



Botschaft des Regierungsrats zur Revision der Verordnung über die Beurkundungs-, Grund- buch- und Schätzungsgebühren

24. Januar 2012

Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren Kantonsräte

Wir unterbreiten Ihnen den Entwurf zur Revision der Verordnung über die Beurkundungs-, Grundbuch- und Schätzungsgebühren mit den nachfolgenden Erläuterungen mit dem Antrag auf Eintreten.

Im Namen des Regierungsrats
Landammann: Niklaus Bleiker
Landschreiber: Dr. Stefan Hossli

Zusammenfassung.....	2
I. Ausgangslage.....	3
1. Verordnung über die Beurkundungs-, Grundbuch- und Schätzungsgebühren...	3
2. Neues Fusionsgesetz, GmbH-Recht und kleine Aktienrechtsreform	3
3. Veränderte Rahmenbedingungen	3
II. Grundzüge der Vorlage	5
4. Aufteilung in drei kurze Verordnungen anstelle der bisherigen Verordnung	5
5. Erlassstufe	5
III. Ergebnis des Vernehmlassungsverfahrens	5
IV. Kommentar zu den einzelnen Verordnungen.....	6
6. Verordnung über die Beurkundungsgebühren.....	6
7. Verordnung über die Grundbuchgebühren.....	11
8. Verordnung über die Schätzungsgebühren	13
V. Finanzielle Auswirkungen	14
9. Verordnung über die Beurkundungsgebühren.....	14
10. Verordnung über die Grundbuchgebühren.....	16
11. Verordnung über die Schätzungsgebühren	17

Zusammenfassung

Die geltende Verordnung über die Beurkundungs-, Grundbuch- und Schätzungsgebühren vom 29. Februar 1980 (GDB 213.61) regelt in einem einzigen Erlass die Gebühren von drei verschiedenen Aufgabenbereichen. Sie enthält sechs allgemeine Bestimmungen. Es schliessen die Gebühren der Urkundspersonen, die Grundbuchgebühren und die Gebühren für Grundstückschätzungen an. Sie wurde im Jahre 1993 überarbeitet, wobei auch Tarifyanpassungen vorgenommen wurden (Nachtrag vom 25. März 1993). Seither wurde sie noch punktuell bei Änderungen des materiellen Rechts angepasst.

Die Verordnung muss überarbeitet werden, weil es aufgrund der neueren Gesetzgebung Rechtsgeschäfte gibt, die im Gebührentarif nicht enthalten sind (z.B. im Zusammenhang mit dem Fusionsgesetz und weil zwischenzeitlich das Allgemeine Gebührengesetz vom 21. April 2005 (AGG; GDB 643.1) erlassen wurde. Die Gebührenverordnung ist an das Allgemeine Gebührengesetz anzupassen (z.B. Umsetzung des Kostendeckungsprinzips). Es gilt aber auch zu beachten, dass seit der letzten Anpassung der Tarife der Urkundspersonen eine Teuerung von rund 16 Prozent zu verzeichnen ist. Diese soll zumindest teilweise ausgeglichen werden.

Die Verordnung über die Beurkundungs-, Grundbuch- und Schätzungsgebühren wird in drei selbstständige Verordnungen aufgeteilt, weil sie drei verschiedene Materien (Beurkundung, Grundbuch, Schätzungen) betrifft, die sich gut in drei Einzelerlasse regeln lassen. In der Allgemeinen Gebührengesetzgebung ist bereits ein allgemeiner Teil für die Gebühren vorhanden. Somit besteht in den Bereichen Grundbuch und Schätzungen kein Bedarf an zusätzlichen Regelungen. Die allgemeinen Bestimmungen für die Beurkundungsgebühren werden damit besonders für diesen Bereich erlassen. Inhaltlich übernehmen die drei Verordnungen weitgehend die bisherige Verordnung über die Beurkundungs-, Grundbuch- und Schätzungsgebühren.

Die Beurkundungsgebühren sollen an die Teuerung angepasst werden. Die geltenden Gebühren decken die Kosten teilweise nicht mehr. Die Gebühren werden deswegen massvoll erhöht, wobei beispielsweise bei der Eigentumsübertragung von Grundstücken die Berechnungsgrundlage gleich wie bisher bleibt und nur die Mindestgebühr erhöht wird. Die Preissteigerungen der vergangenen Jahre im Liegenschaftsbereich haben bereits für den notwendigen Ausgleich gesorgt. Als Neuerung wird bei verschiedenen Rechtsgeschäften eine Maximalgebühr eingeführt.

Bei den Grundbuchgebühren haben der rege Grundstückhandel und die Preissteigerungen bei den Liegenschaften in den vergangenen Jahren zu Einnahmen beim Grundbuch geführt, welche den Aufwand decken. Auf eine Erhöhung der Gebühren ist daher zu verzichten. Es werden lediglich punktuelle Anpassungen vorgeschlagen. Gleichzeitig werden auch hier Maximalgebühren eingeführt.

Die Verordnung über die Schätzungsgebühren betrifft nur Schätzungen, welche im Auftragsverhältnis für Dritte durchgeführt werden. Da solche Schätzungen auch durch andere Institutionen und Personen angeboten werden, werden die kantonalen Tarife auf ähnlicher Höhe festgesetzt. Die Gebührenerhöhung erfolgt angemessen.

Das Vernehmlassungsverfahren brachte eine klare Zustimmung zur Vorlage. Es wurden 18 Stellungnahmen eingereicht. Sie sind mit der Vorlage ganz oder weitgehend einverstanden. Die Revision der Verordnung über die Beurkundungs-, Grundbuch- und Schätzungsgebühren wird allgemein begrüsst. Insbesondere wird die Aufteilung in drei Verordnungen unterstützt, da sie aufgrund der unterschiedlichen Fachgebiete Sinn macht. Insbesondere die Gemeinden schlagen jedoch vor, die Gebühren sollten so angesetzt werden, dass Obwalden im Vergleich mit anderen Kantonen im unteren Bereich bleibe.

I. Ausgangslage

1. Verordnung über die Beurkundungs-, Grundbuch- und Schätzungsgebühren

Die Verordnung über die Beurkundungs-, Grundbuch- und Schätzungsgebühren enthält allgemeine Bestimmungen, die sowohl für die Notarinnen und Notare, das Grundbuch und die Grundstückschätzungen gelten. Sie regelt die Gebühren der Urkundspersonen, die Grundbuchgebühren und die Gebühren für Grundstückschätzungen und bildet die Grundlage für die Ausführungsbestimmungen über die Rechnungsführung und Rechnungsstellung bezüglich der Beurkundungs-, Grundbuch- und Schätzungsgebühren vom 26. Mai 1981 (GDB 213.611).

In der Verordnung fehlen die Gebühren für gewisse Rechtsgeschäfte der neueren Gesetzgebung (z.B. im Zusammenhang mit dem Bundesgesetz vom 3. Oktober 2003 über Fusion, Spaltung, Umwandlung und Vermögensübertragung [Fusionsgesetz; SR 221.301]). Auch muss die Gebührenverordnung an das Allgemeine Gebührengesetz angepasst werden (z.B. Umsetzung des Kostendeckungsprinzips). Zu berücksichtigen ist auch, dass seit der letzten Anpassung der Tarife der Urkundspersonen die Teuerung rund 16 Prozent beträgt.

