tenor tariffas che sa drizzan tenor la prestaziun.

<sup>3</sup> *aboli*

<sup>4</sup> En cas da construcziuns annexas, da midadas, da renovaziuns e d'engrondiments d'edifizis che augmentan la valur po la valur d'assicuranza vegnir fixada da nov senza valitaziun uffiziala:

- a) sch'ils custs na surpassan betg in import che vegn fixà da la regenza;
- b) sch'ils custs na surpassan betg ina procentuala che vegn fixada da la regenza sin la valur da nov da l'ultima valitaziun uffiziala, maximalmain però in import che vegn fixà da la regenza.

**Art. 20 al. 1 (midà)**

<sup>1</sup> Las valurs d'assicuranza vegnan adattadas annualmain al svilup dals custs da construcziun, e quai senza far ina valitaziun uffiziala.

---

**Art. 21 al. 3 (midà)**

<sup>3</sup> L'assicuranza d'edifizis renda accessiblas a l'uffizi per la valitaziun d'immobiglias ed als posts ch'èn menziunads en l'alineia 2 las datas che quels dovran per ademplier lur incarica, e quai cun agid da la procedura d'invista.

**Art. 22 al. 1 (aboli), al. 2 (midà)**

<sup>1</sup> *aboli*

<sup>2</sup> Las personas assicuradas ston prender las mesiras che pon vegnir pretendidas dad ellas per evitar donns respectivamain ston observar las mesiras preventivas che pon vegnir pretendidas dad ellas.

**Titel suenter Art. 22 (nov)****5a. Prevenziun cunter donns elementars****Art. 22a (nov)**

Mesiras da prevenziun

<sup>1</sup> En cas d'edifizis novs, d'engrondiments, da renovaziuns totalas e da donns considerabels po l'assicuranza d'edifizis pretender ch'ils edifizis correspondents vegnian protegids cun mesiras proporziunalas cunter privels da donns elementars probabels.

**Art. 22b (nov)**

Contribuziuns

<sup>1</sup> Per reducir la ristga da donns elementars po l'assicuranza d'edifizis pajar contribuziuns unicas fin a 40 pertschient dals custs imputabels da mesiras da prevenziun facultativas vi d'edifizis existents e vi da lur conturns directs, sche:

- a) i na sa tracta betg d'engrondiments;
- b) ils edifizis n'èn betg situads en la zona da privel cotschna;
- c) la situaziun da privel per il bain immobigliar vischin na vegn betg augmentada.

<sup>2</sup> Contribuziuns pon vegnir concedidas per mesiras da la protecziun d'objects singuls sco er da plirs edifizis (protecziun d'edifizis coordinada). Mesiras da la protecziun d'edifizis coordinada ston garantir ina protecziun ch'è equivalenta a las mesiras singulas che duain vegnir remplazzadas.

**Art. 26a (nov)**

3a. debitura u debitor da la premia

<sup>1</sup> Il quint da premias sto vegnir pajà da quella persuna ch'è proprietaria da l'edifizii il mument da la facturaziun.

---

<sup>2</sup> En cas da proprietad en condomini è la cuminanza da proprietarias e proprietaris en condomini debitura da la premia.

<sup>3</sup> La premia da l'assicuranza per il temp da construcziun vegn debitada da quella persuna ch'è proprietaria da l'edifizi il mument da la valitaziun uffiziala.

#### **Art. 27 al. 1 (midà)**

<sup>1</sup> Ils quints da premias legalmain valaivels (premia e taxa da prevenziun) han il medem status giuridic sco ina sentenza executabla en il senn da la lescha federala davart la scussiun ed il concurs.

#### **Art. 28 al. 2 (midà)**

<sup>2</sup> La surannaziun cumenza a curre cun la comunicaziun davart il cumenzament da las lavurs da construcziun u cun la nova valitaziun uffiziala.

#### **Art. 33 al. 1 (midà)**

<sup>1</sup> Donn ston vegnir annunziads a l'assicuranza d'edifizis immediatamain suenter ch'els èn vegnids constatads. Pretensiuns che vegnan annunziadas memia tard vegnan refusadas u reducidas, sche quai restrenscha la constataziun dal donn. Las pretensiuns scadan, sch'ellas na vegnan betg annunziadas entaifer 2 onns suenter ch'il donn è capità.

