

20. September 1995

Verordnung über die amtliche und ausseramtliche Schätzung von Grundstücken (Schätzungsverordnung, SchV) [Titel Fassung vom 28. 10. 2009]

Der Regierungsrat des Kantons Bern,
gestützt auf die Artikel 74, 107 und 113 des Einführungsgesetzes vom 28. Mai 1991 zum Zivilgesetzbuch [BSG 211.1] (EG ZGB) sowie die Artikel 8 und 19 des Gesetzes vom 21. Juni 1995 über das bürgerliche Boden- und Pachtrecht [BSG 215.124.1] (BPG),
auf Antrag der Finanzdirektion,
beschliesst:

I. Allgemeines

Art. 1

Zweck

Diese Verordnung regelt die Organisation und das Verfahren für amtliche und ausseramtliche Schätzungen von Grundstücken.

Art. 2

Amtliche Schätzung

- ¹ Die Gülterschätzungskommission ist zuständig für die amtliche Schätzung
- a des Verkehrswertes von Grundstücken im Zeitpunkt der Erbteilung (Art. 617 bis 619 ZGB [SR 210] und Art. 74 EG ZGB [BSG 211.1]),
 - b von Grundstücken für die einseitige Ablösung von Grundpfandrechten (Art. 830 ZGB und Art. 107 EG ZGB),
 - c von Grundstücken bei der Errichtung eines Schuldbriefes, sofern dies vom Gläubiger oder von der Gläubigerin verlangt wird (Art. 843 ZGB und Art. 113 EG ZGB),
 - d zur Festsetzung der Belastungsgrenze für die Errichtung von Gülten auf nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken (Art. 848 ZGB und Art. 113 EG ZGB).
- ² Die kantonale Steuerverwaltung ist zuständig für die amtliche Schätzung des Ertragswertes gemäss Artikel 87 des Bundesgesetzes über das bürgerliche Bodenrecht [SR 211.412.11] (BGBB) und Artikel 8 und 19 BPG [BSG 215.124.1].

Art. 3

Ausseramtliche Schätzung

Als ausseramtlich gelten alle übrigen von der Gülterschätzungskommission oder deren Mitgliedern nach den Regeln der Gülterschätzung vorgenommenen Schätzungen.

Art. 4

Schätzungsmethoden

- ¹ Für die Schätzung nichtlandwirtschaftlicher und landwirtschaftlicher Grundstücke gelangen die allgemein anerkannten Schätzungsmethoden und -grundsätze zur Anwendung.
- ² Für die Ermittlung des Ertragswertes landwirtschaftlicher Gewerbe und Grundstücke sind die Vorschriften des Bundesrechtes (BGBB Art. 10 [SR 211.412.11]) massgebend.

Art. 5

Aufsicht und Archivierung

- ¹ Die Gülterschätzungskommissionen stehen unter Aufsicht der kantonalen Steuerverwaltung.
- ² Diese sorgt für die fachliche Betreuung und Beratung der Schätzer, die einheitliche Anwendung der

anerkannten Schätzungsmethoden und -normen sowie die Archivierung der amtlichen Schätzungen.

³ Die Steuerverwaltung benutzt die Schätzungsakten nur für die Zwecke nach Absatz 2.

II. Organisation

Art. 6 *[Fassung vom 28. 10. 2009]*

Schätzungsregionen

Das Kantonsgebiet wird für die amtliche Schätzung der Grundstücke in Schätzungsregionen eingeteilt. Die Schätzungsregionen entsprechen den fünf Verwaltungsregionen Berner Jura, Seeland, Emmental-Oberaargau, Bern-Mittelland und Oberland.

Art. 7

Gülschätzungskommission

¹ Für die Schätzungsregion Bern-Mittelland bestehen zwei Gülschätzungskommissionen. Für die übrigen Schätzungsregionen besteht je eine Gülschätzungskommission. *[Fassung vom 28. 10. 2009]*

² Für jede Gülschätzungskommission werden als Mitglieder ernannt *[Fassung vom 28. 10. 2009]*

- a ein Präsident oder eine Präsidentin,
- b drei weitere Kommissionsmitglieder, *[Fassung vom 28. 10. 2009]*
- c ... *[Aufgehoben am 28. 10. 2009]*
- d zwei Gemeindeschätzer oder Gemeindeschätzerinnen für jede Gemeinde.

