

Verordnung
vom 16. Juli 1974
über die amtlichen Grundstückschätzungen

Aufgrund von Art. 138 Schlusstitel des Sachenrechtes vom 31. Dezember 1922, LGBL 1923 Nr. 4¹, und des Gebäudeversicherungsgesetzes² verordnet die Regierung:³

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Geltungsbereich

Diese Verordnung findet Anwendung auf die amtliche Schätzung von Grundstücken, insbesondere:

- a) für die Errichtung von Grundpfandrechten;
- b) für die Überwachung des hinreichenden Versicherungsschutzes der Gebäude gegen Brand- und Elementarschäden.

¹ LR 214.0

² LR 705.3

³ Ingress abgeändert durch LGBL 2005 Nr. 20.

Art. 2

Schätzungsobjekte

1) Nach Massgabe dieser Verordnung werden mit ihren Bestandteilen geschätzt:

- a) die Grundstücke im Sinne des Sachenrechtes, nämlich:
 - aa) die Liegenschaften;
 - bb) die in das Grundbuch aufgenommenen selbständigen und dauernden Rechte (z. B. Baurechte);
- b) die bestifteten Güter im Sinne des Sachenrechtes.

2) Die Zugehör ist nicht zu schätzen. Wo deren Mitverpfändung gefordert wird, ist sie gesondert zu bewerten.

Art. 3

Einteilung der Grundstücke

Bei den Schätzungen ist zwischen nichtlandwirtschaftlichen und landwirtschaftlichen Grundstücken zu unterscheiden.

Art. 4

Nichtlandwirtschaftliche Grundstücke

1) Nichtlandwirtschaftliche Grundstücke sind solche, bei denen sich die Preisbildung im Verkaufsfalle nicht nach land- oder forstwirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten ausrichtet.

2) Zu diesen Grundstücken zählen auch Gärtnereien, Baumschulen und ähnliche Betriebe.

Art. 5

Landwirtschaftliche Grundstücke

Landwirtschaftliche Grundstücke sind solche, die ausschliesslich oder vorwiegend der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung dienen und bei denen diese Nutzung für die Preisbildung im Verkaufsfalle von Bedeutung ist.

II. Schätzungsregeln und Schätzungswerte

A. Gemeinsame Bestimmungen

Art. 6

Grundlagen

- 1) Für die Schätzung sind Bestand und Umfang des Schätzungsobjektes im Zeitpunkt der Schätzung massgebend.
- 2) Der Grundstückbescrieb muss mit den Eintragungen im Grundbuch übereinstimmen.

Art. 7

Einzel- oder Gesamtschätzung

- 1) Einzeln verpfändete und pfandfreie Grundstücke sind einzeln zu schätzen.
- 2) Gesamthaft verpfändete Grundstücke sind in ihrer Gesamtheit zu schätzen, wenn es sich um solche handelt, die dem gleichen Eigentümer gehören und wirtschaftlich eine Betriebseinheit bilden.

Art. 8

Rechte und Lasten

- 1) Bei der Schätzung sind alle mit dem Grundstück verbundenen Nutzungen, Rechte und Lasten zu berücksichtigen, welche mit dem Grundstück wirtschaftlich verbunden sind und den Wert desselben beeinflussen.
- 2) Die Grundpfandlasten sind dagegen nicht zu berücksichtigen.

Art. 9

Gebäudewerte: Neuwert; Minderwert; Zeitwert

Bei allen Gebäuden sind bei der Schätzung zu ermitteln:

- a) der Neuwert:
Als solcher gilt der Kostenaufwand, der für die Erstellung eines gleichartigen Gebäudes im Zeitpunkt der Schätzung erforderlich wäre. Ausser Betracht fallen die Kosten, die nicht auf das Gebäude selbst entfallen;
- b) der Minderwert:
Als solcher gilt die wertmässige Einbusse, die der Neuwert seit der Erbauung zufolge Alters und Abnutzung oder aus anderen Gründen erlitten hat;
- c) der Zeitwert:
Die Ermittlung dieses Wertes ergibt sich aus dem Neuwert abzüglich des geschätzten Minderwertes.

Art. 10

Verkehrswert

1) Der Verkehrswert eines Grundstückes hat dem mittleren Preis zu entsprechen, zu dem Grundstücke gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit in der betreffenden Gegend verkauft werden.

2) Preise, die zufolge persönlicher oder sonst im Einzelfall ungewöhnlicher Verhältnisse erzielt werden, wie Preise bei Kauf unter Verwandten, Liebhaber- und ähnliche Ausnahmepreise, sind nicht zu berücksichtigen.

