

Schutzkonzept für die Schätzungstätigkeit (Stand Februar 2021)

1 Grundlage und Ablauf der Schätzungen

Das Gesetz über die Durchführung der Grundstückschätzung vom 9. November 2000 (sGS 814.1; abgekürzt GGS) regelt die Schätzungstätigkeit im Kanton St.Gallen. Die Neubeurteilungen erfolgen in der Regel alle zehn Jahre. Dabei müssen gem. Art. 5 Abs. 1 GGS sämtliche Grundstücke besichtigt werden.

Die Schätzungen erfolgen durch unsere Fachteams, welche sich aus einem baufachkundigen Architekten, bzw. einer Architektin oder einem Bauleiter, bzw. einer Bauleiterin sowie dem zuständigen Grundbuchverwalter oder der Grundbuchverwalterin zusammensetzen. Bei landwirtschaftlichen Schätzungen ist zusätzlich ein landwirtschaftlicher Fachschätzer (in der Regel ein Meisterlandwirt) dabei.

Zwar dauert die Besichtigung eines Grundstücks sowie eines Gebäudes nicht allzu lange. Wir schätzen die Zeitdauer für normale Objekte (Ein- und Mehrfamilienhäuser) auf zwischen 10 bis 20 Minuten. Dennoch müssen in der Regel alle Nutzungseinheiten (z.B. Wohnungen, etc.) betreten und auch von Innen besichtigt werden, um den Ausbaustandard sowie den Zustand sachgerecht beurteilen zu können.

Die Schätzungen von zwischen sechs bis zwölf Objekten werden vom örtlichen Grundbuchamt zu einer Tagfahrt (mit einer Dauer eines ganzen oder halben Tages) zusammengestellt. Der Eigentümerschaft oder dessen Vertretung wird zwei Wochen vor dem Besichtigungstermin ein entsprechendes Einladungsschreiben als so genannte Schätzungsanzeige zugestellt.

Anlässlich der Tagfahrt werden in der ersten Hälfte sämtliche Objekte besichtigt, die Wahrnehmungen vor Ort notiert, bzw. protokolliert und dann in der zweiten Hälfte die Schätzungen auf dem Grundbuchamt mittels unserer Web-Applikation NILS erfasst, freigegeben und danach eröffnet.

2 Ziel der Schutzmassnahmen

Das Ziel der Massnahmen ist es, einerseits Mitarbeitende und andererseits die allgemeine Bevölkerung vor einer Ansteckung durch das Coronavirus zu schützen. Zudem gilt es, besonders gefährdete Personen bestmöglich zu schützen, sowohl als Arbeitnehmende wie auch als Kunden.

3 Generelle Schutzmassnahmen

Beim gesamten Schätzungsprozess sind zum einen die **von Bund und Kantonen vorgegeben Massnahmen** (Distanzhalten, Handhygiene, Hygienemasken, etc.) einzuhalten. Zum andern bleiben generell kranke Personen auf jeden Fall bis zur vollständigen Genesung zuhause.

Personen, welche **Krankheitssymptome** verspüren (z.B. Fieber, Husten oder Atemnot), dispensieren sich selbständig von der Schätzungstätigkeit. Ebenfalls nicht an Schätzungstagfahrten teilnehmen dürfen Mitglieder der Fachteams, welche kürzlich Kontakt mit Personen hatten, die Symptome aufweisen oder Kontakt mit akut **infizierten Personen** hatten. Diese Einschränkung gilt solange, bis ein aktueller, negativer Coronatest vorliegt oder aber die Symptome seit mehreren Tagen abgeklungen sind.

Angehörige der **Risikogruppe** (besonders gefährdete Personen gemäss BAG) sollen zudem keine Schätzungen vornehmen. Fachschätzerinnen und Fachschätzer, welcher dieser Gruppe angehören, melden sich unaufgefordert bei uns, so dass adäquate Massnahmen veranlasst oder bei Bedarf eine Stellvertretung organisiert werden kann. Wenn Grundbuchverwalterinnen oder Grundbuchverwalter betroffen sind, so muss ebenfalls – soweit möglich – eine Stellvertretung deren Funktion anlässlich der Schätzung übernehmen.

4 Spezifische Schutzmassnahmen

Als weitere Schutzmassnahme müssen die Fachteams bei der Innenbesichtigung der Liegenschaften immer **Hygienemasken** tragen. Diese werden von der Gebäudeversicherung beschafft und zur Verfügung gestellt. Zudem ist darauf zu achten, dass die notwendige Distanz gewahrt wird.

Die Eigentümerschaft ist bei der Begrüssung auf das vorliegende Schutzkonzept hinzuweisen. Am besten Verlangen Sie, dass Ihnen sämtliche Türen geöffnet werden, damit bei der Besichtigung unnötige Kontakte vermieden werden können. Zudem ist es sinnvoll, wenn nach der Besichtigung die Wohnungen, bzw. alle Räume gut gelüftet werden. Nach der Besichtigung sind die Hände zu reinigen, bzw. zu desinfizieren.

Folgende Punkte sind bei den **Schätzungstagfahrten** zu beachten:

- Sicherheitsvorschriften von Bund und Kanton (Physical Distancing, etc.) müssen eingehalten werden;
- bei der Anfahrt zu den Schätzungsobjekten mit dem Auto sind Schutzmasken zu tragen;
- die am Schätzungsprozess beteiligten Personen müssen mit der Besichtigung einverstanden sein;
- bei der schriftlichen Einladung ist deshalb in jedem Fall folgender Vermerk anzubringen: **Die vorgeschriebenen Corona-Massnahmen werden eingehalten. Bei allfälligen Bedenken bitte melden.;**
- besser geeignete Grundstücke und Gebäude werden terminlich vorgezogen;
- wo die Besichtigung nicht zwingend erforderlich ist, kann vorübergehend darauf verzichtet werden;
- die Erfassung der Schätzungen in NILS kann physisch getrennt erfolgen – die Berechnungen müssen somit nicht zwingend gemeinsam im Büro des Grundbuchamtes erfolgen;
- die Rückverfolgbarkeit sämtlicher an der Besichtigung beteiligten Personen ist mittels Programm Tagfahrt und Aufnahmeprotokoll sicherzustellen.

5 Gültigkeit

Dieses Schutzkonzept ist für das amtliche Schätzungswesen im Kanton St.Gallen gültig. Es ist insbesondere für die Fachteams verbindlich und ist bis auf Widerruf strikte einzuhalten.

Wir sind überzeugt, dass mit diesen Massnahmen – welche überwiegend organisatorischer Natur sind – das Übertragungsrisiko des Coronavirus aller am Schätzungsprozess involvierten Personen (Eigentümerinnen und Eigentümer, Mieterinnen und Mieter, Mitarbeitende der Verwaltungen und insbesondere Mitglieder der Fachteams) auf ein Minimum reduziert werden kann.

Dieses Schutzkonzept wurde am 21. April 2020 erstellt und im Hinblick auf die Lockerung der Massnahmen nach dem zweiten Shutdown vom 1. März 2021 überarbeitet. Es wird sämtlichen Fachteams zugestellt und auf unserer Website (www.gvsg.ch) publiziert.

St.Gallen, 22. Februar 2021

Jürg Schneider
Leiter Schätzung