#### **Art. 36 al. 1 (midà), al. 2 (nov)**

<sup>1</sup> Sch'in edifizii vegn reconstrui, paja l'assicuranza d'edifizis ils custs effectivs da la reconstrucziun, maximalmain dentant l'import dal donn ch'è vegni erui fin a l'atezza da la valur d'assicuranza. Reducziuns da la valur dapi l'ultima valitaziun uffiziala ston vegnir resguardadas.

<sup>2</sup> Il dretg da survegnir ina indemnisaziun per ils custs da reconstrucziun da l'edifizii ha la proprietaria u il proprietari da l'edifizii il mument ch'il donn è capità respectivamain in'emprima acquistadra u in'emprim acquistader dal bain immobigliar suenter ch'il donn è capità.

#### **Art. 37 al. 1 (midà), al. 1<sup>bis</sup> (nov)**

<sup>1</sup> Sch'in edifizii na vegn betg reconstrui al medem lieu entaifer 3 onns dapi ch'el è vegni donnegià, vegn pajada la valur actuala; l'assicuranza d'edifizis po permetter ina reconstrucziun en in auter lieu entaifer il chantun.

<sup>1bis</sup> Sin dumonda po l'assicuranza d'edifizis prolungar il termin da reconstrucziun duas giadas per mintgamai maximalmain 3 onns. Durant las proceduras da meds legals pendentas che pertutgan il project da construcziun è quest termin suspendi.

---

**Art. 41 al. 4 (nov)**

<sup>4</sup> Premias, taxas da prevenziun, ulteriuras taxas sco er tschains da retard che la proprietaria u il proprietari n'ha anc betg pajà pon vegnir scuntrads cun l'indemnisaziun dal donn.

**Art. 42 al. 3 (nov)**

<sup>3</sup> Ina indemnisaziun po vegnir refusada u reducida, sch'i vegnan fatgas sapientivamain faussas indicaziuns en l'annunzia dal donn u tar la regulaziun dal donn.

**Art. 47a (nov)**

Disposiziuns transitoricas da la revisiun parziala dals ...

<sup>1</sup> Edifizis d'alp, stallas e chamonas che n'èn fin ussa betg stads assicurads, èn assicurads:

- a) a partir dal mument che la dumonda da concluder in'assicuranza vegn drizzada a l'assicuranza d'edifizis;
- b) a partir dal mument che la dumonda per ina valitaziun uffiziala vegn drizzada a l'uffizi per la valitaziun d'immobiglias;
- c) a partir da la proxima stimaziun da revisiun tras l'uffizi per la valitaziun d'immobiglias.

**II.**

Naginas midadas en auters relaschs.

**III.**

Naginas aboliziuns d'auters relaschs.

**IV.**

Questa revisiun parziala è suttamessa al referendum facultativ.

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

---

## Legge concernente l'Assicurazione fabbricati nel Cantone dei Grigioni (Legge sull'Assicurazione fabbricati; LAFab)

Modifica del [Data]

---

Atti normativi interessati (numeri CSC)

Nuovo: –  
Modificato: **830.100**  
Abrogato: –

---

Il Gran Consiglio del Cantone dei Grigioni,

visti gli art. 31 e 85 cpv. 4 della Costituzione cantonale,  
visto il messaggio del Governo del ...,

decide:

### I.

L'atto normativo "Legge concernente l'Assicurazione fabbricati nel Cantone dei Grigioni (Legge sull'Assicurazione fabbricati; LAFab)" CSC [830.100](#) (stato 1 gennaio 2011) è modificato come segue:

#### Art. 3 cpv. 1 (modificato)

<sup>1</sup> ~~Tutti i~~ **I** fabbricati ~~del~~ nel Cantone **in conformità all'articolo 13** sono assicurati presso l'Assicurazione fabbricati per i rischi secondo la presente legge e non possono essere assicurati per questi rischi presso altre assicurazioni.

