

Liechtensteinisches Landesgesetzblatt

Jahrgang 2016

Nr. 353

ausgegeben am 3. November 2016

Gesetz

vom 31. August 2016

über die amtliche Schätzung von Grundstücken und Gebäuden (Schätzungsgesetz; SchätzG)

Dem nachstehenden vom Landtag gefassten Beschluss erteile Ich Meine Zustimmung:¹

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

*Gegenstand und Geltungsbereich*²

1) Dieses Gesetz regelt die Durchführung der amtlichen Schätzung von Grundstücken und Gebäuden im Fürstentum Liechtenstein.

2) Es findet keine Anwendung, soweit die Schätzung von Grundstücken und Gebäuden ausschliesslich privaten Zwecken dient.³

Art. 2

Schätzungsobjekte

Schätzungsobjekte nach diesem Gesetz sind:

- a) Grundstücke nach Art. 34 des Sachenrechts;
- b) Gebäude, die nach dem Gebäudeversicherungsgesetz zu versichern sind.

Art. 3

Begriffe und Bezeichnungen

1) Im Sinne dieses Gesetzes gelten als:

- a) "nichtlandwirtschaftliche Grundstücke": Grundstücke, bei denen sich die Preisbildung im Veräußerungsfall nicht nach land- oder forstwirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten ausrichtet; zu diesen Grundstücken zählen auch Gärtnereien, Baumschulen und ähnliche Betriebe;
- b) "landwirtschaftliche Grundstücke": Grundstücke, die ausschliesslich oder vorwiegend der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung dienen und bei denen diese Nutzung für die Preisbildung im Veräußerungsfall von Bedeutung ist.

2) Unter den in diesem Gesetz verwendeten Personen- und Funktionsbezeichnungen sind Angehörige des weiblichen und männlichen Geschlechts zu verstehen.

II. Durchführung der amtlichen Schätzung

A. Schätzungsregeln und Schätzungswerte

Art. 4

Grundsatz

1) Für die Schätzung sind Bestand und Umfang des Schätzungsobjektes im Zeitpunkt der Schätzung massgebend.

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

3) Im Rahmen der Schätzung werden folgende Werte ermittelt:

- a) Neuwert;
- b) Minderwert;
- c) Zeitwert;
- d) Landwert;
- e) Realwert;
- f) Ertragswert;
- g) Marktwert;

h) allfällige Vergleichswerte.

4) Der amtliche Schätzungswert ist derjenige Wert, der vom zuständigen Schätzungsorgan auf Grundlage der Werte nach Abs. 3 Bst. a bis f für das jeweilige Schätzungsobjekt ermittelt wird.

5) Die Regierung regelt das Nähere über die Schätzungsregeln und Schätzungswerte mit Verordnung.

B. Verfahren

Art. 5

Einleitung

Die amtliche Schätzung wird auf Antrag insbesondere des Eigentümers eines Schätzungsobjekts oder einer Behörde durchgeführt.

Art. 6

Zugriff auf Grundbuchdaten

1) Zur Vorbereitung und Durchführung der Schätzung ist das zuständige Schätzungsorgan berechtigt, im Abrufverfahren auf folgende Grundbuchdaten Zugriff zu nehmen:

- a) Daten der Grundstücksbeschreibung;
- b) Daten, die Gegenstand eines Grundbuchauszugs sind, mit Ausnahme von hypothekarischen Belastungen.

2) Die Regierung regelt das Nähere über den Zugriff auf Grundbuchdaten mit Verordnung.

Art. 7

Vornahme der Schätzung

1) Der Vorsitzende der Schätzungskommission benachrichtigt den Eigentümer über den Zeitpunkt der Schätzung.

2) Der Schätzung hat eine eingehende Besichtigung des Schätzungsobjektes durch das zuständige Schätzungsorgan vorauszugehen. Bei Schätzungen durch den Vorsitzenden der Schätzungskommission (Art. 16 Abs. 2) kann eine Besichtigung unterbleiben, sofern die vorhandenen Schätzungsunterlagen für die Ermittlung der Schätzungswerte ausreichend sind.

3) Der Eigentümer sowie die Mieter und andere Berechtigte haben dem zuständigen Schätzungsorgan Zutritt zu allen Räumen zu gewähren. Der Eigentümer ist berechtigt, der Besichtigung beizuwohnen, und verpflichtet, Auskünfte zu erteilen und wenn möglich diese zu belegen. Er kann zu diesem Zweck auch einen Vertreter bestellen.