3) Wo keine tauglichen Vergleichspreise vorhanden sind, ist der Verkehrswert überbauter Grundstücke aufgrund des Realwertes (Art. 11) und des Ertragswertes (Art. 12 bzw. Art. 18 bis 21) nach Massgabe der Bedeutung dieser Werte zu ermitteln.

4) Der Verkehrswert ist so zu schätzen, dass das Schätzungsergebnis für längere Zeit Bestand hat.

Art. 11

Realwert

1) Der Realwert eines Grundstückes ergibt sich aus dem Zeitwert der Gebäude und dem Verkehrswert des Bodens.

2) Umschwung, der das übliche Mass übersteigt und ohne Beeinträchtigung der vorhandenen Gebäude anderweitig verwendet werden könnte, ist nicht in die Realwertberechnung miteinzubeziehen und gesondert zu schätzen.

B. Nichtlandwirtschaftliche Grundstücke

Art. 12

Ertragswert nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke

Der Ertragswert bei nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken entspricht dem kapitalisierten Mietwert des Grundstückes zu einem Satze, der ausser einer angemessenen Verzinsung des investierten Kapitals auch die bei richtiger Bewirtschaftung entstehenden Unkosten berücksichtigt.

Art. 13

Bauland

Bei der Schätzung des Verkehrswertes von Bauland sind die örtlichen Verhältnisse, die Grösse und Entwicklungsfähigkeit der Ortschaft oder Gegend, die Lage und die Überbauungswahrscheinlichkeit, die Ausnutzungsmöglichkeiten und der Erschliessungsgrad angemessen zu berücksichtigen.

Art. 14

Überbautes Land

Die Schätzung des Verkehrswertes von überbautem Land (Art. 11 Abs. 1) richtet sich grundsätzlich nach den Bodenpreisen für unüberbaute Grundstücke in der betreffenden Gegend unter Berücksichtigung der Erschliessungskosten und insbesondere nach der durch die vorhandenen Gebäude gebotenen wirtschaftlichen Ausnutzung.

Art. 15

Gewerbe und Industrie

Bei der Schätzung des Verkehrswertes von Grundstücken, die ausschliesslich oder vorwiegend gewerblichen oder industriellen Zwecken dienen, sind insbesondere auch die technische Abnützung, die Dauerhaftigkeit und Zweckmässigkeit der Anlagen, der künftige Geschäftsgang, die anderweitige Verwendbarkeit, die Möglichkeit des Verkaufs, vor allem aber der zu erwartende Liquidationserlös angemessen zu berücksichtigen.

Art. 16

Baurechte

1) Wo aufgrund einer Personaldienstbarkeit oder eines selbständigen und dauernden Rechtes gesondertes Eigentum an Bauten und Boden besteht, ist die Aufteilung des Verkehrswertes auf Gebäude und Boden nach Massgabe der besonderen Rechtsverhältnisse notwendig.

2) Bei der Schätzung des Verkehrswertes sind insbesondere Dauer und Umfang des Rechtes, der Baurechtszins oder die einmalige Entschädigung für die Einräumung des Rechtes, die übrigen Nutzungsrechte und das Schicksal des Gebäudes nach Ablauf der Baurechtsdauer zu berücksichtigen.

Art. 17

Stockwerkeigentum

1) Die zu Stockwerkeigentum ausgestalteten Miteigentumsanteile an Grundstücken sind gesondert zu schätzen.

2) Bei der Schätzung des Verkehrswertes sind die nicht in den Wertquoten enthaltenen Investitionen und Nutzungsanteile des Stockwerkeigentümers im Ertrags- und Realwert zusätzlich zu berücksichtigen.

C. Landwirtschaftliche Grundstücke

Art. 18

Ertragswert landwirtschaftlicher Grundstücke

1) Der Ertragswert eines landwirtschaftlichen Grundstückes entspricht dem Betrag, der im Mittel einer längeren Wirtschaftsperiode durch den Rohertrag nach Abzug des Betriebsaufwandes einschliesslich eines Lohnanspruches für die eigenen Arbeitskräfte, der Amortisationen auf Gebäuden und Bodenverbesserungen sowie eines Zinsanspruches für das Pächterkapital, zum mittleren Zinsfuss für sichere Anlagen verzinst werden kann.

2) Anstelle der Schätzung nach Rohertrag kann der Ertragswert auch durch die Kapitalisierung des angemessenen oder vergleichbaren Pachtzinses mit dem mittleren Zinssatz für Fremd- und Eigenkapital ermittelt werden.