#### Art. 4 cpv. 1

<sup>1</sup> Il Governo è competente in particolare per:

- a) **(modificata)** la nomina dei membri della commissione amministrativa **enonché** la ~~nomina~~ **designazione** della presidenza **e della vicepresidenza**;

---

### Art. 6a (nuovo)

Durata della carica e della funzione

<sup>1</sup> La durata della carica dei membri della commissione amministrativa è di quattro anni. I membri sono rieleggibili.

<sup>2</sup> La durata della funzione ammonta al massimo a 12 anni, in casi eccezionali motivati a 16 anni.

<sup>3</sup> Se sono dati motivi gravi, il Governo può destituire in ogni momento un membro della commissione amministrativa.

### Art. 8a (nuovo)

Ricusa

<sup>1</sup> Un membro di un organo dell'Assicurazione fabbricati deve ricusarsi se le circostanze lo fanno apparire prevenuto.

<sup>2</sup> Su questioni di ricusa decide l'organo escludendo il membro interessato.

### Art. 11 cpv. 1

<sup>1</sup> I fabbricati sono assicurati contro i danni dovuti a:

f) **(modificata)** caduta di massi, frane, **sprofondamenti** e smottamenti.

### Art. 13 cpv. 1 (modificato), cpv. 3

<sup>1</sup> Sono fabbricati ai sensi della presente legge ~~opere di costruzione~~ **le costruzioni permanenti, ben ancorate al terreno, coperte e permanenti, con spazi utilizzabili adatte ad accogliere persone, animali o cose, realizzate secondo le regole dell'arte edilizia.**

<sup>3</sup> Non sono assicurati:

a) *abrogata*

### Art. 14 cpv. 1 (abrogato), cpv. 4 (abrogato)

<sup>1</sup> *Abrogato*

<sup>4</sup> *Abrogato*

### Art. 15 cpv. 1 (abrogato)

<sup>1</sup> *Abrogato*

### Art. 16 cpv. 5 (nuovo)

<sup>5</sup> L'esclusione di un fabbricato dalla copertura assicurativa e la riammissione di un fabbricato alla copertura assicurativa devono essere comunicate al proprietario e ai creditori ipotecari tramite una decisione. In base alla decisione cresciuta in giudizio, l'esclusione relativa al fondo interessato va menzionata nel registro fondiario. Al momento della riammissione, la menzione va cancellata.



---

**Art. 17 cpv. 1 (modificato), cpv. 2 (modificato), cpv. 4 (modificato)**

<sup>1</sup> Nuove costruzioni, costruzioni annesse, ampliamenti e trasformazioni **importanti** di fabbricati assicurati ~~obbligatoriamente~~ presso l'Assicurazione fabbricati, nonché rinnovamenti importanti di tali fabbricati sono assicurati ~~e~~**ondopo** il rilascio della licenza edilizia ~~a un valore crescente dall'inizio dei lavori di costruzione. Gli oggetti simili a fabbricati e i fabbricati esclusi dall'assicurazione sono assicurati a partire dalla conferma di copertura dell'Assicurazione fabbricati.~~ **un valore crescente in funzione dell'avanzamento dei lavori.** I comuni informano senza indugio l'Assicurazione fabbricati in merito ~~alle licenze edilizie rilasciate~~ **al rilascio della licenza edilizia e l'Ufficio per le valutazioni immobiliari in merito al collaudo.**

<sup>2</sup> Costruzioni non soggette ad autorizzazione o realizzate senza licenza edilizia sono assicurate a partire dalla conferma di copertura dell'Assicurazione fabbricati o dalla notifica per la ~~stima~~**valutazione** ufficiale.

<sup>4</sup> Se dopo la ~~stima~~**valutazione ufficiale** il valore del fabbricato si è notevolmente ridotto a seguito di un danno parziale, si procede a una riduzione proporzionale del valore di assicurazione.

**Art. 19 cpv. 1 (modificato), cpv. 2 (modificato), cpv. 3 (abrogato), cpv. 4 (nuovo)**

<sup>1</sup> L'Ufficio ~~delle stime~~**per le valutazioni immobiliari** accerta su incarico dell'Assicurazione fabbricati i dati determinanti per l'assicurazione.