2. Neues Fusionsgesetz, GmbH-Recht und kleine Aktienrechtsreform

Am 1. Juli 2004 trat das Fusionsgesetz in Kraft. Das Fusionsgesetz regelt die Fusion, Spaltung, Umwandlung und Vermögensübertragung von Gesellschaften selbstständig. Alle diesbezüglichen Bestimmungen im Bundesgesetz betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: Obligationenrecht, OR; SR 220) wurden aufgehoben. Am 1. Januar 2008 traten zudem die Änderungen vom 16. Dezember 2005 des Bundesgesetzes betreffend das Obligationenrecht (GmbH-Recht sowie Anpassungen im Aktien-, Genossenschafts-, Handelsregister- und Firmenrecht, OR; AS 2007 4791) in Kraft. Diese Änderungen beinhalten die weitgehende Überholung des GmbH-Rechts sowie die sogenannte „kleine Aktienrechtsreform“. Sowohl das GmbH-Recht als auch das Aktienrecht haben dadurch wesentliche Veränderungen erfahren.

Bei der vorgeschlagenen Revision der Verordnung über die Beurkundungs-, Grundbuch- und Schätzungsgebühren geht es in erster Linie um Anpassungen, welche aufgrund der genannten neuen Gesetze erforderlich wurden. Um weiterhin Legalität, Äquivalenz und Rechtsgleichheit bei den Beurkundungsgebühren zu garantieren ist eine Teilrevision der Beurkundungsgebühren erforderlich. Da zudem über all die Jahre hinweg die Rahmenbedingungen auch in den Bereichen Grundbuch und Schätzungen geändert haben, sind auch in diesen Bereichen Anpassungen erforderlich.

In Zusammenarbeit mit den betroffenen Stellen wurden seit Herbst 2007 Vorschläge für die Anpassung der Verordnung erarbeitet.

3. Veränderte Rahmenbedingungen

Die heutige Verordnung enthält einleitend allgemeine Bestimmungen, die sowohl für die Notarinnen und Notare, das Grundbuch und die Grundstückschätzungen gelten. Es hat sich gezeigt, dass dies wenig Sinn macht, da sich weder die Tätigkeiten an sich noch die Kostenstrukturen des Grundbuchs mit dem freien Notariat vergleichen lassen. Es stellen sich denn auch ganz unterschiedliche Fragen bei der Rechnungsstellung durch Amtsstellen und durch die freiberuflich arbeitenden Notare (z.B. Mehrwertsteuer). Hinzu kommt, dass zwischenzeitlich das Allgemeine Gebührengesetz vom 21. April 2005 erlassen wurde. Die Gebührenverordnung ist für die Aufgabenbereiche Grundbuch und Schätzungen anzupassen. Mit dem Allgemeinen Gebühren-

gesetz bestehen bereits allgemeine Vorschriften, die auch für diese Gebühren gelten. Es besteht kein grosser Bedarf an zusätzlichen Regelungen, ausgenommen für Beurkundungen.

Art. 3 der heutigen Gebührenverordnung hält fest, dass in der Gebühr die Entschädigung für die mit den betreffenden Geschäften ordentlicherweise verbundenen amtlichen Tätigkeiten inbegriffen sind. Es stellen sich in diesem Zusammenhang verschiedene Abgrenzungsprobleme. Soll ein grösseres Grundstück zuerst in einzelne Bauparzellen aufgeteilt werden und anschliessend eine einzelne Bauparzelle verkauft werden, so kann dies in zwei unabhängigen Rechtsgeschäften erledigt werden. Die Parzellierung ist nicht beurkundungsbedürftig, der Kaufvertrag muss beurkundet werden. Die Parzellierung ist in der Regel mit mehr Arbeitsaufwand verbunden, da genau abgeklärt werden muss, welche Rechte und Pflichten, die bisher auf dem Stammgrundstück eingetragen waren, auf welche Teilparzellen übertragen werden müssen. Zudem müssen die Rechte und Pflichten zwischen den neu gebildeten Teilparzellen geregelt werden. Der Rechtsanwalt und Notar kann die Parzellierung als separates Dokument ausarbeiten und – unabhängig vom Kaufvertrag – nach Anwaltstarif abrechnen. Wenn er aber die Parzellierung zusammen mit dem Kaufvertrag in einer Urkunde regelt, stellt sich die Frage, ob er den Kaufvertrag nach der Gebührenverordnung abrechnen muss (Berechnung gemäss Art. 3 Abs. 4 zu einem Stundenansatz von maximal Fr. 120.–). Solche Abgrenzungsprobleme ergeben sich überall, wo sich neben der Beratung, die zum beurkundenden Rechtsgeschäft gehört, zusätzliche Vorbereitungs- oder Folgearbeiten ergeben. Diese Problematik führt in der Praxis zu Unsicherheiten und ermöglicht eine Umgehung des verbindlichen Beurkundungstarifs. Sodann ist es für den Kunden nur schwer nachvollziehbar, weshalb er zwei Rechnungen erhält und welche Leistung in welcher Rechnung enthalten ist.

In der Folge stellt sich auch Frage, wer für die Überprüfung der Rechnungen zuständig ist. Gegen Gebührenrechnungen kann innert 20 Tagen eine Beschwerde an die Notariatskommission eingereicht werden (die Gebührenrechnung muss eine entsprechende Rechtsmittelbelehrung enthalten). Darf die Notariatskommission auch eine Anwaltsrechnung, mit welcher die zusätzlichen Tätigkeiten in Rechnung gestellt werden, überprüfen?

Damit sich solche Abgrenzungsprobleme in Zukunft vermeiden lassen, ist genauer zu regeln, welche Tätigkeiten üblicherweise mit der Erstellung der Urkunde verbunden sind und was zu Beratungen und Abklärungen gehört, die zusätzlich vorzunehmen und separat abzurechnen sind. Bei diesen zusätzlichen Tätigkeiten handelt es sich um Rechtsgeschäfte, die nicht beurkundet werden müssen (Parzellierungen, Nutzungs- und Verwaltungsordnungen, diverse gesellschaftsrechtliche Geschäfte usw.), um Vorbereitungsarbeiten (Einholen von Vollmachten und Belegen, Ermittlung von Vorkaufsberechtigten usw.) und um Folgearbeiten (Einholen von Zustimmungserklärungen und Genehmigungen). Diese Unterscheidung kennen auch andere Kantone. Sie trägt denn auch den Grundsätzen des kantonalen Gebührengesetzes vermehrt Rechnung. Dadurch werden die Aufwendungen, die den Notarinnen und Notaren entstehen, entsprechend dem Aufwand auf die Auftraggeber abgewälzt.

Sodann ist vorzuschreiben, dass inskünftig das notarielle Rechtsgeschäft und die zusätzlichen, auftragsrechtlichen Tätigkeiten mit einer einzigen Rechnung abgerechnet werden müssen. Im Weiteren ist der Stundenaufwand nicht mehr betraglich zu fixieren (Art. 3 Abs. 4), da ein einheitlicher Ansatz für Angestellte des Grundbuches, Gemeindenotare und freiberufliche Notare keinen Sinn macht. Es ist vorzusehen, dass Urkundspersonen Anspruch auf ein auftragsrechtliches Honorar haben. Auch das Allgemeine Gebührengesetz sieht in Art. 10 vor, dass für Leistungen, zu denen das Gemeinwesen gesetzlich nicht verpflichtet ist, Gebühren nach den Honoraransätzen der Berufsverbände oder privater Fachleute bemessen werden.

Auch die Kantone Luzern, Uri, Nidwalden und Zug unterscheiden detaillierter, welche Arbeiten in der Beurkundungsgebühr inbegriffen sind und welche nicht. Im Übrigen haben diese Kantone

ebenfalls fixe Ansätze je Beurkundungsgeschäft, die in bestimmten, in der Verordnung umschriebenen Fällen, erhöht oder herabgesetzt werden dürfen. Der Kanton Nidwalden sieht vor, dass für die in der Beurkundungsgebühr nicht enthaltenen Leistungen die Entschädigung zwischen der Urkundsperson und den Auftraggebern vereinbart wird. Auch der Kanton Uri sieht vor, dass die Notare für Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Vorbereitung und dem Vollzug von notariellen Rechtsgeschäften, die nicht notwendigerweise von den Notaren in ihrer Eigenschaft als Urkundspersonen erbracht werden müssen, Anspruch auf ein auftragsrechtliches Honorar haben.