Art. 19

Ertragswert von Waldungen

1) Der Ertragswert von Waldgrundstücken erzeigt sich aus der Kapitalisierung des im Mittel einer längeren Wirtschaftsperiode erzielten Reinertrages.

2) Wo der Reinertrag nicht zuverlässig ermittelt werden kann oder wenn keine Nutzung erfolgte, ist auf den jährlichen Holzzuwachs abzustellen. Die Beurteilung des jährlichen erntekostenfreien Ertrages richtet sich dabei nach der Art des Bestandes, dem Bestandesalter, dem mittleren Zuwachs und der Verkehrslage.

Art. 20

Ertragswert von Reben

1) Die Schätzung der Rebparzellen richtet sich nach dem mittleren Ertragswert in den vergleichbaren Weinbaugegenden.

2) Von Einfluss sind insbesondere Unterschiede hinsichtlich Bodenqualität, Bewirtschaftungsverhältnisse, Rebbestand, Besonnung und Klima.

Art. 21

Ertragswert von Alpen

Die Schätzung des Ertragswertes der Alpen richtet sich nach der Bestossung derselben im Mittel einer vorausgegangenen fünfjährigen Wirtschaftsperiode.

Art. 22

Zuschläge zum landwirtschaftlichen Ertragswert

Dienen Gebäude oder Grundstückteile eines landwirtschaftlichen Grundstückes ganz oder teilweise anderen als land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken, so sind diese nach den Richtlinien für die nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke zum Verkehrswert zu schätzen und das Ergebnis dem landwirtschaftlichen Ertragswert zuzurechnen.

Art. 23

Verkehrswert des landwirtschaftlichen Bodens

1) Wo der Verkehrswert des Bodens landwirtschaftlicher Grundstücke nicht aufgrund von Vergleichspreisen (Art. 10 Abs. 1 und 2) zuverlässig geschätzt werden kann, ist er nach Massgabe des Ertragswertes und eines angemessenen Zuschlages zu ermitteln.

2) Wenn nur die landwirtschaftliche Nutzungsart preisbildend hervortritt, ist der Verkehrswert nach einem für diese Nutzungsart tragbaren Verhältnis zu bestimmen.

III. Organisation und Zuständigkeit

Art. 24

Schätzungskommission

Für die Vornahme der amtlichen Schätzungen ist die Schätzungskommission zuständig. Sie besteht aus drei Mitgliedern und ist der Regierung für sorgfältige und pflichtbewusste Amtsführung verantwortlich.

Art. 25

Wahl

- 1) Die Regierung wählt ein Mitglied.
- 2) Die Gemeinden bestimmen zwei für die Schätzungen innerhalb ihres Hoheitsgebietes zuständige Mitglieder.
- 3) Das von der Regierung gewählte Mitglied führt den Vorsitz.

Art. 26

Ersatzmänner

Die Wahlbehörden wählen für jedes Mitglied einen Ersatzmann, welcher im Falle der Verhinderung oder des Ausstandes des ordentlichen Mitgliedes amtet.

Art. 27

Amtsduer und Vereidigung

Die Mitglieder der Schätzungskommission werden für eine Amtsdauer von drei Jahren gewählt und von der Regierung vereidigt.

Art. 28

Beschlussfähigkeit

Die Schätzungskommission bedarf zur Beschlussfähigkeit der Anwesenheit aller Mitglieder.

Art. 29

Sachverständige

- 1) Wenn die Schätzung besondere Fachkenntnisse erfordert, so hat der Vorsitzende einen Sachverständigen zur Mitwirkung beizuziehen.
- 2) Bei der Schätzung von Waldungen hat das Amt für Umwelt mitzuwirken.¹

¹ Art. 29 Abs. 2 abgeändert durch LGBL. 1996 Nr. 127 und LGBL. 2012 Nr. 321.

Art. 30

Ausstand

Die Schätzungsorgane und die von ihnen beigezogenen Sachverständigen haben von sich aus in Ausstand zu treten:

- a) bei der Schätzung eigener Grundstücke;
- b) bei der Schätzung von Grundstücken ihrer Verlobten, ihrer Ehegatten, ihrer eingetragenen Partner, ihrer faktischen Lebenspartner, ihrer Verwandten bis und mit dem vierten Grade, ihrer Verschwägerten bis und mit dem zweiten Grade, ihrer Adoptiv-, Pflege- oder Stiefeltern oder ihrer Adoptiv-, Pflege- oder Stiefkinder; der Ausstandsgrund der Verschwägerung besteht nach Auflösung der Ehe oder eingetragenen Partnerschaft fort;¹
- c) wenn sie Vertreter, Beauftragte, Angestellte oder Organe einer an der Schätzung beteiligten Person sind oder für die Schätzung Auftrag erteilt haben;
- d) bei der Schätzung von Gebäuden, die sie in den letzten drei Jahren als Architekt oder Generalunternehmer erstellt oder umgebaut haben;
- e) bei der Schätzung von Grundstücken, die sie in den letzten drei Jahren verkauft haben;
- f) wenn sie aus anderen Gründen befangen erscheinen.