<sup>2</sup> Per il rilevamento dei dati, l'Assicurazione fabbricati indennizza l'Ufficio ~~delle stime~~**per le valutazioni immobiliari** in base ad aliquote riferite alle prestazioni.

<sup>3</sup> *Abrogato*

<sup>4</sup> In caso di costruzioni annesse, trasformazioni, rinnovi e ampliamenti che accrescono il valore, il nuovo valore di assicurazione può essere stabilito senza valutazione ufficiale:

- a) se le spese non superano un importo stabilito dal Governo;
- b) se le spese non superano una percentuale stabilita dal Governo del valore a nuovo secondo l'ultima valutazione ufficiale, tuttavia al massimo un importo stabilito dal Governo.

**Art. 20 cpv. 1 (modificato)**

<sup>1</sup> I valori di assicurazione vengono adeguati ogni anno all'evoluzione dei costi di costruzione; senza una ~~stima~~**valutazione ufficiale.**

**Art. 21 cpv. 3 (modificato)**

<sup>3</sup> L'Assicurazione fabbricati rende accessibili all'Ufficio ~~delle stime~~**per le valutazioni immobiliari e agli organi elencati nel capoverso 2** tramite procedura di richiamo i dati necessari per l'adempimento del mandato.

---

**Art. 22 cpv. 1 (abrogato), cpv. 2 (modificato)**

<sup>1</sup> *Abrogato*

<sup>2</sup> ~~Essi~~ **Gli assicurati** devono adottare i provvedimenti che possono essere pretesi per prevenire i danni e le misure precauzionali del caso che si possono pretendere.

**Titolo dopo Art. 22 (nuovo)**

5a. Prevenzione dei danni della natura

**Art. 22a (nuovo)**

Misure di prevenzione

<sup>1</sup> In caso di nuove costruzioni e di ampliamenti, in caso di ampie trasformazioni nonché di danni considerevoli, l'Assicurazione fabbricati può esigere che i fabbricati in questione vengano protetti da probabili rischi di danni della natura tramite misure sostenibili.

**Art. 22b (nuovo)**

Contributi

<sup>1</sup> Al fine di ridurre il rischio di danni della natura, l'Assicurazione fabbricati può versare contributi una tantum fino a un importo pari al 40 per cento delle spese computabili derivanti da misure di prevenzione facoltative relative a fabbricati esistenti e agli immediati dintorni, se:

- a) non si tratta di lavori di ampliamento;
- b) i fabbricati non sono situati nella zona di pericolo rossa;
- c) la situazione di pericolo di fondi confinanti non viene aggravata.

<sup>2</sup> I contributi possono essere concessi per misure di protezione dei fabbricati relative a oggetti singoli nonché a più fabbricati (protezione dei fabbricati coordinata). Le misure di protezione dei fabbricati devono garantire un livello di protezione equivalente a quello fornito dalle misure singole da sostituire.

**Art. 26a (nuovo)**

3.a Debitori del premio

<sup>1</sup> La fattura del premio deve essere saldata da chi al momento dell'emissione della fattura è proprietario del fabbricato.

<sup>2</sup> In caso di proprietà per piani, la comunione dei proprietari per piani è debitrice del premio.

<sup>3</sup> Il premio per l'assicurazione di fabbricati in costruzione è dovuto da chi è proprietario del fabbricato al momento della valutazione ufficiale.

---

### **Art. 27 cpv. 1 (modificato)**

<sup>1</sup> Le fatture dei premi **definitive** (premio e tassa di prevenzione) sono parificate a una sentenza esecutiva ai sensi della legge federale sulla esecuzione e sul fallimento.

### **Art. 28 cpv. 2 (modificato)**

<sup>2</sup> Il termine di prescrizione inizia a decorrere con la comunicazione relativa all'inizio dei lavori, ~~con la nuova stima~~ o con la ~~modifica dell'utilizzazione~~ **nuova valutazione ufficiale**.

### **Art. 33 cpv. 1 (modificato)**

<sup>1</sup> Dopo la scoperta, i danni vanno notificati senza indugio all'Assicurazione fabbricati. Diritti notificati con ritardo vengono negati o ridotti, se così facendo si è compromesso l'accertamento del danno. I diritti non notificati entro due anni **dal verificarsi del danno** sono perenti.