II. Grundzüge der Vorlage

4. Aufteilung in drei kurze Verordnungen anstelle der bisherigen Verordnung

Die veränderten Rahmenbedingungen und die Vorschläge der Obwaldner Notarinnen und Notare führten dazu, dass sich die Frage einer Total- oder Teilrevision der geltenden Verordnung stellte. Im Regelfall wird eine Totalrevision dann vorgenommen, wenn mehr als die Hälfte aller Bestimmungen geändert werden. Aufgrund der Änderungsvorschläge der Notare und des Grundbuchs macht vorliegend eine Totalrevision Sinn. Eine Teilrevision ergäbe ein „Flickwerk“. Die bisherige Lösung hat den Vorteil, dass es nur einen allgemeinen Teil gibt; gerade aber dieser ist seit dem Inkrafttreten des Allgemeinen Gebührengesetzes in den Bereichen Grundbuch und Schätzungen nicht mehr notwendig. Heute besteht in Art. 1 bis Art. 6 der geltenden Gebührenordnung ein allgemeiner Teil für alle drei Bereiche. Allgemeine Bestimmungen braucht es jedoch nur für die Beurkundungsgebühren, welche in der Regel von frei erwerbenden Notaren in Rechnung gestellt werden.

Nachdem es inzwischen das Allgemeine Gebührengesetz (GDB 643.1) gibt, existiert bereits ein allgemeiner Teil für die Gebühren. Es besteht kein grosser Bedarf mehr an zusätzlichen Regelungen, ausgenommen beim Teil Beurkundung.

Die Beurkundungs-, Grundbuch- und Schätzungsgebühren lassen sich gut in drei Einzelerlasse gliedern. Es können daher problemlos drei kürzere Gebührenverordnungen an die Stelle der bisherigen Verordnung treten. Rein formal sieht dies wie eine Gesamtrevision oder Gesamtüberarbeitung aus. Inhaltlich erfolgt jedoch weitgehend nur eine Anpassung der bisherigen Bestimmungen an die heutigen Verhältnisse.

5. Erlassstufe

Die Gebührenverordnung stammt aus der Zeit, als kantonsrätlichen Verordnungen dem fakultativen Referendum unterstanden. Die heutigen kantonsrätlichen Verordnungen unterstehen nicht mehr dem Referendum. Gemäss Praxis kann eine „altrechtliche“ Verordnung durch eine oder mehrere neue Verordnungen ohne weiteres aufgehoben werden. Dies bedeutet allerdings auch, dass die alte Verordnung erst dann vollständig aufgehoben wird, wenn alle drei neuen Verordnungen in Kraft sind. Theoretisch könnte es sein, dass ein Teil der alten Verordnung noch in Kraft bliebe (wenn eine neue Verordnung scheitern würde). Deswegen bezieht sich der jeweilige Aufhebungsartikel nur auf den spezifischen Teil, der in der Verordnung neu geregelt wird.

III. Ergebnis des Vernehmlassungsverfahrens

Alle Vernehmlassungen sind mit der Vorlage ganz oder grundsätzlich einverstanden. Die Revision der Verordnung über die Beurkundungs-, Grundbuch- und Schätzungsgebühren wird allgemein begrüsst. Insbesondere wird die Aufteilung in drei Verordnungen unterstützt. Zu einzelnen Bestimmungen gibt es Änderungsvorschläge. Die Gemeinden schlagen vor, die Gebühren

sollten so angesetzt werden, dass Obwalden im Vergleich mit anderen Kantonen im unteren Bereich bleibe.

Die verschiedenen Vorschläge und Anliegen wurden in den Verordnungsentwürfen aufgenommen. Es wurde darauf geachtet, dass die Gebühren nicht übermässig angehoben werden. Lediglich bei den Beurkundungsgebühren findet eine Erhöhung statt, jedoch im begründeten und vertretbaren Rahmen. Auch wurden verschiedene Obergrenzen festgelegt. Darauf wird beim Kommentar zu den einzelnen Bestimmungen näher eingegangen.

Es liegt der Antrag vor, bei den Grundbuchgebühren die Gebühr für die Eintragung eines Grundpfandrechts zu halbieren und im Gegenzug die Minimalgebühr auf Fr. 100.– zu erhöhen. Da die Eintragung von Grundpfandrechten häufig ist, hätte eine entsprechende Änderung bei den Einnahmen des Grundbuchs massive Auswirkungen. Die Gebühr für die Eintragung von Pfandrechten ist nicht zu reduzieren, weil sie dem Aufwand entspricht.

Der Notarenverband stellt den Antrag, die Auswirkungen des am 1. Januar 2012 in Kraft getretenen Nachtrags zum ZGB (Register-Schuldbrief und weitere Änderungen im Sachenrecht) sei zu prüfen. Zum einen wurde mit Art. 732 Abs. 2 ZGB eine Beurkundungspflicht Grunddienstbarkeiten und damit die generelle Beurkundungspflicht bei der Begründung von Dienstbarkeiten eingeführt, zum anderen sind nach Art. 732 Abs. 2 ZGB die Anforderungen an die Pläne im Zusammenhang mit den Dienstbarkeiten gestiegen, was mit erhöhtem Aufwand der Urkundspersonen verbunden ist. In der Verordnung über die Beurkundungsgebühren wurde in Art. 10 dem Nachtrag zum ZGB Rechnung getragen, indem unter Ziff. 16 die Errichtung einer Grunddienstbarkeit neu aufgenommen wurde, wobei der Gebührenrahmen mit Fr. 200.– bis 1 500.– den erhöhten Anforderungen an die Pläne im Sinne von Art. 732 Abs. 2 ZGB genügend Rechnung trägt. Bei Ziff. 20 wurde anstelle des selbstständigen und dauernden Baurechts die „Bestellung eines Baurechts“ aufgenommen.

Aufnahme findet auch in Art. 10 Ziff. 6 der Verordnung die Umsetzung des Kindes- und Erwachsenenschutzrechts (Inkrafttreten der entsprechenden Revision des ZGB sowie der Umsetzungsgesetzgebung im Kanton auf 1. Januar 2013). Das ZGB sieht neu die Möglichkeit vor, die eigene Vorsorge im Rahmen eines Vorsorgeauftrags zu regeln (Art. 360 ff nZGB). Gemäss Art. 361 nZGB ist der Vorsorgeauftrag eigenhändig zu errichten oder öffentlich zu beurkunden. Im Entwurf der neuen Verordnung über die Beurkundungsgebühren war noch kein Tarif für die öffentliche Beurkundung dieses Vorsorgeauftrags vorgesehen.

IV. Kommentar zu den einzelnen Verordnungen

6. Verordnung über die Beurkundungsgebühren

Art. 1 *Gebührenpflicht*

Der Gebührentarif ist grundsätzlich verbindlich. Im Unterschied zur bisherigen Verordnung kann die Urkundsperson jedoch neu unter bestimmten Voraussetzungen ganz oder teilweise auf die Gebühren und Honorare verzichten. Zur Vermeidung von Härtefällen können auch bedürftige Personen von der Gebührenpflicht befreit werden. Ausserdem kann bei Vorliegen sachlich gerechtfertigter und triftiger Gründe von der Gebührenerhebung abgesehen werden. Der Notarenverband und die CVP beantragen, die Ausnahmen in Bst. b bis d ersatzlos zu streichen. Diese seien zum einen äusserst auslegungsbedürftig und zum anderen führten sie zu einer Aushöhlung des Grundsatzes der Verbindlichkeit des Gebührentarifs. Dies trifft jedoch nicht zu. Der Gebührentarif ist verbindlich. Nur ausnahmsweise und in bestimmten Fällen soll ganz oder teilweise auf Erhebung von Gebühren und Honoraren verzichtet werden können.