³ Als Präsident oder Präsidentin und als Kommissionsmitglieder sind Baufachleute und landwirtschaftliche Sachverständige zu bezeichnen. Als Gemeindeschätzer sind je ein Baufachmann oder eine Baufachfrau und ein landwirtschaftlicher Sachverständiger oder eine landwirtschaftliche Sachverständige zu bezeichnen. Bei Bedarf kann die Gülschätzungskommission weitere Fachleute gemäss Artikel 9 beiziehen. *[Fassung vom 28. 10. 2009]*

⁴ Mehrere Gemeinden können sich zwecks Bestellung von Gemeindeschätzern und Gemeindeschätzerinnen zusammenschliessen. Sie sind wenn möglich aus dem Personenkreis zu rekrutieren, welcher der Steuerverwaltung für Grundstückbewertungsfragen zur Verfügung steht.

Art. 8

Ernennung

¹ Der Regierungsrat ernennt die Präsidenten und Präsidentinnen sowie die Kommissionsmitglieder auf Antrag der Finanzdirektion. *[Fassung vom 28. 10. 2009]*

² Die Gemeinden bezeichnen die Gemeindeschätzer und Gemeindeschätzerinnen, je nach den Bedürfnissen der Gülschätzungskommission, von Fall zu Fall.

³ Die Mitglieder der Gülschätzungskommissionen sollten in der Regel in der betreffenden Schätzungsregion entweder Wohnsitz haben oder dort regelmässig beruflich tätig sein. *[Fassung vom 28. 10. 2009]*

⁴ Die Amtsdauer der Mitglieder beträgt vier Jahre. Die Wiederernennung ist möglich. Die Amtsdauer erlischt auf Ende des Monats, in welchem der Schätzer sein oder die Schätzerin ihr 65. Altersjahr vollendet hat. Für den Rest der Amtsdauer wird eine Ersatzperson ernannt.

Art. 9

Zusammensetzung der Kommission

¹ Für die Vornahme von amtlichen Schätzungen steht die Kommission unter der Leitung eines Mitglieds der Kommission. *[Fassung vom 28. 10. 2009]*

² Der Präsident oder die Präsidentin entscheidet von Fall zu Fall über die Zusammensetzung der Kommission. Sie besteht, inklusive der vorsitzenden Person, aus mindestens zwei Mitgliedern.

³ Für die Vornahme von ausseramtlichen Schätzungen einigt sich der Präsident oder die Präsidentin mit dem Auftraggeber oder der Auftraggeberin von Fall zu Fall über Grösse und Zusammensetzung der Kommission.

⁴ Für die Schätzung von nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken steht die Kommission unter Leitung eines Baufachmannes oder einer Baufachfrau. Für die Schätzung von landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken steht die Kommission unter Leitung eines oder einer landwirtschaftlichen Sachverständigen.

⁵ In besonderen Fällen kann die kantonale Steuerverwaltung bei amtlichen Schätzungen eine ausserordentliche Kommission einsetzen.

⁶ Die kantonale Steuerverwaltung bzw. die Gülterschätzungskommission kann in besonderen Fällen weitere Fachleute beiziehen.

Art. 10

Ausstand und Ablehnung

Hinsichtlich der Ausstands- und Ablehnungsgründe und deren Geltendmachung gelten die Vorschriften des Verwaltungsrechtspflegegesetzes.

Art. 11

Verantwortlichkeit und Amtsgeheimnis

Für die Mitglieder der Gülterschätzungskommissionen gelten die Vorschriften des kantonalen Personalrechts in bezug auf Haftung und Amtsgeheimnis.

III. Verfahren

Art. 12

Einleitung

a Schätzung nach ZGB

¹ Gesuche um Vornahme einer amtlichen Schätzung im Sinn von Artikel 2 Absatz 1 sind beim Präsidenten oder der Präsidentin derjenigen Gülterschätzungskommission einzureichen, in deren Schätzungsregion *[Fassung vom 28. 10. 2009]* die betreffenden Grundstücke oder Gewerbe liegen.

² Liegen die betroffenen Grundstücke oder Gewerbe in mehreren Schätzungsregionen *[Fassung vom 28. 10. 2009]*, sind die Gesuche gesamthaft bei der kantonalen Steuerverwaltung zuhanden der betroffenen Kommissionen einzureichen. Die Steuerverwaltung bezeichnet in der Folge, in Absprache mit den Präsidenten und Präsidentinnen, den zuständigen Präsidenten oder die zuständige Präsidentin. Dieser oder diese ist für die administrative und fachliche Erledigung regionenübergreifend *[Fassung vom 28. 10. 2009]* verantwortlich und erhält die Gesuche zur direkten Erledigung.