### **Art. 36 cpv. 1 (modificato), cpv. 2 (nuovo)**

<sup>1</sup> Se un fabbricato viene ripristinato, l'Assicurazione fabbricati paga le spese effettive di ripristino, al massimo però l'importo del danno accertato fino all'ammontare del valore di assicurazione. ~~Vanno considerate le riduzioni di~~ **Si deve tener conto dei deprezzamenti del valore intervenuti** dall'ultima ~~stima~~ **valutazione ufficiale**.

<sup>2</sup> Il diritto all'indennizzo dei costi del ripristino del fabbricato spetta a chi è proprietario del fabbricato nel momento del sinistro o al primo acquirente del fondo dopo il sinistro.

### **Art. 37 cpv. 1 (modificato), cpv. 1<sup>bis</sup> (nuovo)**

<sup>1</sup> Se un fabbricato non viene ripristinato nello stesso luogo entro tre anni dal sinistro, viene indennizzato il valore attuale; ~~su richiesta motivata,~~ l'Assicurazione fabbricati può ~~prolungare il termine~~ o autorizzare una ricostruzione in un luogo diverso all'interno del Cantone.

<sup>1bis</sup> Su domanda, l'Assicurazione fabbricati può prorogare il termine per il ripristino o la ricostruzione due volte per al massimo tre anni per volta. Il periodo è sospeso durante procedure di impugnazione pendenti concernenti il progetto di costruzione.

### **Art. 41 cpv. 4 (nuovo)**

<sup>4</sup> Premi, tasse di prevenzione, tasse nonché interessi di mora arretrati dovuti dai proprietari possono essere compensati con l'indennizzo del danno.

### **Art. 42 cpv. 3 (nuovo)**

<sup>3</sup> Un indennizzo può essere negato o ridotto se in sede di notifica o di liquidazione del danno sono state consapevolmente fornite informazioni errate.

---

**Art. 47a (nuovo)**

Disposizioni transitorie relative alla revisione parziale del ...

<sup>1</sup> Edifici alpestri, stalle e capanne finora non coperti da assicurazione sono assicurati:

- a) a partire dalla presentazione della proposta di assicurazione all'Assicurazione fabbricati;
- b) a partire dalla presentazione della richiesta di valutazione ufficiale all'Ufficio per le valutazioni immobiliari;
- c) a partire dalla prossima stima di revisione da parte dell'Ufficio per le valutazioni immobiliari.

**II.**

Nessuna modifica in altri atti normativi.

**III.**

Nessuna abrogazione di altri atti normativi.

**IV.**

La presente revisione parziale è soggetta a referendum facoltativo.

Il Governo stabilisce la data dell'entrata in vigore.

## Auszug aus dem Geltenden Recht

### Gesetz über die Gebäudeversicherung im Kanton Graubünden (Gebäudeversicherungsgesetz; GebVG)

Vom 15. Juni 2010 (Stand 1. Januar 2011)

Der Grosse Rat des Kantons Graubünden<sup>1)</sup>,

gestützt auf Art. 31 und 85 Abs. 4 der Kantonsverfassung<sup>2)</sup>,  
nach Einsicht in die Botschaft der Regierung vom 2. März 2010<sup>3)</sup>,

beschliesst:

#### 1. Allgemeine Bestimmungen

##### Art. 3 Obligatorium und Monopol

<sup>1</sup> Alle Gebäude im Kanton sind für die nach diesem Gesetz versicherten Gefahren bei der Gebäudeversicherung versichert und dürfen hierfür nicht anderweitig versichert werden.

#### 2. Organisation

##### Art. 4 Aufsicht

<sup>1</sup> Die Regierung ist insbesondere zuständig für:

- a) Wahl der Mitglieder der Verwaltungskommission und Bezeichnung des Präsidiums;
- b) Wahl der Revisionsstelle;
- c) Festlegung der Prämien und der Präventionsabgabe der Versicherten an die Kosten der Gebäudeversicherung für Massnahmen zur Verhütung und Bekämpfung von Schäden auf Antrag der Verwaltungskommission;
- d) Festlegung der Grundsätze der Rechnungslegung;

---

<sup>1)</sup> GRP 2009/2010, 834

<sup>2)</sup> BR [110.100](#)

<sup>3)</sup> Seite 471

\* Änderungstabellen am Schluss des Erlasses

- e) Genehmigung des Jahresberichtes und der Jahresrechnung;
- f) Genehmigung der Entschädigung der Verwaltungskommission.