Art. 2 *Gebühren und Honorare*

Die Gebühr ist das Entgelt für die Tätigkeiten, die üblicherweise mit der Erstellung der Urkunde verbunden sind. In der Gebühr nicht enthalten sind die weiteren Vorbereitungsarbeiten, nicht beurkundungsbedürftige Rechtsgeschäfte, Folgearbeiten, über die Ermittlung des Parteiwillens hinausgehende Beratungen und Übersetzungen durch die Urkundsperson. Für diese Arbeiten hat die Urkundsperson Anspruch auf ein auftragsrechtliches Honorar nach Aufwand. Aufgrund der Vernehmlassung wurde diese Regelung entsprechend angepasst. Der Vorschlag, die Gebühr nach der Bedeutung und der Schwierigkeit des Geschäfts sowie dem Arbeitsaufwand und der zeitlichen Inanspruchnahme der Urkundsperson zu erheben, wurde im Vernehmlassungsverfahren kritisiert. Damit sollte eine differenziertere und ausgewogenere Regelung erreicht werden, welche auf mehrere Kriterien abstellt, was eine sachgemässe Erhebung von Gebühren gewährleisten sollte. Eine Abstufung des Honorars für die nicht in der Gebühr enthaltenen Arbeiten erfolgt nur noch nach dem Aufwand.

Art. 3 *Bemessung der Gebühr*

Die Gebühr bemisst sich nach den Vorgaben der Verordnung. Bei Gebühren innerhalb eines Rahmens bemisst sich die Gebühr gemäss Abs. 1 nach angemessener Bewertung des Arbeitsaufwandes und Umfanges, der Bedeutung und Schwierigkeit des Geschäftes und der damit verbundenen Verantwortlichkeit der Urkundsperson. Gestrichen wurde der Vorschlag, wonach für die Berechnung der Gebühr die ökonomischen Verhältnisse der zahlungspflichtigen Person, der Interessenwert sowie der Zeit- und Arbeitsaufwand massgebend wären. Damit sollte eine differenzierte und sachgerechte Bemessung von Leistungen möglich werden, für welche ein Gebührenrahmen vorgegeben ist. Dieser Vorschlag wurde im Vernehmlassungsverfahren abgelehnt. Die CSP und die SP waren der Meinung, die Bemessung der Gebühr müsse nach dem objektiven Wert und nicht nach den ökonomischen Verhältnissen der Betroffenen erfolgen. Mühe bekundet der Notarenverband auch mit dem Kriterium des Interessenwerts. Er erachtet die bisherigen Kriterien in Art. 9 Abs. 1, insbesondere die Bedeutung und Schwierigkeit des Geschäfts, als weit aussagekräftiger und schlägt vor, in Abs. 1 die Kriterien gemäss bisheriger Regelung zu verwenden, was mit der nun vorgeschlagenen Formulierung geschieht.

Werden in einer Urkunde mehrere beurkundungspflichtige Rechtsgeschäfte zusammengefasst, sind Gebühren für jedes einzelne Rechtsgeschäft zu berechnen. Diese Variante führt im Vergleich zur bisherigen Regelung zu einer Erhöhung der Beurkundungsgebühren. Bisher wurde die Gebühr aufgrund des Ansatzes des Hauptgeschäfts berechnet, wobei diese angemessen zu erhöhen war, jedoch höchstens um Fr. 300.–.

Im Falle des Nichtzustandekommens eines Geschäfts, ist nach Abs. 4 die aufgewendete Zeit zu berechnen. Im Vernehmlassungsvorschlag war vorgesehen, dass die geschuldete Gebühr einen Viertel des ordentlichen Ansatzes beträgt, wenn die ganz oder teilweise niedergeschriebene Urkunde nicht perfekt geworden ist. Bei einer fertigen Urkunde sollte die Hälfte des ordentlichen Ansatzes geschuldet werden. Diese Regelung sollte aufgrund der Differenzierung eine angemessene Gebührenbemessung in Fällen gewährleisten, wo der Abschluss einer öffentlichen Beurkundung unterbleibt. Aufgrund der Vernehmlassung wurde die Bestimmung entsprechend angepasst.

Die Gebühr für die Verlängerung eines beurkundungsbedürftigen, zeitlich befristeten Vertrags beträgt nach Abs. 5 einen Drittel der Gebühr des Hauptgeschäfts. Bei der Verlängerung eines befristeten Vertrags müssen in der Regel bloss Einzelheiten angepasst werden. Der überwiegende Teil des Hauptvertrags wird übernommen. Daher rechtfertigt sich eine erhebliche Reduktion der Gebühren.

Art. 4 *Erhöhung der Gebühr*

Die Gebühr kann bei bestimmten genau definierten Aufwendungen angemessen erhöht werden, jedoch höchstens um die Hälfte.

Art. 5 *Herabsetzung der Gebühr*

Die Herabsetzung um einen Drittel entspricht der bisherigen Regelung. Im Vergleich zur bisherigen Regelung ist neu, dass die Gebühr angemessen und nicht fix um einen Drittel reduziert werden kann. Eine solche Vorschrift ist sachgemäss, da eine Beurkundung von Rechtsgeschäften, welche einen Sachzusammenhang zueinander aufweisen, in der Regel erheblich weniger Aufwand erfordert und somit eine Ermässigung der Gebühr gerechtfertigt ist.

Art. 8 *Informationspflicht und Rechnungsstellung*

Die Urkundsperson ist neu verpflichtet, die Klientschaft bei Entgegennahme des Auftrags über die Grundsätze der Gebührenordnung sowie über die voraussichtlichen Gebühren des Geschäfts zu informieren. Diese bürgerfreundliche Regelung, welche zu einer Erhöhung der Transparenz im Bereich des Beurkundungsrechts führt, wurde im Vernehmlassungsverfahren kritisiert. Dennoch wird daran festgehalten, geht es doch um den Grundsatz, dass die Notare und Notarinnen die Klientschaft bei der Entgegennahme des Auftrags, und nicht schon bei einer ersten Vorbesprechung, über die Grundsätze der Gebührenordnung sowie über die voraussichtlichen Gebühren des Geschäfts informieren müssen. Wenn bei einem Nichtstandardgeschäft im Zeitpunkt der Entgegennahme des Auftrags kaum voraussehbar ist, wie hoch die Gebühr tatsächlich sein wird, ist die Kundschaft entsprechend zu informieren. Auch kann gerade in solchen Fällen die Abweichung von der Normalgebühr hinreichend begründet werden.

In Abs. 3 wurde der Vorschlag aufgenommen, wonach der Begriff „Rechnung“ durch „Rechnungsverfügung“ zu ersetzen ist. So kann ein definitiver Rechtsöffnungstitel geschaffen werden. Damit eine entsprechende „Rechnungsverfügung“ entsteht, muss allenfalls das Rechnungsformular der Notare überarbeitet werden.

Art. 9 *Vollstreckbarkeit*

Rechtskräftige Rechnungsverfügung für Gebühren und Honorare sowie Auslagen sind vollstreckbaren gerichtlichen Urteilen gleichgestellt. Auch hier wurde ein Vorschlag aus dem Vernehmlassungsverfahren aufgenommen.

Art. 10 *Gebührentarif*

Im Vernehmlassungsverfahren wurden die in dieser Bestimmung vorgesehenen Anpassungen als angezeigt bezeichnet. Mehrere Vernehmlasser äusserten sich dahingehend, dass die Gebühren so angesetzt werden sollen, dass Obwalden im Vergleich mit anderen Kantonen im unteren Bereich bleibt.

