

Vom 30. August 2006

Der Grosse Rat des Kantons Graubünden¹,

gestützt auf Art. 31 der Kantonsverfassung²,

nach Einsicht in die Botschaft der Regierung vom 30. Mai 2006³,

beschliesst:

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Gegenstand und Aufgaben

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

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

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

Art. 2 Schätzungsobjekte

Nach Massgabe dieses Gesetzes werden geschätzt:

- a) die Grundstücke im Sinne von Art. 655 ZGB⁴;
- 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.

II. Organisation

Art. 3 Schätzungsorgane

¹ Der Kanton ist in Schätzungsbezirke eingeteilt.

² Jedem Schätzungsbezirk steht ein Bezirksleiter oder eine Bezirksleiterin vor.

³ Die Schätzungen werden durch die Schätzungskommissionen vorgenommen.

Art. 4 Zuständigkeiten

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

² Das Departement übt die Aufsicht über die Durchführung der amtlichen Schätzungen aus.

³ Das Amt erlässt Weisungen an die Schätzer und Schätzerinnen und sorgt für deren Ausbildung.

⁴ Die Gemeinden bestimmen die landwirtschaftlichen und nichtlandwirtschaftlichen Gemeindegutachter und -gutachterinnen.

III. Durchführung der Schätzung

Art. 5 Schätzungspflicht

¹ Der Schätzungspflicht unterliegen:

1. Neubauten;
2. Um- und Erneuerungsbauten, wenn

- a) der aufgewendete Betrag pro Grundstück inklusive Bestandteile, Zugehör, Nebenkosten und Eigenleistungen wesentlich ist.
 - b) die Veränderungen am bestehenden Objekt eine Vergrößerung des umbauten Raumes zur Folge haben;
3. Umnutzungen von landwirtschaftlichen und nichtlandwirtschaftlichen Objekten unabhängig vom aufgewendeten Betrag und von einer Vergrößerung des umbauten Raumes.

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

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

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

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

Art. 6 Schätzungswerte

Es sind folgende Werte zu schätzen:

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

Art. 7 Bewertungsmethode

¹ Die Schätzungswerte haben sich am Markt zu orientieren.

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

Art. 8 Mitwirkungspflichten und -rechte

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

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

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

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

Art. 9 Eröffnung der Schätzung und der Gebührenrechnung

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

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

- a) sie selber, Ehegatten, Verlobte, Verwandte und Verschwägerter 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

Die an der Schätzung beteiligten Amtspersonen sind zur Verschwiegenheit verpflichtet.

Art. 12 Herausgabe von Daten

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

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

IV. Rechtsmittel

Art. 13 Beschwerde

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

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

V. Kosten und Gebühren

Art. 14 Kosten der Schätzung

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

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

Art. 15 Kostenanteile

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

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

Art. 16 Gebühren für Schätzungsverfahren

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

² 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.

³ Für Schätzungsgutachten erfolgt die Rechnungsstellung nach Aufwand.

VI. Schlussbestimmungen

Art. 17 Übergangsrecht

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

² 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

¹ Dieses Gesetz untersteht dem fakultativen Referendum.

² Die Regierung bestimmt den Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens ⁵ dieses Gesetzes.

Endnoten

1 GRP 2006/2007, 167

2 BR 110.100

3 Seite 347

4 SR 210

5 Die Referendumsfrist am 13. Dezember 2006 unbenutzt abgelaufen. Mit RB vom 19. Dezember 2006 auf den 1. Januar 2007 in Kraft gesetzt.