Art. 8

Schätzungsprotokoll

1) Das zuständige Schätzungsorgan führt über die Ermittlung der Schätzungsergebnisse Protokoll.

2) Das Schätzungsprotokoll hat zu enthalten:

- a) sämtliche Werte nach Art. 4 Abs. 3 und 4;
- b) den Liegenschaftsbeschrieb;
- c) die wertbeeinflussenden Rechte und Lasten;
- d) den Schätzungsindex;
- e) allfällige Wertquoten;
- f) eine Beschreibung der Räumlichkeiten.

3) Das Schätzungsprotokoll ist vom zuständigen Schätzungsorgan zu unterzeichnen.

4) Bei Schätzungen durch den Vorsitzenden der Schätzungskommission (Art. 16 Abs. 2) kann ein vereinfachtes Schätzungsprotokoll erstellt werden. Die Ermittlung der Schätzungsergebnisse muss jedoch nachvollziehbar sein.

Art. 9

Eröffnung der Schätzungsergebnisse

1) Das zuständige Schätzungsorgan hat dem Antragsteller binnen 14 Tagen nach durchgeführter Schätzung die Schätzungsergebnisse unter Hinweis auf die Möglichkeit einer Einsprache nach Art. 22 oder eines Rechtsmittels nach Massgabe der jeweiligen Spezialgesetzgebung schriftlich mitzuteilen.

2) Der Gebäudeversicherung werden ausschliesslich die Bauwerte (Neuwert und Zeitwert) nach Eintritt der Rechtskraft mitgeteilt.

Art. 10

Bekanntgabe von Schätzungsergebnissen und Einsichtnahme in Schätzungsunterlagen

- 1) Rechtskräftige Schätzungsergebnisse werden Dritten bekannt gegeben, wenn diese ein berechtigtes Interesse glaubhaft machen.
- 2) Eigentümern, Grundpfandgläubigern und Bürgen von Grundpfandforderungen wird Einsicht in die Schätzungsunterlagen gewährt und auf Verlangen gegen Gebühr eine Kopie ausgehändigt.
- 3) Die Regierung regelt das Nähere über die Bekanntgabe von Schätzungsergebnissen und die Einsichtnahme in Schätzungsunterlagen mit Verordnung.

Art. 11

Bereinigung von Schätzungen

Schätzungen können durch das zuständige Schätzungsorgan von Amts wegen bereinigt werden, sofern die Anpassung an veränderte Verhältnisse ohne Neuschätzung zuverlässig durchgeführt werden kann.

Art. 12

Total- und Zwischenrevision

- 1) Die Regierung kann für das ganze Land oder gemeindeweise Neuschätzungen anordnen.
- 2) Eigentümer können jederzeit eine neue amtliche Schätzung bei der Schätzungskommission beantragen.

III. Organisation und Zuständigkeit

Art. 13

Schätzungsorgane und Schätzungsgebiete

- 1) Schätzungsorgane im Sinne dieses Gesetzes sind:
 - a) die Schätzungskommission;
 - b) der Vorsitzende der Schätzungskommission.
- 2) Das Land ist in zwei Schätzungsgebiete unterteilt:

- a) das Schätzungsgebiet Oberland;
- b) das Schätzungsgebiet Unterland.

Art. 14

Bestellung und Zusammensetzung

1) Die Regierung bestellt eine Schätzungskommission. Die Schätzungskommission besteht aus:⁴

- a) einem von der Regierung bestimmten Vorsitzenden;
- b) einem für das Schätzungsgebiet Oberland zuständigen Mitglied und seinem Stellvertreter;
- c) einem für das Schätzungsgebiet Unterland zuständigen Mitglied und seinem Stellvertreter.

2) Der Bestellung nach Abs. 1 hat eine öffentliche Ausschreibung voranzugehen.⁵

3) Die Schätzungskommission setzt sich im Einzelfall aus dem Vorsitzenden und je nach Lage des Schätzungsobjekts aus dem für das Schätzungsgebiet Oberland oder Unterland zuständigen Mitglied zusammen.

4) Der Vorsitzende der Schätzungskommission wird im Fall der Verhinderung oder des Ausstands vertreten durch:

- a) das für das Schätzungsgebiet Oberland zuständige Mitglied, sofern das Schätzungsobjekt im Schätzungsgebiet Unterland gelegen ist;
- b) das für das Schätzungsgebiet Unterland zuständige Mitglied, sofern das Schätzungsobjekt im Schätzungsgebiet Oberland gelegen ist.