<sup>2</sup> Der Jahresbericht und die Jahresrechnung sind dem Grossen Rat zur Kenntnis zu bringen.

### 3. Versicherte Gefahren

#### Art. 11 2. Elementarschadenversicherung

<sup>1</sup> Die Gebäude sind gegen Schäden versichert, die entstehen durch:

- a) Sturmwind;
- b) Hagel;
- c) Hochwasser und Überschwemmung;
- d) Lawinen;
- e) Schneedruck;
- f) Steinschlag, Erdbeben und Rufen.

<sup>2</sup> Nicht versichert sind Schäden,

- a) die nicht auf eine Einwirkung von aussergewöhnlicher Heftigkeit oder die auf fortgesetztes Einwirken zurückzuführen sind;
- b) die voraussehbar waren und deren Entstehung durch rechtzeitige, zumutbare Massnahmen hätten verhindert werden können.

### 4. Gegenstand und Umfang der Versicherung

#### Art. 13 Versicherte Gebäude

<sup>1</sup> Gebäude im Sinne dieses Gesetzes sind gedeckte und auf Dauer erstellte Bauwerke mit benützbarem Raum.

<sup>2</sup> Die Regierung bestimmt, welche Gebäudeteile und -einrichtungen mit dem Gebäude versichert sind.

<sup>3</sup> Nicht versichert sind:

- a) Alpegebäude, Ställe und Hütten, die ausserhalb von Ortschaften stehen und mehr als 100 Meter vom nächsten versicherungspflichtigen Gebäude entfernt sind;
- b) Gebäude, die einen von der Regierung festgelegten Mindestwert nicht erreichen.

#### Art. 14 Vereinbarungen

<sup>1</sup> Die Gebäudeversicherung kann gebäudeähnliche Objekte und gemäss Artikel 13 Absatz 3 von der Versicherungspflicht ausgenommene Gebäude gegen die Folgen von Feuer- und Elementarschäden versichern.

<sup>2</sup> Die Versicherten können mit der Gebäudeversicherung einen Selbstbehalt je Gebäude von maximal zwei Prozent des Gebäudewertes, höchstens jedoch bis zu einem von der Regierung bestimmten Betrag, mit Prämienreduktion vereinbaren. Ausgenommen sind Bauzeitversicherungen.

<sup>3</sup> Die Gebäudeversicherung kann überdies die Feuerwehreinsatzkosten der Gemeinden versichern und einen Anteil bis zu einem Drittel der Gesamtprämie übernehmen.

<sup>4</sup> Die Vereinbarungen gemäss den Absätzen 1 bis 3 sind beidseitig kündbar. Im Übrigen gelten für diese die Bestimmungen dieses Gesetzes sinngemäss.

#### **Art. 15** Massnahmen bei besonderer Gefährdung

<sup>1</sup> Die Gebäudeversicherung kann bei Neu- und Erweiterungsbauten, bei umfassenden Umbauten sowie bei beträchtlichen Schäden verlangen, dass die betreffenden Gebäude mit geeigneten und zumutbaren Massnahmen vor wahrscheinlichen Elementarschadengefahren geschützt werden.

#### **Art. 16** Ausschluss von der Versicherung

<sup>1</sup> Gebäude und Gebäudeteile, die wegen ihres Standortes, ihrer Konstruktion, ihres baulichen Zustandes oder der Art ihrer Benützung besonders gefährdet sind, können ganz oder für einzelne Gefahren von der Versicherungsdeckung ausgeschlossen werden, solange die Gefährdung besteht.

<sup>2</sup> Ist die Beseitigung einer besonderen Gefährdung nicht zumutbar, versichert die Gebäudeversicherung das Gebäude zu höheren Prämienansätzen.

<sup>3</sup> Wenn sich der Zeitwert eines Gebäudes auf 30 Prozent oder weniger des Neuwerts vermindert hat, wird es von einzelnen Elementarschadengefahren ausgeschlossen.