Ziff. 1

Beglaubigung wie bisher

Ziff. 2

Die Errichtung, Änderung oder Aufhebung einer Stiftung wird aufgrund des effektiven Aufwands und der zu berücksichtigenden Teuerung in Rechnung gestellt. Neu eingeführt wird eine maximale Gebühr von Fr. 20 000.—.

Ziff. 3 bis 5

Die verschiedenen Urkundsgeschäfte werden aufgrund des effektiven Aufwands und der zu berücksichtigenden Teuerung in Rechnung gestellt. Neu eingeführt wird bei verschiedenen Geschäften eine maximale Gebühr von Fr. 20 000.—.

Ziff. 6

Neu eingeführt wird die Bestimmung betreffend den Vorsorgeauftrag. Das Vormundschaftsweisen wird grundlegend erneuert und durch das neue Kindes- und Erwachsenenschutzrecht ersetzt, das am 1. Januar 2013 in Kraft treten wird. Mit dem Inkrafttreten des neuen Erwachsenenschutzrechts wird das ZGB die Grundlage zu einem neuen Rechtsinstitut, dem Vorsorgeauftrag, bereitstellen. Der Vorsorgeauftrag wird entweder in öffentlicher Urkunde oder handschriftlich auszufertigen sein. Damit kommt eine neue Aufgabe auf die Urkundspersonen zu. Der Vorsorgeauftrag gleicht einem Auftrag, verbunden mit einer General- oder Spezialvollmacht. Mit dem Vorsorgeauftrag nominiert eine handlungsfähige Person auf den Zeitpunkt ihrer Handlungsunfähigkeit hin einen Vorsorgebeauftragten, der die gleiche Vertretungsmacht hat, die nach bisherigem Recht einem gesetzlichen Vertreter zukam. Der Vorsorgeauftrag kann umfassend formuliert werden und (sofern der Beauftragte eine natürliche Person ist) auch die Ermächtigung zur Entscheidung in medizinischen Fragen gemäss Art. 370 Abs. 2 ZGB enthalten.

Ziff. 7 bis 11

Die verschiedenen Urkundsgeschäfte werden aufgrund des effektiven Aufwands und der zu berücksichtigenden Teuerung in Rechnung gestellt. Neu eingeführt wird bei verschiedenen Geschäften eine maximale Gebühr von Fr. 20 000.—.

Ziff. 12

Die Gebühren für Verträge auf Eigentumsübertragung sind grundsätzlich gleich wie heute, die Mindestgebühr wurde jedoch erhöht.

Ziff. 13

Die Aufhebung und Änderung einer gesetzlichen Eigentumsbeschränkung erfolgt aufgrund des effektiven Aufwands und der zu berücksichtigenden Teuerung.

Ziff. 14

Die Aufhebung und Änderung des gesetzlichen Vorkaufsrechts wird aufgrund des effektiven Aufwands und der zu berücksichtigenden Teuerung in Rechnung gestellt.

Ziff. 15

Die Begründung von Stockwerkeigentum bleibt unverändert.

Ziff. 16

Die Errichtung einer Grunddienstbarkeit muss als Folge der Einführung des Nachtrags zum ZGB (Register-Schuldbrief und weitere Änderungen im Sachenrecht) seit dem 1. Januar 2012 mittels öffentlicher Urkunde erfolgen. Es wurde eine generelle Beurkundungspflicht bei der Begründung von Dienstbarkeiten eingeführt, was mit dieser Bestimmung in der Gebührenerhöhung berücksichtigt wird.

Ziff. 17

Die Nutzniessung wird aufgrund des effektiven Aufwands und der zu berücksichtigenden Teuerung in Rechnung gestellt.

Ziff. 19

Die Begründung eines Wohnrechts wird aufgrund des effektiven Aufwands und der zu berücksichtigenden Teuerung in Rechnung gestellt.

Ziff. 20

Nach dem per 1. Januar 2012 revidierten Art. 779a ZGB müssen nicht mehr nur die selbstständigen und dauernden, sondern alle Baurechte durch öffentliche Urkunde begründet werden. Die Bestimmung wurde entsprechend angepasst.

Ziff. 21

Die Bestellung weiterer Dienstbarkeiten wird aufgrund des effektiven Aufwands und der zu berücksichtigenden Teuerung in Rechnung gestellt.

Ziff. 22

Die Grundlast wurde neu geregelt.

Ziff. 23

Die Gebühren für die Grundpfandrechte bleiben grundsätzlich gleich, die Mindestgebühr wurde jedoch erhöht. Bei Pfandausdehnungen, Herabsetzungen usw. ist ein maximaler Betrag vorgesehen. Mit der Einführung des Register-Schuldbriefs per 1. Januar 2012 wird die Zahl der zu verurkundenden Grundpfandrechte erheblich abnehmen.

Ziff. 24

Der Ersatz einer Unterschrift wird aufgrund des effektiven Aufwands und der zu berücksichtigenden Teuerung in Rechnung gestellt.

Ziff. 25

Das Amortisationsverfahren im Falle der Unmöglichkeit der Rückgabe eines Schuldscheines wird aufgrund des effektiven Aufwands und der zu berücksichtigenden Teuerung in Rechnung gestellt.

Ziff. 26 bis 28

Für die Grundstückkaufverträge und die Vorverträge, für den Tausch und die Schenkung werden die Gebühren wie für die Eigentumsübertragung (Kauf, Schenkung, Tausch) erhoben.

Ziff. 29

Die Bürgschaft wird grundsätzlich wie bisher berechnet, jedoch wurde die Mindest- und Maximalgebühr erhöht.

Ziff. 30

Der Verpfändung bleibt grundsätzlich wie bisher, jedoch wurde die Mindestgebühr erhöht.

Ziff. 31

Bei Gesellschaftsgründung, Kapitalerhöhung usw. bleibt die Gebühr grundsätzlich wie bisher, jedoch wurde die Mindestgebühr erhöht und eine Maximalgebühr auf Fr. 20 000.– festgelegt, was einem Bedürfnis entspricht. Zudem wurden in dieser Bestimmung weitere Beschlüsse geregelt.

Ziff. 33

Bisher nicht geregelte gesellschaftsrechtliche Feststellungen (z.B. bei einer Kapitalherabsetzung) wurden neu erfasst.

Ziff. 34

Die Wechselproteste usw. sind grundsätzlich gleich wie bisher, jedoch wurde die Mindestgebühr erhöht.

Ziff. 35 bis 39

Aufgrund des Fusionsgesetzes wurden der Fusionsbeschluss, der Spaltungsbeschluss, der Umwandlungsbeschluss, die Vermögensübertragung sowie die Fusion und Vermögensübertragung bei Stiftungen neu eingeführt. Auch hier wurden zum Teil Obergrenzen festgelegt.

Ziff. 41

Die freiwillige Urkundsform wurde neu mit einem Gebührenrahmen eingeführt.

Art. 11 *Ausführungsbestimmungen*

Der Regierungsrat ändert die Ausführungsbestimmungen zur Rechnungsstellung. Eine Rechtsschutzbestimmung ist nicht vorgesehen, da sie bereits in Art. 9c Beurkundungsgesetz vorhanden ist.

7. Verordnung über die Grundbuchgebühren

Art. 1 *Gebührenpflicht*

Der Verweis auf das Allgemeine Gebührengesetz ist neu.

Art. 3 *Umfang*

In den Gebühren ist die Entschädigung für die mit den betreffenden Geschäften normalerweise verbundene amtliche Tätigkeit inbegriffen. Weitere Auslagen und Aufwendungen, die umschrieben sind, werden besonders in Rechnung gestellt. Die Bemessung der Gebühr erfolgt aufgrund mehrerer Kriterien. Sie kann, aufgrund der jeweiligen Bedeutung des Geschäfts für den Auftraggeber, sowohl höher als auch tiefer ausfallen.