5) Die Stellvertreter nach Abs. 1 Bst. b und c können auch bei der Durchführung von amtlichen Schätzungen, an denen sie nicht die Funktion eines Stellvertreters ausüben, teilnehmen; ausgenommen davon sind amtliche Schätzungen nach Art. 16 Abs. 2.

6) Die Schätzungskommission gibt sich selbst eine Geschäftsordnung. Diese ist der Regierung zur Genehmigung zu unterbreiten.

Art. 14a⁶

Amtsdauer

1) Die Mitglieder der Schätzungskommission und deren Stellvertreter werden für eine Amtsdauer von vier Jahren bestellt.

2) Die Amtsdauer ist mit Ausnahme jener des Vorsitzenden so zu gestalten, dass höchstens ein Mitglied der Schätzungskommission und ein Stellvertreter gleichzeitig ausscheiden; bei der erstmaligen Bestellung entscheidet das Los über die Länge der Amtsdauer.

3) Der Vorsitzende der Schätzungskommission darf vorbehaltlich Abs. 4 höchstens zweimal, die übrigen Mitglieder der Schätzungskommission und deren Stellvertreter höchstens einmal wiederbestellt werden.

4) Mitglieder der Schätzungskommission, die die zulässige Höchstdauer der Amtsperiode nach Abs. 3 erreicht haben, dürfen frühestens nach Ablauf von vier Jahren erneut in die Schätzungskommission bestellt werden.

5) Scheidet ein Mitglied der Schätzungskommission oder ein Stellvertreter vorzeitig aus dem Amt aus, wird der Nachfolger für die restliche Amtsdauer des ausscheidenden Mitglieds oder Stellvertreters bestellt.

Art. 15

Bestellungsvoraussetzungen

1) Die Mitglieder der Schätzungskommission und deren Stellvertreter müssen über die erforderlichen Fachkenntnisse und einen guten Leumund verfügen.

2) Die für das jeweilige Schätzungsgebiet zuständigen Mitglieder und deren Stellvertreter müssen ihren Wohnsitz im betreffenden Schätzungsgebiet haben.

3) Die Regierung regelt das Nähere über die Bestellungsvoraussetzungen mit Verordnung.

Art. 16

Aufgaben

1) Der Schätzungskommission obliegt vorbehaltlich Abs. 2 die Durchführung der amtlichen Schätzungen.

2) Folgende Schätzungen werden durch den Vorsitzenden der Schätzungskommission alleine durchgeführt:

- a) Schätzungen für die Liechtensteinische Alters- und Hinterlassenenversicherung, die Liechtensteinische Invalidenversicherung sowie die Liechtensteinische Familienausgleichskasse, insbesondere für die Bestimmung des anrechenbaren Einkommens bei der Ausrichtung von Ergänzungsleistungen;

- b) Schätzung der Anlagekosten zur Ermittlung der Grundstückgewinnsteuer;
- c) Schätzung für die Anerkennung von Abschreibungen auf bebauten Grundstücken;
- d) Schätzung des Grundeigentums für die Bestimmung des Haushaltseinkommens bei der Ausrichtung von Mietbeiträgen.

3) Der Vorsitzende der Schätzungskommission führt einen georeferenzierten Schätzungskataster. Die Regierung regelt das Nähere über die Führung und den Zugriff mit Verordnung.

Art. 17

Beschlussfähigkeit

1) Die Schätzungskommission ist beschlussfähig, wenn der Vorsitzende und das jeweilige Mitglied des entsprechenden Schätzungsgebiets anwesend sind. Vorbehalten bleibt Art. 16 Abs. 2.

2) Bei Einsprachen nach Art. 22 ist die Anwesenheit aller drei Mitglieder der Schätzungskommission erforderlich.

Art. 18

Ausstand und Amtsverlust

1) Die Mitglieder der Schätzungskommission und deren Stellvertreter sowie die von ihnen beigezogenen Sachverständigen haben von sich aus in den Ausstand zu treten:

- a) bei der Schätzung eigener Schätzungsobjekte;
- b) bei der Schätzung von Schätzungsobjekten ihrer Verlobten, ihrer Ehegatten, ihrer eingetragenen Partner, ihrer faktischen Lebenspartner, ihrer Verwandten bis und mit dem dritten 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;
- c) wenn zwischen ihnen und einer an der Schätzung beteiligten Person eine enge Freundschaft, eine persönliche Feindschaft oder ein besonderes Pflicht- oder Abhängigkeitsverhältnis besteht oder sie 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 Schätzungsobjekten, die sie in den letzten drei Jahren verkauft haben;
- f) wenn sie aus anderen Gründen befangen erscheinen.

