

Verordnung über die amtliche Schätzung

vom 3. Dezember 2002¹⁾

Der Regierungsrat des Kantons Zug,

gestützt auf § 3 Abs. 2 des Gesetzes betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches für den Kanton Zug vom 17. August 1911²⁾,

beschliesst:

§ 1

Geltungsbereich

Diese Verordnung regelt

- a) die Organisation und das Verfahren der amtlichen Schätzung von Liegenschaftswerten im privaten Rechtsverkehr nach Zivilgesetzbuch und bürgerlichem Bodenrecht;
- b) die Schätzung auf Grund von Verfügungen des Landwirtschaftsamtes oder im Auftrag des Grundbuch- und Vermessungsamtes³⁾, von Gerichten oder Betreibungsämtern;
- c) die Voraussetzungen, unter denen in Rechtsgebieten, wo das Gesetz keine amtliche Schätzung vorsieht, die Schätzungskommission eine amtliche Schätzung vornehmen kann.

§ 2

Schätzungsgrundlagen

¹ Massgebend für die Schätzung nicht-landwirtschaftlicher Liegenschaften sind die Bewertungsbestimmungen des Schätzerhandbuches, das von der Schweizerischen Vereinigung kantonaler Grundstücksbewertungsexperten

¹⁾ GS 27, 575

²⁾ BGS 211.1

³⁾ Fassung gemäss Änderung vom 29. Aug. 2006 (GS 28, 771); in Kraft am 1. Jan. 2007.

215.14

und der Schätzungsexperten-Kammer des Schweizerischen Verbandes der Immobilien-Treuhänder herausgegeben wird. Es gilt die jeweils neueste Ausgabe.¹⁾

² Für landwirtschaftliche Schätzungen gelten die Bewertungsbestimmungen der Verordnung des Bundesrats über das bäuerliche Bodenrecht²⁾.

§ 3

Rechte von Privaten

¹ In streitigen und nichtstreitigen Verfahren können Parteien im gegenseitigen Einvernehmen eine amtliche Schätzung auch dann verlangen, wenn das Gesetz eine solche nicht vorsieht.

² Sie können

- am Schätzungsausganschein teilnehmen oder sich vertreten lassen;
- Einsicht in die Schätzungsunterlagen nehmen;
- sich über die zur Anwendung kommende Schätzungsmethode orientieren lassen;
- die Abrechnungen von Expertenschätzungen einsehen.

§ 4

Pflichten der Privaten

¹ Wer eine amtliche Schätzung verlangt, stellt die für die Schätzung nötigen Unterlagen wie Miet-, Kauf-, Dienstbarkeitsverträge, Versicherungspolicen und dergleichen zur Verfügung. Stehen diese Unterlagen nicht zur Verfügung, stellt die Schätzung auf die Bewertungsbestimmungen des Schätzerhandbuchs ab. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über die landwirtschaftlichen Schätzungen.

² Den Mitgliedern der Schätzungskommission ist für die Schätzung Zutritt zu den Schätzungsobjekten zu gewähren.

³ Die Schätzungskosten gehen zu Lasten der Privaten.

§ 5

Wahl und administrative Zuordnung

¹ Der Regierungsrat wählt auf Amtsdauer die Schätzungskommission mit sieben Mitgliedern und bezeichnet aus den Mitgliedern die Präsidentin oder den Präsidenten.

¹⁾ Das Schätzerhandbuch kann beim Sekretariat der Schätzungskommission bezogen werden.

²⁾ SR 211.412.110

² Als Schätzerinnen oder Schätzer wählbar sind: Immobilien-Schätzer mit eidgenössischem Fachausweis oder Berufsleute mit Schätzererfahrung und mehrjähriger Berufserfahrung in den Sparten Architektur, Bauplanung, Immobilien-treuhand, Landwirtschaft oder Recht.

³ Die Schätzungskommission ist administrativ der Sicherheitsdirektion zugeordnet. Sie erstattet jährlich Bericht über ihre Tätigkeit.

§ 6

Anmeldung einer Schätzung

¹ Wer eine amtliche Schätzung anbegehrt, füllt das Antragsformular aus und reicht es zusammen mit den Unterlagen dem Sekretariat der Schätzungskommission ein.

² Die Antragsformulare können beim Sekretariat, bei den Kanzleien der Einwohnergemeinden und bei zugerischen Banken bezogen werden.

§ 7

Gesuch um Expertenschätzung

¹ Wünschen Private eine Schätzung durch eine bestimmte Fachperson, legen sie das Gesuch der Anmeldung bei.

² Die Präsidentin oder der Präsident prüft die Qualifikation der beantragten Person. Erfüllt diese Person die fachlichen Voraussetzungen, orientiert sie die Präsidentin oder der Präsident über die zur Anwendung kommenden Grundlagen und die Folgen aus der Amtlicherklärung der Schätzung und setzt sie als Expertin oder Experten ein.