Art. 4 *Rechnung*

Die Ausführungsbestimmungen, welche im Jahr 1986 erlassen worden sind, müssen angepasst werden. Es wird auf die neuen Verordnungen Bezug genommen und Ziff. 3 über die Rechnungsstellung durch die Grundpfandschätzungscommission aufgehoben.

Art. 6 *Eigentum*

Neu ist die tabellarische Darstellung. Inhaltlich neu ist die Einführung einer Maximalgebühr für eine Handänderung von Fr. 15 000.– und damit einer Obergrenze bei den Gebühren. Ansonsten bleiben die Gebühren unverändert. Insbesondere findet keine Erhöhung der Promillesätze statt. Dies vor dem Hintergrund, dass die Grundbuchgebühren aufgrund der Preissteigerungen bei den Liegenschaften in der vergangenen Jahren ebenfalls höher ausgefallen sind und die Kosten zu decken vermögen. Bei der Verlängerung eines selbstständigen und dauernden Rechts beträgt die Gebühr neu Fr. 100.–. Bei Namensänderungen natürlicher Personen, Namens- und Firmenänderungen und Sitzverlegungen von Kollektiv- und Kommanditgesellschaften und juristischen Personen beträgt die Gebühr allgemein Fr. 60.–. Erfolgt der Eintrag auf mehr als einem Grundstück, so sind neu zusätzlich für jedes weitere Grundstück nur noch Fr. 10.– zu berechnen. Bei der Fusion, Spaltung, Umwandlung und Vermögensübertragung von Kapitalgesellschaften beträgt die Gebühr für die Namensänderung neu Fr. 150.– pro Grundstück. Bisher wurde bei Fusion von Kapitalgesellschaften die Gebühr wie bei jeder anderen Übertragung von Grundeigentum erhoben. Aufgrund des Fusionsgesetzes kommt die Fusion heute einer Namensänderung gleich.

Art. 7 *Stockwerkeigentum (eingeschlossen selbstständiges Miteigentum)*

Hier erfolgt eine Ergänzung um das selbstständige Miteigentum und wird eine Maximalgebühr von Fr. 15 000.– eingeführt. Der überflüssige Abs. 4, wonach für die Übertragung von Stockwerkeigentum eine Gebühr analog Eigentumsübertragungen bezogen wird, wurde gestrichen. Der Promillesatz bei der Begründung von Stockwerkeigentum und selbstständigem Miteigentum wurde von 0,75 auf 0,5 gesenkt. Diese Anpassung ist möglich, weil durch die elektronische Verarbeitung beim Grundbuch heute erhebliche Zeitersparnisse möglich sind. Die Reduktion wird von verschiedener Seite ausdrücklich begrüsst.

Art. 9 *Dienstbarkeiten und Grundlasten*
 a. Eintragungen und Änderungen

Für die Änderung oder Ergänzung einer Dienstbarkeit oder Grundlast beträgt die Gebühr neu Fr. 40.– (bisher Fr. 80.–). Für die Eintragung einer Grundlast wurde die Minimalgebühr von Fr. 50.– auf Fr. 80.– erhöht.

Art. 11 *Grundpfandrechte*
 a. Eintragung und Löschung

Die Gebührenregelung erfährt keine Änderung. Die Mindestgebühr wurde jedoch von Fr. 40.– auf Fr. 50.– erhöht. Auch ist die Einführung einer Maximalgebühr von Fr. 10 000.– vorgesehen. Auf den Antrag in der Vernehmlassung, die Gebühr für die Eintragung eines Grundpfandrechts zu halbieren und im Gegenzug die Minimalgebühr auf Fr. 100.– zu erhöhen, wird nicht eingetreten. Eine entsprechende Reduktion hätte erhebliche Auswirkungen auf die Einnahmen des Grundbuchs in der Grössenordnung von Fr. 200 000.–. Ein solcher Ausfall würde dazu führen, dass die Abteilung Grundbuch nicht mehr kostendeckend geführt werden könnte.

Der Registerschuldbrief wird nicht gesondert aufgeführt, weil er zu den Grundpfandrechten wie der Inhaber-Schuldbrief oder die Grundpfandverschreibung gehört. Die Arbeiten für das Grundbuch sind beim Registerschuldbrief dieselben wie bei den anderen Grundpfandrechten, einzig die Ausstellung des Titels entfällt. An dessen Stelle ist das Grundbuch jedoch verpflichtet, dem Gläubiger eine Eintragungsbescheinigung auszustellen. Die Zeitersparnis liegt somit einzig darin, dass kein Titel ausgestellt werden muss. Die Gebühr für die Ausstellung des Inhaber-Papierschuldbriefes beträgt heute schon Fr. 50.–. Diese Gebühr entfällt beim Registerschuldbrief.

Für die Umwandlung eines Papierschuldbriefes in einen Registerschuldbrief und umgekehrt soll entgegen der Vernehmlassungsvorlage in Abstimmung mit anderen Kantonen eine Gebühr von lediglich Fr. 50.– erhoben werden.

Art. 12 *b. Verschiedene Verrichtungen*

Für die Zusammenlegung und Aufteilung (Zerlegung) von Pfandrechten beträgt die Gebühr neu höchstens Fr. 200.–. Für die Herabsetzung der Pfandsumme, die Änderung des Zinsfusses oder des Zinstermins, die Änderung oder die Löschung einer Bemerkung zu den Grundpfand-einträgen, sofern diese nicht die Folge eines Grundbucheintrags sind, beträgt die Gebühr je Fr. 30.–. Dasselbe gilt für die Herabsetzung der Pfandsumme, die Verteilung einer Pfandhaft und den Pfandaustausch, sowie für Rang- und/oder Vorgangsänderungen. Auch für die Pfandvermehrung und Pfandentlassung beträgt die Gebühr für jedes Pfandrecht neu Fr. 30.–. In diesen Fällen wurde bisher eine Gebühr von Fr. 20.– erhoben.

Art. 13 *c. Pfandtitel*

Der einseitige Auszug aus dem Grundbuch über die Eintragung einer Grundpfandverschreibung wird auf Fr. 50.– erhöht. Weitere Seiten werden nicht mehr verrechnet.

Art. 14 *Vormerkungen*

Hier erfolgt eine Anpassung der Gebühren im Falle einer Vormerkung eines Vorkaufsrechts auf das Niveau der übrigen Vormerkungen. Für die Vormerkung von Kaufs- und Rückkaufrechten bleibt die Gebühr im Vergleich zu heute unverändert. Die Gebühr berechnet sich nach dem Steuerwert, wenn die Vertragssumme niedriger oder nicht angegeben ist. Für die Vormerkung von Verfügungsbeschränkungen und vorläufigen Eintragungen beträgt die Gebühr neu Fr. 50.– (bisher Fr. 20.–). Die Löschung ist gebührenfrei. Für die übrigen Vormerkungen beträgt die Gebühr Fr. 40.–.

Art. 16 *Verschiedene Eintragungen und Verrichtungen*

In diesem Artikel gibt es nur formelle Anpassungen

Art. 17 *Auskunftserteilung*
a. im Allgemeinen

Die Gebühr für Grundbuchauszüge beträgt weiterhin pro Auszug Fr. 30.–. Ab dritter Seite ist ein Zuschlag von Fr. 10.– pro Seite zu berechnen. Die Gebühr beträgt jedoch neu höchstens Fr. 100.– pro Auszug. Für Schreiben, Bescheinigungen und Abschriften, je nach Zeit- und Arbeitsaufwand, beträgt die Gebühr Fr. 10.– bis 200.–. Für interne Beglaubigungen wird neu ein bescheidener Betrag verrechnet. Die mündliche Auskunftserteilung ist in der Regel unentgeltlich. Dauert sie länger als eine halbe Stunde, so ist die Gebühr neu entsprechend der erforderlichen Sachkenntnis zum Stundenansatz von Fr. 80.– bis Fr. 200.– zu berechnen.