³ Gesuche um Vornahme oder Genehmigung einer amtlichen Schätzung im Sinn von Artikel 2 Absatz 2 sind bei der kantonalen Steuerverwaltung einzureichen. Die nach Artikel 87 Absatz 3 BGG *[SR 211.412.11]* berechtigten Personen können auch einen Experten oder eine Expertin ausserhalb der Steuerverwaltung mit der Schätzung beauftragen. Die Steuerverwaltung stellt in diesen Fällen auf Wunsch eine Expertenliste zur Verfügung.

⁴ Aufträge zur Vornahme einer ausseramtlichen Schätzung sind an einen Präsidenten oder eine Präsidentin einer Gülterschätzungskommission zu richten.

Art. 13

Formelles

¹ Die Gesuche bzw. Aufträge sind schriftlich, unter Angabe der Grundstücke und des Zwecks der Schätzung, einzureichen.

² Soll ein landwirtschaftliches Grundstück oder Gewerbe, das teilweise in einem Nachbarkanton liegt, amtlich geschätzt werden, so ist auch das gleichzeitig bei der Behörde des Nachbarkantons eingereichte Gesuch zu erwähnen.

Art. 14

Formelle Prüfung

¹ Die zuständige Behörde bzw. der Präsident oder die Präsidentin der Gülterschätzungskommission prüft das Gesuch und ist für allfällige Ergänzungen und Berichtigungen besorgt. Sie führt über sämtliche Gesuche eine Kontrolle.

² Sie oder er ist befugt, Kostenvorschüsse zu verlangen.

Art. 15

Besichtigung

¹ Jeder Schätzung hat in der Regel eine Besichtigung der Grundstücke vorauszugehen. Alle Gesuchsteller und Gesuchstellerinnen sowie Eigentümer und Eigentümerinnen bzw. deren Vertreter oder

Vertreterinnen sind über die Besichtigung rechtzeitig schriftlich zu informieren. Dabei ist die Zusammensetzung der Kommission bekanntzugeben.

² Die Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen bzw. deren Vertreter oder Vertreterinnen sorgen dafür, dass die Grundstücke am entsprechenden Termin besichtigt werden können. Sie stellen der Kommission die notwendigen Unterlagen zur Verfügung. In der Einladung zur Besichtigung werden sie auf diese Pflicht aufmerksam gemacht.

Art. 16

Gutachten

Das Ergebnis der Schätzung ist in einem Gutachten schriftlich festzuhalten. Dieses enthält

- a die Bezeichnung der Kommission,
- b die Namen der beteiligten Schätzer oder Schätzerinnen und ihre Funktion,
- c die Namen des Gesuchstellers oder der Gesuchstellerin sowie des Eigentümers oder der Eigentümerin,
- d den Zweck der Schätzung,
- e den Stichtag der Schätzung,
- f die Angabe, ob es sich um eine amtliche oder ausseramtliche Schätzung handelt,
- g Ort und Zeit der durchgeführten Besichtigung sowie die anwesenden Beteiligten,
- h eine genaue Beschreibung der Grundstücke und der darauf stehenden Gebäude sowie die damit verbundenen Nutzungen, Rechte, Lasten und Dienstbarkeiten; hat die Besichtigung Abweichungen von Angaben im Grundbuch in Bezug auf Fläche, Kulturart usw. ergeben oder verzichten die Parteien ausdrücklich auf einen Grundstücksbeschrieb, so ist dies ausdrücklich zu vermerken,
- i das Schätzungsergebnis und dessen Begründung,
- k bei amtlichen Schätzungen die Kosten der Schätzung (als Beilage),
- l das Datum sowie die Unterschrift sämtlicher beteiligter Schätzer und Schätzerinnen.

Art. 17

Eröffnung

¹ Das Resultat einer amtlichen Schätzung nach Artikel 2 Absatz 2 wird von der kantonalen Steuerverwaltung mit Rechtsmittelbelehrung eröffnet.

² In den übrigen Fällen ist das Gutachten innert 30 Tagen nach der durchgeführten Besichtigung mit den übrigen Akten an den Auftraggeber oder die Auftraggeberin weiterzuleiten.