³ Die Ablehnung einer beantragten Fachperson teilt die Präsidentin oder der Präsident den Gesuchstellenden mit. Die eingereichten Unterlagen gehen an die Gesuchstellenden zurück. Gegen diesen Entscheid ist kein Rechtsmittel möglich.

§ 8

Erbengemeinschaft

Können sich die Erben über den Antrag, eine amtliche Schätzung zu verlangen, nicht einigen, hat jede Erbin oder jeder Erbe die Möglichkeit, bei der Präsidentin oder dem Präsidenten des Kantonsgerichts eine gemeinsame Vertretung bestimmen zu lassen.

§ 9

Landwirtschaftliche Schätzung

¹ Ist eine landwirtschaftliche Schätzung vorzunehmen, kann die Präsidentin oder der Präsident eine Expertenschätzung anordnen und je nach Grösse der zu schätzenden Liegenschaften und Gewerbe ein oder mehrere Mitglieder der Schätzungskommission aufbieten.

215.14

² Die Gesuchstellenden oder Betroffenen reichen die für die Schätzung benötigten Unterlagen ein, wie Mietverträge für nichtlandwirtschaftlich genutzte Wohnungen, Planunterlagen von Gebäuden, Flächenverzeichnisse und Grundbuchauszüge.

³ Fehlen wichtige Unterlagen und Vorakten für eine landwirtschaftliche Schätzung, kann die Präsidentin oder der Präsident der Schätzungskommission diese im Einverständnis mit den von der Schätzung Betroffenen oder im Weigerungsfalle direkt beim Grundbuch- und Vermessungsamt¹⁾, beim Landwirtschaftsamt oder der Gebäudeversicherung einfordern und dort weitere Auskünfte verlangen.

§ 10

Nicht-landwirtschaftliche Schätzung

¹ Die Präsidentin oder der Präsident setzt die Schätzung an, das Sekretariat stellt die Unterlagen zusammen und fordert fehlende Unterlagen bei den Gesuchstellenden nach.

² Je nach Grösse des zu schätzenden Objekts bietet die Präsidentin oder der Präsident die nötige Anzahl Mitglieder der Schätzungskommission auf.

³ Für weitere Vorbereitungs-handlungen kann die Präsidentin oder der Präsident die entsprechenden Aufträge erteilen.

§ 11

Voraussetzungen für die Amtlicherklärung einer Expertenschätzung auf Gesuch

Eine Expertenschätzung kann als amtliche Schätzung eröffnet werden, wenn

- a) die Schätzung nach den verbindlichen Grundlagen gemäss § 2 vorgenommen wurde;
- b) den Parteien das rechtliche Gehör gemäss § 3 gewährt wurde;
- c) die Parteien über die Schätzungsmethode orientiert wurden;
- d) und sie dem Eintrag des Schätzungsergebnisses als beschreibendes Element gemäss Art. 4 Abs. 4 Bst. b der Grundbuchverordnung²⁾ zustimmen.

§ 12

Verifikation und Genehmigung der Schätzung

¹ Ein Mitglied der Schätzungskommission verifiziert die Expertenschätzung, das Sekretariat trägt allfällige Korrekturen im Schätzungsprotokoll ein.

¹⁾ Fassung gemäss Änderung vom 29. Aug. 2006 (GS 28, 771); in Kraft am 1. Jan. 2007.

²⁾ SR 211.432.1

² Die Präsidentin oder der Präsident genehmigt alle Schätzungen und eröffnet diese den Gesuchstellenden als Verfügung mit Rechtsmittelbelehrung.

³ Rechtskräftige Schätzungen gehen zur Kenntnis an das Grundbuch- und landwirtschaftliche Schätzungen zusätzlich an das Landwirtschaftsamt.

§ 13

Weitergeltung bisheriger Schätzungen

Die nach altem Recht vorgenommenen Schätzungen bleiben bestehen.

§ 14

Änderung bisherigen Rechts

1. Die Verordnung über die Gebühren für Liegenschaftsschätzungen vom 17. Dezember 1974 wird wie folgt geändert:¹⁾
2. Die Delegationsverordnung vom 23. November 1999 wird wie folgt geändert:¹⁾

§ 15

Aufhebung bisherigen Rechts

Mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung sind aufgehoben:

- a) die Verordnung über die Zusammensetzung und das Verfahren der Liegenschaftsschätzungskommission vom 28. November 1911²⁾;
- b) das Reglement für die Liegenschaftsschätzungskommission vom 12. März 1914³⁾.

§ 16

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am 1. Januar 2003 in Kraft.

¹⁾ Die Änderung wird hier nicht abgedruckt. Sie ist im entsprechenden Erlass aufgeführt.

²⁾ GS 10, 89 (BGS 215.14)

³⁾ GS 10, 267 (BGS 215.141)