

Checkliste

über die vom Grundeigentümer a) für die Liegenschaftenschätzung und b) für die anwaltliche Anmeldung der Minderwertentschädigung zu beschaffenden Unterlagen

Von Rechtsanwalt Christopher Tillman, Meyer Müller Eckert Partner, Zürich

(Bitte die beiliegenden Unterlagen pro Liegenschaft beschaffen und auf dieser Checkliste bei Vollständigkeit ankreuzen / bei Vollständigkeit diese Checkliste als Deckblatt mit dem vollständigen Unterlagenpaket an den Liegenschaftenschätzer und nachher, nach Rückerhalt der Unterlagen, sämtliche Unterlagen mit dieser Checkliste als Deckblatt an Ihren im öffentlichen Recht spezialisierten Anwalt als Gesamtpaket zukommen lassen. Kopien genügen, sofern Sie alles ersichtlich machen. Farbiges bitte als Original oder als Farbkopie.)

1. Vom Grundeigentümer pro Liegenschaft je 2-fach bereitzustellende Unterlagen

Die erwähnten Formulare, Beilage 1, 2 und 4, können unter www.vfsn.ch heruntergeladen oder mittels vorfrankiertem und adressiertem Kuvert bei VFSN, Postfach 299, Formulare, 8121 Benglen bestellt werden.

1.1 Jeder Grundeigentümer

- Ausgefüllten Fragebogen für die Liegenschaftenschätzung, je separat pro Liegenschaft (Fragebogen herunterladbar auf www.vfsn.ch) (Beilage 1).
- Grundbuchauszug mit Kaufdatum (!) (der aktuellen Situation angepasst, max. 5 Jahre alt) (Kosten für übliche 2 Seiten: ca. CHF 60.--; zu bestellen bei ihrem lokal zuständigen Grundbuchamt, [Bestellformular Grundbuchauszug auf www.vfsn.ch](http://www.vfsn.ch)) (Beilage 2).
- Kopie des Kaufvertrages Ihrer Liegenschaft (kann auch gegen Eigentüternachweis auf dem lokal zuständigen Grundbuchamt bezogen werden) (Beilage 3).
- Aktueller Katasterplan Massstab 1:500 oder 1:100 (Fotokopie genügt) (auf dem lokal zuständigen Bau- und Vermessungsamt schriftlich zu bestellen ([Plan-Bestellformular auf www.vfsn.ch](http://www.vfsn.ch)): Kosten: ca. CHF 85.--, Doppel davon ca. CHF 5.50). Für folgende Gemeinden kann der Katasterplan auch bei der Gossweiler Ingenieure AG, Tiefbau und Vermessung, Postfach, 8600 Dübendorf, schriftlich bestellt werden (Kosten wie oben): Gemeinden Dübendorf (inkl. Stettbach und Gockhausen), Egg, Fällanden, Maur, Opfikon, Wallisellen, Zumikon (Beilage 4).
- Grundrisspläne aller Geschosse Mst. 1:50 oder 1:100 und Gebäudeschnitt (Beilage 5).
- Schätzungsanzeige (Schätzung) der kantonalen Gebäudeversicherung (blosse Rechnung ist ungenügend) (Beilage 6).
- Nachweis über den Steuerwert Ihrer Liegenschaft resp. den Eigenmietwert (bei Ihren Steuerunterlagen oder von den Steuerbehörden zu verlangen) (Beilage 7).
- Baubeschrieb der Liegenschaft (falls vorhanden) (Beilage 8).
- Übersichtsplan über die genaue örtliche Lage des Grundstücks mit Ihrem gut lesbaren Handeintrag der genauen örtlichen Lage ihres Grundstücks (Beilage 9).
- Aktuelle Bau- und Zonenordnung (inkl. Zonenplan, wo Sie gut lesbar die Lage Ihrer Liegenschaft markieren) (bei der Gemeinde auf dem Bauamt/Bauabteilung zu beschaffen. Kosten: gratis bis ca. CHF 20.--) (Beilage 10).
- Erläuterungen und Hinweise zur Bedeutung allfällig wichtigerer Servitute (Dienstbarkeiten) zu Lasten oder zu Gunsten Ihrer Liegenschaft gemäss Grundbuchauszug, sowie der genaue Wortlaut derselben (Beilage 11 oder gemäss Angaben in Beilage 1).