2) Erfüllt ein Mitglied der Schätzungskommission oder sein Stellvertreter das Wohnsitzerfordernis nach Art. 15 Abs. 2 nicht mehr, so führt dies zum Verlust des Amtes.

Art. 19

Sachverständige

Erfordert die Schätzung besondere Fachkenntnisse, über welche keines der Mitglieder der Schätzungskommission verfügt, so hat der Vorsitzende einen Sachverständigen zur Mitwirkung beizuziehen.

Art. 20

Verschwiegenheitspflicht

Die mit der Durchführung dieses Gesetzes betrauten Personen sowie beigezogene Dritte unterliegen dem Amtsgeheimnis und haben über die bei der Vornahme der Schätzungen gemachten Wahrnehmungen Verschwiegenheit zu bewahren.

Art. 21

Aufsicht

1) Die Schätzungskommission ist der Regierung für eine sorgfältige und pflichtbewusste Amtsführung verantwortlich. Die Schätzungskommission hat der Regierung die zur Wahrnehmung ihrer Aufgaben nach diesem Gesetz erforderlichen Auskünfte zu erteilen und Einsicht in die Schätzungsakten zu gewähren; sie erstattet der Regierung jährlich über ihre Tätigkeit Bericht.

2) Die Regierung kann die Aufsicht über die Schätzungskommission einer Amtsstelle übertragen.

3) Die Regierung regelt das Nähere über die Aufsicht und Berichterstattung mit Verordnung.

IV. Rechtsmittel

Art. 22

Einsprache

1) Der Antragsteller kann vorbehaltlich Abs. 5 binnen 14 Tagen ab Zustellung der Mitteilung der Schätzungsergebnisse Einsprache bei der Schätzungskommission erheben.

2) Die Einsprache hat schriftlich zu erfolgen. Sie hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

3) Fehlen Antrag oder Begründung oder weist die Einsprache einen anderen wesentlichen Mangel auf, so ist dem Einsprecher eine Frist von 14 Tagen zur Ergänzung bzw. Verbesserung der Einsprache einzuräumen.

4) Ist die Einsprache verspätet oder werden Mängel nicht innerhalb der Frist nach Abs. 3 behoben, so wird auf die Einsprache nicht eingetreten.

5) Bei Schätzungen durch den Vorsitzenden der Schätzungskommission (Art. 16 Abs. 2) ist keine Einsprache möglich. Die Schätzung kann lediglich mit der in der Hauptsache ergehenden Verfügung nach Massgabe der jeweiligen Spezialgesetzgebung angefochten werden.

Art. 23

Einspracheverfahren

1) Die Schätzungskommission nimmt die für die Behandlung der Einsprache notwendigen Erhebungen vor und ordnet gegebenenfalls neuerlich einen Augenschein und, wo notwendig, eine Expertise eines Sachverständigen an.

2) Der Vorsitzende der Schätzungskommission benachrichtigt die Gebäudeversicherung vom Eingang der Einsprache.

Art. 24

Beschwerde

1) Gegen den Einspracheentscheid der Schätzungskommission kann der Einsprecher binnen 14 Tagen ab Zustellung Beschwerde an die Beschwerdekommision für Verwaltungsangelegenheiten erheben.

2) Gegen Entscheidungen der Beschwerdekommision für Verwaltungsangelegenheiten kann binnen 14 Tagen ab Zustellung Beschwerde beim Verwaltungsgerichtshof erhoben werden.

V. Strafbestimmungen

Art. 25

Ordnungswidrigkeiten

1) Vom Landgericht wird mit einer Ordnungsbusse bis zu 20 000 Franken bestraft, wer als Mitglied der Schätzungskommission oder Stellvertreter:

- a) eine nicht amtliche Schätzung mit dem Anschein der Amtlichkeit durchführt;
- b) Drucksachen und Formulare der Schätzungskommission bei der Durchführung einer nicht amtlichen Schätzung verwendet.

2) Vom Landgericht wird mit einer Ordnungsbusse bis zu 5 000 Franken bestraft, wer als Mitglied der Schätzungskommission oder Stellvertreter bei einer nicht amtlichen Schätzung unberechtigt im Abrufverfahren auf Grundbuchdaten zugreift.