IV. Verfahren

Art. 31

Totalrevision

1) Die Regierung kann für das ganze Land oder gemeindeweise Neuschätzungen anordnen.

2) In jedem Fall ist ein Grundstück innert zehn Jahren einmal neu zu schätzen.

Art. 32

Zwischenrevision

1) Der Eigentümer kann jederzeit eine neue amtliche Grundstücksschätzung verlangen.

¹ Art. 30 Bst. b abgeändert durch LGBL 2011 Nr. 413.

2) Das Schätzungsbegehren ist an das Amt für Justiz zu richten.¹

3) Das Amt für Justiz kann eine Neuschätzung veranlassen, wenn sich eine solche im Zusammenhang mit der Errichtung von Grundpfandrechten als notwendig erweist.²

Art. 33³

Vorbereitung der Schätzung

Das Amt für Justiz hat für die Schätzungskommission die Schätzungsprotokolle vorzubereiten und diese mit dem Grundstücksbeschrieb und mit allfälligen Hinweisen auf Lasten, welche für die Schätzung von Bedeutung sind, zu versehen.

Art. 34

Anordnung der Schätzung

Der Vorsitzende erlässt die Einladungen an die Mitglieder der Schätzungskommission und benachrichtigt die Eigentümer über den Zeitpunkt der Schätzung.

Art. 35

Vornahme der Schätzung

1) Der Schätzung hat eine eingehende Besichtigung des Grundstückes durch die Schätzungskommission voranzugehen.

2) Der Eigentümer sowie die Mieter und andere Berechtigte haben der Schätzungskommission Zutritt zu allen Räumen zu gewähren. Der Eigentümer ist berechtigt, der Besichtigung beizuwohnen, und verpflichtet, Auskünfte zu geben und diese zu belegen. Er kann zu diesem Zweck auch einen Vertreter bestellen.

1 Art. 32 Abs. 2 abgeändert durch LGBL 2013 Nr. 12.

2 Art. 32 Abs. 3 abgeändert durch LGBL 2013 Nr. 12.

3 Art. 33 abgeändert durch LGBL 2013 Nr. 12.

Art. 36

Schätzungsprotokoll

1) Die Schätzungskommission führt über die Ermittlung der Schätzungsergebnisse Protokoll, welches alle Werte (Neuwert, Minderwert, Zeitwert, Verkehrswert, Ertragswert, Realwert und allfällige Vergleichswerte) zu enthalten hat. Es ist vom Vorsitzenden und von den Mitgliedern der Schätzungskommission zu unterzeichnen und dem Amt für Justiz zur Aufbewahrung zu übergeben.¹

2) Der Eigentümer und der Gebäudeversicherer sind berechtigt, in das Protokoll Einsicht zu nehmen. Für Abschriften und Auszüge sind Gebühren zu entrichten.

Art. 37

Eröffnung der Schätzung

Das Amt für Justiz hat binnen 14 Tagen nach durchgeführter Schätzung schriftlich zu eröffnen:²

- a) dem Eigentümer
die Bauwerte (Neuwert und Zeitwert), den Verkehrswert und bei Grundstücken mit landwirtschaftlicher Nutzung auch den Ertragswert;
- b) dem Versicherer der Gebäude
die Bauwerte (Neuwert und Zeitwert).

Art. 38

Bereinigung von Schätzungen

1) Die Schätzungen können von Amtes wegen bereinigt werden, sofern die Anpassung an veränderte Verhältnisse ohne Neuschätzung zuverlässig durchgeführt werden kann.

2) Zuständig für die Bereinigung ist die Schätzungskommission.

3) Bereinigungen, welche Änderungen von Schätzungswerten nach sich ziehen, sind wie Schätzungen auszufertigen.

4) Bei Bereinigungen gelten die Rechtsmittelvorschriften gemäss Art. 39 bis 42.

¹ Art. 36 Abs. 1 abgeändert durch LGBL 2013 Nr. 12.

² Art. 37 Einleitungssatz abgeändert durch LGBL 2013 Nr. 12.