Art. 18 *b. elektronisch*

Eine konkrete Bestimmung wird einem blossen Verweis auf spezielle Vorschriften vorgezogen. Da es sich um elektronische Abfragen von Dritten (Banken, Architekten, Versicherungen usw.) handelt, die von den Bezüglern direkt online abgerufen werden können, ist die Möglichkeit einer separaten Bestimmung vorgesehen. In Obwalden ist es noch nicht möglich, die Daten elektronisch abzufragen, weil diese noch unvollständig sind. Sobald dies jedoch möglich ist und die technischen Voraussetzungen geschaffen sind, müssen die Datenbezüge definiert und die Gebührenansätze (separater Tarif) für die verschiedenen Bezugsmöglichkeiten festgelegt werden. Es muss daher der nötige Spielraum offen gelassen werden, ohne dass die Gebührenverordnung geändert werden muss. Die Gebühr wurde mit einem Stundenansatz von Fr. 80.– bis Fr. 200.– aufgenommen.

Art. 19 *Aufbewahrung von Geld und Pfandtiteln*

Für den Einzug oder die Aufbewahrung von Pfandtiteln und Inhaberoobligationen beträgt die Gebühr neu Fr. 40.–.

Art. 20 *Gebührenfreiheit*

Auf eine allgemeine Bestimmung, wonach bei Verrichtungen von geringfügiger Bedeutung auf die Erhebung von Gebühren verzichtet werden kann, soll verzichtet werden. Es wird befürchtet, dass mit einer solchen „Kann-Vorschrift“ kleine Positionen immer wieder in Frage gestellt würden. Die bisherige Praxis hat gezeigt, dass es im Grundbuchwesen besser ist, mit klaren Tarifpositionen zu arbeiten. So wird kein Präjudiz geschaffen.

8. Verordnung über die Schätzungsgebühren

Art. 2 *Schätzungsgebühren*

In den Absätzen 2 und 3 wurden formelle Anpassungen vorgenommen. Demnach wird bei gleichzeitiger Durchführung der von Amtes wegen vorzunehmenden Steuerschätzung die Grundgebühr um 50 Prozent ermässigt. Bei gleichzeitiger Schätzung mehrerer benachbarter Grundstücke des gleichen Eigentümers werden sämtliche Grundgebühren ermässigt, auch wenn die Steuerschätzung nur ein Grundstück betrifft. Bei gleichzeitiger Schätzung mehrerer benachbarter Grundstücke des gleichen Eigentümers ohne gleichzeitige Steuerschätzung werden für das Grundstück mit der höchsten Grundgebühr diese zu 100 Prozent und für die restlichen Objekte zu 50 Prozent erhoben.

Für die Erstellung eines ausführlichen Berichts wird eine präzisere Regelung vorgeschlagen, welche dem Legalitätsprinzip angemessen Rechnung trägt. Damit können allfällig weitergehende Bedürfnisse von Grundeigentümern sowie weiteren Personen im Einzelfall abgedeckt werden.

Art. 4 *Ausführungsbestimmungen*

Die Ausführungsbestimmungen über die Rechnungsführung und Rechnungsstellung müssen noch angepasst werden.

V. Finanzielle Auswirkungen

9. Verordnung über die Beurkundungsgebühren

Die heutige Verordnung über die Beurkundungs-, Grundbuch- und Schätzungsgebühren wurde im Jahre 1993 grundlegend überarbeitet, wobei auch Tarifanpassungen vorgenommen wurden. Seither wurde sie nur noch punktuell bei Änderungen des materiellen Rechts angepasst. Seit der letzten Anpassung der Tarife ist eine Teuerung von rund 16 Prozent zu verzeichnen. Um weiterhin Legalität, Kostendeckung, Äquivalenz und Rechtsgleichheit zu erhalten, soll der seither eingetretene Verlust beim Kostendeckungsgrad ausgeglichen werden. Da die Notare im Unterschied zum Grundbuch nur zum Teil von den Preissteigerungen der vergangenen Jahre im Liegenschaftsbereich profitieren konnten, ist das Anliegen berechtigt, wie die nachfolgenden Rechnungsbeispiele zeigen.

Letztwillige Verfügung: Gebührentarif neu Ziff. 9:

Verfügungswert unbestimmt:	bisher	Fr. 250.– bis Fr. 1 500.–
	neu	Fr. 500.– bis Fr. 1 800.–
	bisher maximal	Fr. 1 500.–, neu maximal Fr. 1 800.–

Verfügungswert Fr. 200 000.–:	bisher	Fr. 250.– bis Fr. 1 500.– zuzgl. ¼ Promille
	neu	Fr. 500.– bis Fr. 1 800.– zuzgl. 1 Promille
	bisher maximal	Fr. 1 550.–, neu maximal Fr. 2 000.–

Verfügungswert 1 Million Franken:	bisher	Fr. 250.– bis Fr. 1 500.– zuzgl. ¼ Promille
	neu	Fr. 500.– bis Fr. 1 800.– zuzgl. 1 Promille
	bisher maximal	Fr. 1 750.–, neu maximal Fr. 2 800.–

Kauf Grundstück: Gebührentarif neu Ziff. 12:

Vertragssumme Fr. 100 000.–:	bisher	Fr. 400.–
	neu	Fr. 600.–

Vertragssumme Fr. 500 000.–:	bisher	Fr. 1 300.–
	neu	Fr. 1 300.–

Vertragssumme 1 Million Franken:	bisher	Fr. 1 900.–
	neu	Fr. 1 900.–

Errichtung Aktiengesellschaft: Gebührentarif neu Ziff. 31:

Aktienkapital Fr. 100 000.–:	bisher	Fr. 700.–
	neu	Fr. 800.–

Aktienkapital Fr. 500 000.–:	bisher	Fr. 1 200.–
	neu	Fr. 1 200.–

Aktienkapital 1 Million Franken:	bisher	Fr. 1 700.–
	neu	Fr. 1 700.–

Die Rechnungsbeispiele zeigen, dass bei relativ häufigen Geschäften wie dem Grundstückkauf oder der Errichtung einer juristischen Person zwischen dem bisherigen und dem neuen Gebührentarif nur im untersten, häufig nicht kostendeckenden Bereich höhere Entschädigungen verlangt werden. Das gilt auch bei Grundpfandrechten. Es ist jedoch richtig, dass bei den häufigen und wichtigen Grundstücksgeschäften die Promilleansätze nicht erhöht werden. Umgekehrt können die schon seit vielen Jahren bestehenden Ansätze auch nicht einfach reduziert werden. Die Grundstückpreise sind in den vergangenen Jahren gestiegen und führen auch ohne Erhöhung der Ansätze zu vermehrten Einnahmen beim Grundbuch und bei den Notaren. Richtig ist jedoch, dass die Mindestgebühr zur Deckung der entstehenden Kosten erhöht wurde.

Bei anderen Geschäften wie letztwilligen Verfügungen, Ehe- und Erbverträgen fällt der Unterschied zwischen den bisherigen Ansätzen und dem neuen Tarif insbesondere bei hohem Verfügungswert deutlich aus. Die Erhöhung der Ansätze ist jedoch aufgrund der Teuerung von rund 16 Prozent seit der letzten Revision zumindest teilweise berechtigt. Der deutlich höhere Promilleansatz wirkt sich sowohl bei den Notarinnen und Notaren als auch bei den Auftraggebern deutlich aus. Die Urkundspersonen müssen die Klientschaft bei Entgegennahme des Auftrags über die Grundsätze der Gebührenordnung sowie über die voraussichtlichen Gebühren des Geschäfts informieren.