3) Kommt ein Eigentümer, Mieter oder anderer Berechtigter bei einer von der Regierung angeordneten Totalrevision vorsätzlich seiner Mitwirkungspflicht nicht nach, so wird er auf Antrag der Schätzungskommission von der Regierung mit einer Ordnungsbusse bis zu 10 000 Franken bestraft.

VI. Entschädigung, Gebühren und Kosten

Art. 26

Entschädigung der Schätzungsorgane

1) Soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt ist, richtet sich die Entschädigung der Mitglieder der Schätzungskommission und deren Stellvertreter nach dem Gesetz über die Bezüge der Mitglieder der Regierung und der Kommissionen sowie der nebenamtlichen Richter und der Ad-hoc-Richter.

2) Dem Vorsitzenden der Schätzungskommission werden anstelle eines Sitzungsgelds Fallpauschalen ausgerichtet. Die Regierung legt die Fallpauschalen mit Verordnung fest und berücksichtigt dabei insbesondere Aufwand und Komplexität der Schätzung.

Art. 27

Gebühren und Kosten

1) Der Antragsteller hat für die von ihm beantragten Schätzungen Gebühren zu entrichten und die besonderen Kosten, insbesondere für den Beizug von Sachverständigen, zu ersetzen. Schätzungen, die aufgrund von Art. 12 Abs. 1 angeordnet werden, sind gebührenfrei.

2) Die Gebührenbefreiung nach Art. 23 des Gesetzes über die Alters- und Hinterlassenenversicherung, Art. 21 des Gesetzes über die Invalidenversicherung sowie Art. 19 des Familienzulagengesetzes findet keine Anwendung.

3) Die Gebührenpflicht nach Abs. 1 gilt auch für die Gemeinden.

4) Gebührenvorschriften unterliegen der Beschwerde nach Art. 24.

5) Die Regierung regelt das Nähere über die Gebühren und Kosten mit Verordnung.

Art. 28

Kostenbeiträge der Gebäudeversicherungen

1) Die Regierung kann von den in Liechtenstein zugelassenen Gebäudeversicherungen 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 Versicherungen im Verhältnis des versicherten Gebäudekapitals bemessen.

3) Die Regierung regelt das Nähere über die Kostenbeiträge der Gebäudeversicherungen mit Verordnung.

VII. Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 29

Übergangsbestimmung

Auf im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes hängige Schätzungsverfahren findet das bisherige Recht Anwendung.

Art. 30

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt gleichzeitig mit dem Gesetz vom 31. August 2016 über die Abänderung des Sachenrechts in Kraft.

In Stellvertretung des Landesfürsten:

gez. *Alois*

Erbprinz

gez. *Adrian Hasler*

Fürstlicher Regierungschef

Übergangsbestimmungen

214.13 Schätzungsgesetz (SchätzG)

Liechtensteinisches Landesgesetzblatt
Jahrgang 2022 Nr. 349 ausgegeben am 2. Dezember 2022

Gesetz
vom 29. September 2022
über die Abänderung des Schätzungsgesetzes

...

II.
Übergangsbestimmungen

1) Auf vor Inkrafttreten⁷ dieses Gesetzes abgeschlossene Baurechtsverträge, die bei Eintritt des Heimfalls die Durchführung einer amtlichen Schätzung vorsehen, sowie auf hängige Schätzungsverfahren findet das bisherige Recht Anwendung.

2) Auf die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes laufenden Amtsperioden der Mitglieder der Schätzungskommission und deren Stellvertreter findet das bisherige Recht Anwendung.

3) Bei einer allfälligen Wiederbestellung nach Art. 14a Abs. 3 wird die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes laufende Amtsperiode mitberücksichtigt.

...

1 Bericht und Antrag sowie Stellungnahme der Regierung Nr. [43/2016](#) und [81/2016](#)

2 Art. 1 Sachüberschrift abgeändert durch [LGBL 2022 Nr. 349](#).

3 Art. 1 Abs. 2 eingefügt durch [LGBL 2022 Nr. 349](#).

4 Art. 14 Abs. 1 Einleitungssatz abgeändert durch [LGBL 2022 Nr. 349](#).

5 Art. 14 Abs. 2 abgeändert durch [LGBL 2022 Nr. 349](#).

6 Art. 14a eingefügt durch [LGBL 2022 Nr. 349](#).

7 Inkrafttreten: 1. Januar 2023.