³ Von sämtlichen Gutachten für amtliche Schätzungen ist der kantonalen Steuerverwaltung eine Kopie zuzustellen.

Art. 18

Genehmigung

Schätzungen von Experten ausserhalb der Steuerverwaltung (Art. 12 Abs. 3) müssen von der kantonalen Steuerverwaltung genehmigt werden.

IV. Kosten und Gebühren

Art. 19

Grundsatz

Amtliche und ausseramtliche Schätzungen sind kostenpflichtig.

Art. 20

Gebühr

¹ Für amtliche Schätzungen im Sinne von Artikel 2 Absatz 2, welche die Steuerverwaltung angeordnet hat, erhebt sie eine Gebühr, die auch die Honorare und Auslagen der Kommissionsmitglieder beinhaltet.

² Wird ein Experte oder eine Expertin gemäss Artikel 12 Absatz 3 mit der Schätzung beauftragt, erhebt

die Steuerverwaltung eine Gebühr für das Prüfungs- und Genehmigungsverfahren.

Art. 21

Honorarordnung

¹ Für alle Arbeiten von Mitgliedern der Gülterschätzungskommissionen im Zusammenhang mit amtlichen Schätzungen im Sinne von Artikel 2 wird ein Honorar von 175 Franken *[Fassung vom 28. 10. 2009]* pro Stunde geschuldet.

² Darin ist auch die Entschädigung für die Benutzung von EDV-Mitteln und weiterer technischer Arbeitshilfen eingeschlossen.

³ Zusätzlich zum Honorar sind den Mitgliedern der Gülterschätzungskommission folgende Auslagen zu vergüten:

- a für die Benützung des Personenwagens ausserhalb des Ortsrayons 70 Rappen pro Kilometer, *[Fassung vom 28. 10. 2009]*
- b für Bahnfahrten die Billettkosten erster Klasse mit Halbtax-Abonnement,
- c für Hauptmahlzeiten ausserhalb des Ortsrayons 24 Franken, *[Fassung vom 28. 10. 2009]*
- d für notwendige Übernachtungen die belegten Auslagen (inkl. Frühstück), jedoch höchstens 120 Franken, *[Fassung vom 28. 10. 2009]*
- e für A4- und A3-Fotokopien 20 Rappen pro Kopie, *[Fassung vom 28. 10. 2009]*
- f für Telefon, Fax und Porti die effektiven Kosten, *[Fassung vom 28. 10. 2009]*
- g für Kopien von Grundbuchauszügen und Geometerpläne die belegten Kosten.

⁴ Als Ortsrayon gilt eine einfache Wegstrecke bis zu 10 Kilometern.

⁵ Bei ausseramtlichen Schätzungen ist die Kommission nicht an den Tarif gebunden.

Art. 22 *[Fassung vom 28. 10. 2009]*

Abrechnung

Das Mitglied der Kommission, das eine amtliche Schätzung geleitet hat, bzw. der Experte oder die Expertin im Sinn von Artikel 20 Absatz 2 stellt dem Auftraggeber bzw. der Auftraggeberin eine detaillierte Gesamtrechnung zu.

V. Rechtspflege

Art. 23

Gegen amtliche Schätzungen nach Artikel 2 Absatz 2 kann innerhalb von 30 Tagen seit Eröffnung schriftlich und begründet bei der kantonalen Steuerverwaltung zu Händen der kantonalen Steuerrekurskommission Beschwerde erhoben werden.

VI. Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 24

Anwendbares Recht

Bei Inkrafttreten dieser Verordnung hängige Gesuche werden nach neuem Recht behandelt.

Art. 25

Aufhebung eines Erlasses

Die Verordnung betreffend die amtliche Schätzung von Grundstücken (Schätzungsverordnung) vom 15. April 1987 wird aufgehoben.

Art. 26

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt nach Genehmigung durch den Bundesrat am 1. Januar 1996 in Kraft.

Bern, 20. September 1995

Im Namen des Regierungsrates
Die Präsidentin: *Schaer*
Der Staatsschreiber: *Nuspliger*

Vom Bundesrat genehmigt am 21. November 1995

Anhang

20.9.1995 V

BAG 95–108, in Kraft am 1. 1. 1996

Änderungen

28.10.2009 V

BAG 09–131, in Kraft am 1. 1. 2010