- Abklärung mit Nachbarn in gleichartigen Häusern und Wohnungen, insbesondere bei Stockwerkeigentümern der gleichen Stockwerkeigentumsiedlung, ob eine gemeinsam in Auftrag zu gebende Liegenschaftenschätzung möglich ist, was die entsprechenden Schätzungskosten pro Liegenschaft reduziert.
- Abklärung mit dem beigezogenen in der Region anerkannten Liegenschaftenschätzer, ob eine einzige, gemeinsame Liegenschaftenschätzung mit aussagekräftigen Resultaten für alle einzelnen Eigentümer, insbesondere Stockwerkeigentümer, genügen könnte.

1.2 Zusätzliche Unterlagen für Stockwerkeigentum pro Stockwerkeigentümer:

- Nutzungs- /Verwaltungsreglement (Reglement der Stockwerkeigentümer) (Beilage 12).
- Aufteilungspläne oder Hinweise zu Sondernutzungen (Beilage 13).

1.3 Zusätzliche Unterlagen für Vermietungsobjekte pro Liegenschaft:

- Übersicht Mieter / Mietzinseinnahmen (Nettomietzinsen) ("Mieterspiegel") (Beilage 14).
- Angaben über Leerstände (Beilage 15).

1.4 Steuerbehörden

- Der Kanton Zürich wird für gewisse Gebiete ab Januar 2004 eine neue Weisung über die Einschätzung von Liegenschaften herausgeben, welche die Wertebussen aus übermässigem Fluglärm wenigstens teilweise berücksichtigt. Entsprechende Minderwertbegehren und Fragen sind an die kommunalen Steuerämter und die kantonalen Einschätzungsabteilungen 10 (Zürcher Oberland) und 7 (rechtes Ufer) oder an die zuständigen Einschätzungsabteilungen für die Stadt Zürich, zu richten. Allfällige Korrespondenz und Verfügungen vollständig beilegen (Beilage 16).

2. Auftragserteilung für Liegenschaftenschätzung:

- Erteilung eines schriftlichen Schätzungsauftrages an den von Ihnen bestimmten in der Region anerkannten Liegenschaftenschätzer (Beilage 17) für folgende Stichdaten: a) vor dem 31.05.2001 (z.B. 01.04.2001) sowie b) ab 30.04.2004 oder ab 31.10.2004.

3. Mandatserteilung an einen im öffentlichen Recht spezialisierten Rechtsanwalt

- Original der von Ihrem Schätzer nach der Fertigstellung erhaltenen vollständigen Liegenschaftenschätzung, je einzeln pro Liegenschaft (inkl. Beilagen), dem Unterlagenpaket gemäss Checkliste beilegen (als Beilage 18).
- Mandatsanfrage an im öffentlichen Recht und Fluglärmrecht spezialisierten Anwalt.
- Der Anwalt wird prüfen, ob er sie einem anwaltseigenen Klagepool anschliessen kann, sofern Sie sich nicht bereits selbst zu einem Klagepool zusammengeschlossen haben und als ganzen Klagepool anwaltliche Vertretung suchen.
- Darauf wird der Anwalt Ihnen eine Mandatsofferte und ein Vollmachtsformular zukommen lassen und über das weitere Vorgehen informieren.
- Einsenden der vollständig ausgefüllten und oben erwähnten Checkliste inklusive der vollständigen Beilagen je im Doppel (d.h. zwei identische, getrennte Unterlagenpakete senden).