<sup>4</sup> Bei vollständigem oder teilweisem Ausschluss bleiben die Rechte der Grundpfandgläubigerinnen und Grundpfandgläubiger gemäss Artikel 43 während längstens eines Jahres seit dem Ausschluss gewahrt.

## **5. Versicherungsverhältnis**

#### **Art. 17** Beginn und Ende der Versicherung

<sup>1</sup> Neubauten, wesentliche An-, Aus- und Umbauten von obligatorisch bei der Gebäudeversicherung versicherten Gebäuden sowie wesentliche Erneuerungen solcher Gebäude sind mit der Erteilung der Baubewilligung von Beginn der Bauarbeiten an zu steigendem Wert versichert. Gebäudeähnliche Objekte und von der Versicherung ausgenommene Gebäude sind mit der Deckungszusage der Gebäudeversicherung versichert. Die Gemeinden orientieren die Gebäudeversicherung umgehend über die erteilte Baubewilligung.

<sup>2</sup> Nicht bewilligungspflichtige oder ohne Baubewilligung erstellte Bauten sind mit der Deckungszusage der Gebäudeversicherung oder mit der Anmeldung zur amtlichen Schätzung versichert.

<sup>3</sup> Die Versicherung erlischt mit dem Abbruch des Gebäudes oder nach einem Total Schaden.

<sup>4</sup> Hat sich der Wert des Gebäudes nach der Schätzung infolge Teilschadens wesentlich vermindert, so tritt eine verhältnismässige Herabsetzung des Versicherungswerts ein.

### **Art. 19** 2. Ermittlung

<sup>1</sup> Das Amt für Schätzungswesen ermittelt im Auftrag der Gebäudeversicherung die für die Versicherung massgebenden Daten.

<sup>2</sup> Die Gebäudeversicherung entschädigt das Amt für Schätzungswesen für die Datenermittlung nach leistungsbezogenen Ansätzen.

<sup>3</sup> Die Gebäudeversicherung kann ohne amtliche Schätzung Kleinbauten in die Versicherung aufnehmen sowie bei wertvermehrenden Um- und Erneuerungsbauten bis 15 Prozent des Neuwertes der letzten amtlichen Schätzung, höchstens jedoch bis zu einem von der Regierung bestimmten Betrag, den Versicherungswert neu festlegen.

### **Art. 20** 3. Indexierung

<sup>1</sup> Die Versicherungswerte werden ohne Schätzung jährlich der Entwicklung der Baukosten angepasst.

<sup>2</sup> Von der Indexierung ausgenommen sind vereinbarte feste Versicherungssummen und Abbruchwerte.

### **Art. 21** Weitergabe von Daten

<sup>1</sup> Die Gemeinden, Grundbuchämter, sowie die kantonalen Amtsstellen sind verpflichtet, der Gebäudeversicherung kostenlos diejenigen gebäudebezogenen Personen-, Grundstücks- und Vermessungsdaten zur Verfügung zu stellen, welche sie für die Erfüllung ihrer Aufgaben benötigt.

<sup>2</sup> Die Gebäudeversicherung teilt den Gemeinden und Grundbuchämtern sowie den kantonalen Amtsstellen kostenlos die Daten mit, welche diese für die Erfüllung ihrer Aufgaben benötigen.

<sup>3</sup> Die Gebäudeversicherung macht dem Amt für Schätzungswesen die für die Erfüllung des Auftrags notwendigen Daten mittels Abrufverfahren zugänglich.

### **Art. 22** Obliegenheiten der Versicherten

<sup>1</sup> Die Versicherten haben der Gebäudeversicherung innert eines Monats jede wesentliche Nutzungsänderung mitzuteilen, die eine Veränderung der Schadengefahr bewirkt.

<sup>2</sup> Sie haben die ihnen zumutbaren Vorkehrungen zur Verhütung von Schäden zu treffen.



## 6. Finanzierung

### Art. 27 4. Sicherung der Prämien

<sup>1</sup> Die Prämienrechnungen (Prämie und Präventionsabgabe) sind einem vollstreckbaren Urteil im Sinne des Bundesgesetzes über Schuldbetreibung und Konkurs gleichgestellt.