V. Rechtsmittel

Art. 39

Einsprache

- 1) Der Eigentümer kann binnen 14 Tagen nach Zustellung der Mitteilung der Schätzungsergebnisse Einsprache erheben.
- 2) Die Einsprache hat schriftlich zu erfolgen. Sie hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.
- 3) Die Einsprache ist an das Amt für Justiz zu richten.¹
- 4) Fehlen Antrag oder Begründung, so ist dem Einsprecher eine Notfrist zur Ergänzung der Einsprache einzuräumen.
- 5) Ist die Einsprache verspätet oder fehlen nach Ablauf der Notfrist Antrag oder Begründung, so wird auf die Einsprache nicht eingetreten.

Art. 40

Einspracheverfahren

- 1) Das Amt für Justiz leitet die Einsprache an den Vorsitzenden der Schätzungskommission weiter. Er benachrichtigt auch den Versicherer der Gebäude vom Eingang der Einsprache.²
- 2) Die Schätzungskommission nimmt die für die Behandlung der Einsprache notwendigen Erhebungen vor und ordnet gegebenenfalls nochmals einen Augenschein und, wo notwendig, eine Expertise in- oder ausländischer Sachverständiger an. Das rechtliche Gehör des Einsprechers ist zu wahren.
- 3) Die Einspracheschätzungen beschränken sich in der Regel auf die angefochtenen Schätzungswerte.
- 4) Der Einsprache-Entscheid ist dem Einsprecher mit eingeschriebenem Brief mit Begründung schriftlich zu eröffnen.

1 Art. 39 Abs. 3 abgeändert durch LGBL. 2013 Nr. 12.

2 Art. 40 Abs. 1 abgeändert durch LGBL. 2013 Nr. 12.

Art. 41

Beschwerde

Gegen den Einsprache-Entscheid der Schätzungskommission kann der Eigentümer binnen 14 Tagen ab Zustellung bei der Regierung Beschwerde erheben.

Art. 42

Beschwerdeverfahren

1) Für die Behandlung der Beschwerde kann die Regierung eine Oberschätzungskommission beziehen.

2) Gegen Entscheidungen der Regierung kann binnen 14 Tagen ab Zustellung Beschwerde beim Verwaltungsgerichtshof erhoben werden.¹

VI. Entschädigung und Kosten

Art. 43

Entschädigung der Schätzungsorgane

Die Wahlbehörden bestimmen die Entschädigungen für die von ihnen ernannten Schätzungsorgane.

Art. 44

Gebühren und Kosten

1) Der Eigentümer hat nach einem von der Regierung zu erlassenden Tarif für die von ihm angebehrten Schätzungen sowie die vom Amt für Justiz veranlassten Schätzungen Gebühren zu entrichten und die besonderen Kosten der Schätzungsorgane zu ersetzen. Schätzungen, die aufgrund von Art. 31 Abs. 1 dieser Verordnung angeordnet werden, sind gebührenfrei.²

¹ Art. 42 Abs. 2 abgeändert durch LGBL 1990 Nr. 18 und LGBL 2004 Nr. 33.

² Art. 44 Abs. 1 abgeändert durch LGBL 2013 Nr. 12.

2) Gebührenvorschriften unterliegen den Rechtsmitteln gemäss Art. 39 ff dieser Verordnung.

3) Die Gebühren sind der Landeskasse zu entrichten.

Art. 45

Drucksachen und Formulare

Die Kosten der für das Grundstücksschätzungswesen notwendigen Drucksachen und Formulare gehen zulasten der Landeskasse.

Art. 46

Kostenbeiträge der Gebäudeversicherer

1) Die Regierung kann von den im Lande zugelassenen Versicherungsgesellschaften als Entgelt für die Mitwirkung der Schätzungskommission zur Ermittlung der Gebäudeversicherungswerte Beiträge verlangen.

2) Die Beiträge richten sich nach dem anteiligen finanziellen Aufwand für diese Mitwirkung. Sie werden für die einzelnen Versicherer im Verhältnis des versicherten Gebäudekapitals bemessen.

Art. 47

Wegleitung an die Schätzungsorgane

Die Regierung kann Wegleitungen für die Grundstücksschätzungen erlassen.

Art. 48

Aufhebung bisherigen Rechts

Durch diese Verordnung werden die Art. 44 bis 53 und Art. 178 der Regierungsverordnung zum Sachenrecht vom 1. Mai 1924, LGBL. 1924 Nr. 13, aufgehoben.

Art. 49

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am 1. September 1974 in Kraft.

Fürstliche Regierung:
gez. *Dr. Walter Kieber*
Fürstlicher Regierungschef