<sup>2</sup> Für die Prämien und Präventionsabgaben besteht am Grundstück ein gesetzliches Pfandrecht im Sinne des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch.

<sup>3</sup> Die Erwerberin beziehungsweise der Erwerber eines Gebäudes haftet der Gebäudeversicherung für die noch ausstehenden Prämien und Präventionsabgaben solidarisch mit der Veräussererin beziehungsweise dem Veräusserer.

### Art. 28 5. Verjährung

<sup>1</sup> Der Gebäudeversicherung entgangene oder von ihr zu Unrecht bezogene Prämien und Präventionsabgaben können für das laufende und die vorangegangenen fünf Jahre nach- oder zurückgefordert werden.

<sup>2</sup> Die Verjährungsfrist beginnt mit der Mitteilung über den Baubeginn, mit der Neuschätzung oder mit der Nutzungsänderung zu laufen.

## 7. Schadenfall

### Art. 33 Obliegenheiten der Geschädigten

<sup>1</sup> Schäden sind der Gebäudeversicherung unverzüglich nach der Entdeckung zu melden. Verspätet angemeldete Ansprüche werden verweigert oder gekürzt, soweit dadurch die Feststellung des Schadens beeinträchtigt wird. Nicht innert zwei Jahren angemeldete Ansprüche sind verwirkt.

<sup>2</sup> Die Geschädigten sind verpflichtet, für die Minderung des Schadens zu sorgen. Wird diese Pflicht schuldhaft verletzt, kann die Gebäudeversicherung ihre Versicherungsleistung kürzen.

<sup>3</sup> Am beschädigten Gebäude dürfen ohne Zustimmung der Gebäudeversicherung keine wesentlichen Veränderungen vorgenommen werden. Die Entschädigung wird verweigert oder gekürzt, soweit dadurch die Feststellung des Schadens beeinträchtigt wird.

### Art. 36 2. Wiederherstellung

<sup>1</sup> Wird ein Gebäude wiederhergestellt, bezahlt die Gebäudeversicherung die tatsächlichen Wiederherstellungskosten, höchstens aber den ermittelten Schadensbetrag bis zur Höhe des Versicherungswerts. Wertverminderungen seit der letzten amtlichen Schätzung sind zu berücksichtigen.

**Art. 37**            3. Nichtwiederherstellung

<sup>1</sup> Wird ein Gebäude nicht innert drei Jahren ab dem Schadenereignis am gleichen Ort wiederhergestellt, wird der Zeitwert entschädigt; die Gebäudeversicherung kann die Frist auf begründetes Gesuch hin verlängern oder einen Wiederaufbau an einem andern Ort innerhalb des Kantons bewilligen.

<sup>2</sup> Wird ein Gebäude nach einem Schadenfall nicht ungefähr gleich gross und für den gleichen Zweck wiederhergestellt, darf die Entschädigung den Zeitwert nicht übersteigen.

<sup>3</sup> Wenn ein beschädigter Gebäudeteil noch gebrauchstauglich ist, dessen Reparatur oder Ersatz aber unverhältnismässig wäre, wird ein Minderwert entschädigt.

**Art. 41**            Auszahlung

<sup>1</sup> Die Entschädigung wird bis zur Höhe des Zeitwerts spätestens ausbezahlt, sobald der Schaden behoben oder, falls das Gebäude nicht wieder aufgebaut wird, der Schadenplatz geräumt oder eine Strafuntersuchung abgeschlossen ist.

<sup>2</sup> Weitere Zahlungen erfolgen nach Massgabe des Baufortschrittes.

<sup>3</sup> Die Regierung bestimmt die zu verzinsende Entschädigung sowie die Höhe und die Dauer der Verzinsung der Entschädigung.

**Art. 42**            Verwirkung und Kürzung

<sup>1</sup> Versicherte, die ein Schadenereignis absichtlich herbeigeführt haben, verlieren jeglichen Entschädigungsanspruch.

<sup>2</sup> Bei grober Fahrlässigkeit kann die Entschädigung nach Massgabe des Verschuldens um höchstens einen Drittel gekürzt werden.