Bei der Gebührenberechnung nach dem Wert gilt als Vertragssumme der Gesamtbetrag aller zu erbringenden geldwerten Leistungen. Enthält die Urkunde dazu keine Angaben oder liegt der angegebene Wert unterhalb der Steuerschätzung, so gilt – wenn eine Verkehrswertschätzung vorliegt – diese als Vertragssumme, ansonsten ist auf die Steuerschätzung abzustellen. Bei periodischen Vertragsleistungen gilt der zwanzigfache Betrag der durchschnittlichen Jahresleistung als Grundlage der Gebührenrechnung. Werden in einer Urkunde mehrere beurkundungspflichtige Rechtsgeschäfte zusammengefasst, ist die Gebühr aufgrund des Ansatzes des Hauptgeschäfts zu berechnen. Diese ist angemessen zu erhöhen, jedoch höchstens um die Gebühr eines der zusätzlichen Geschäfte.

Insgesamt wird der Gebührenrahmen bei den Beurkundungen aufgrund des effektiven Aufwands und der zu berücksichtigenden Teuerung angehoben. Dies wird vor allem im Bereich der Minimalgebühr und der Maximalgebühr sichtbar. Gerade im Bereich der tiefen Gebühren (z.B. Amortisation gemäss bisheriger Ziff. 19) kam es durchaus vor, dass die dem Notar entstehenden Aufwendungen durch die vorgesehenen Gebühren (maximal Fr. 150.–) nicht mehr gedeckt werden konnten.

Ein Vergleich zu anderen Kantonen zeigt, dass die Gebühren auch nach erfolgter Änderung im Rahmen bleiben. Beim wichtigen Grundstückkaufvertrag, bei welchem die Ansätze im Vergleich zu heute nicht erhöht werden, fallen folgende Gebühren an:

Kaufvertrag Vertragssumme Fr. 100 000.–:

Obwalden bisher	Fr. 400.–	neu gemäss Vorschlag	Fr. 600.–
Nidwalden bisher	Fr. 300.–	neu gemäss Vorschlag	Fr. 350.–
Aargau	Fr. 400.–		
Uri	Fr. 250.–		
Graubünden	Fr. 200.–		
Zug	Fr. 700.–		
Zürich	Fr. 100.–		

Kaufvertrag Vertragssumme Fr. 500 000.–:

Obwalden bisher	Fr. 1 300.–	neu gemäss Vorschlag	Fr. 1 300.–
Nidwalden bisher	Fr. 1 100.–	neu gemäss Vorschlag	Fr. 1 350.–
Aargau	Fr. 2 000.–		
Uri	Fr. 1 250.–		
Graubünden	Fr. 1 000.–		
Zug	Fr. 700.–		
Zürich	Fr. 500.–		

Kaufvertrag Vertragssumme Fr. 1 000 000.–:

Obwalden bisher	Fr. 1 900.–	neu gemäss Vorschlag	Fr. 1 900.–
Nidwalden bisher	Fr. 1 850.–	neu gemäss Vorschlag	Fr. 2 350.–
Aargau	Fr. 4 000.–		
Uri	Fr. 2 500.–		
Graubünden	Fr. 2 000.–		
Zug	Fr. 700.–		
Zürich	Fr. 1 000.–		

Ein Vergleich mit dem Kanton Nidwalden zeigt, dass die neuen Gebühren bei letztwilligen Verfügungen und Erbverträgen ebenfalls im Rahmen bleiben:

Verfügungswert Fr. 100 000.–:

Obwalden	bisher	Fr. 250.– bis Fr. 1 500.– + ¼ Promille	Fr. 275.– bis Fr. 1 525.–
	neu	Fr. 500.– bis Fr. 1 800.– + 1 Promille	Fr. 600.– bis Fr. 1 900.–
Nidwalden	bisher	3 Promille	Fr. 300.–
	neu	3 Promille	Fr. 400.–

Verfügungswert 1 Million Franken

Obwalden	bisher	Fr. 250.– bis Fr. 1 500.– + ¼ Promille	Fr. 500.– bis Fr. 1 750.–
	neu	Fr. 500.– bis Fr. 1 800.– + 1 Promille	Fr. 1 500.– bis Fr. 2 800.–
Nidwalden	bisher	aufgrund Promilleansatz	Fr. 2 100.–
	neu	aufgrund Promilleansatz	Fr. 2 100.–

10. Verordnung über die Grundbuchgebühren

Der rege Grundstückshandel und die Preissteigerungen im Liegenschaftsbereich haben in den vergangenen Jahren beim Grundbuch zu Einnahmen geführt, welche den Aufwand decken. Auch unter Einbezug der Grundbuchbereinigung resultierte im Jahr 2010 ein Überschuss von gegen Fr. 170 000.–. Gemäss der Finanzplanung wird die Zielsetzung der Kostendeckung auch weiterhin eingehalten werden können. Aus diesem Grunde sind bei der Verordnungsänderung in diesem Bereich bei den Gebühren nur punktuelle Anpassungen vorzunehmen. Eine allgemeine Gebührenerhöhung wäre kaum zu rechtfertigen. Eine deutliche Reduktion der Gebühren im Bereich der Eintragung von Grundpfandrechten, wie sie im Vernehmlassungsverfahren mit einer Halbierung der Gebühr und im Gegenzug eine Erhöhung der Minimalgebühr auf Fr. 100.–, vorgeschlagen wurde, hätte jedoch gravierende Auswirkungen auf die Einnahmen des Grundbuchs in der Grössenordnung von mindestens Fr. 200 000.–. Bereits bei der letzten Revision von 1993 wurden die Grundbuchgebühren für die Pfandrechte reduziert. Davor wurden generell zwei Promille und nach der Revision zwei Promille bis Fr. 500 000.–, ab Fr. 500 000.– bis Fr. 1 000 000.– 1,5 Promille, ab Fr. 1 000 000.– ein Promille erhoben. Die gleichzeitig vorge-

schlagene Erhöhung der Minimalgebühr würde keine Verbesserung der Einnahmen mit sich bringen, weil nur noch vereinzelt Pfandrechte unter Fr. 100 000.– errichtet werden. Die Budgetvorgaben der Abteilung Grundbuch wären von der Halbierung der Gebühr sehr stark betroffen. Die Abteilung könnte nicht mehr kostendeckend arbeiten. Der entsprechende Antrag ist daher abzulehnen.

Bei der anstehenden Verordnungsänderung wurden die Promilleansätze unverändert übernommen, im Falle der Begründung von Stockwerkeigentum und von selbstständigem Miteigentum wurde der Promilleansatz sogar von 0,75 auf 0,5 gesenkt, da in Einzelfällen die Gebühren höher als die verursachten Vollkosten ausfallen können. Auch wurden bei den Handänderungen, bei der Begründung von Stockwerkeigentum und bei den Grundpfandrechten jeweils Maximalgebühren eingeführt. Damit kann verhindert werden, dass in Einzelfällen zu hohe Gebühren in Rechnung gestellt werden müssen. Letztlich wird die Gebühr für Grundbuchauszüge auf maximal Fr. 100.– begrenzt. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass Grundbuchauszüge beispielsweise bei Stockwerkeigentum oder bei Reihenhäusern unter Umständen sehr umfangreich ausfallen können, ohne dass die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer etwas dazu beitragen kann. Umgekehrt wurde bei kleineren Geschäften der Tarif teilweise leicht nach oben angepasst. So wird beispielsweise bei Namensänderungen natürlicher Personen, Namens- oder Firmenänderungen und Sitzverlegungen von Kollektiv- und Kommanditgesellschaften und juristischen Personen eine Gebühr von Fr. 60.– erhoben. Erfolgt der Eintrag auf mehr als einem Grundstück, so ist zusätzlich für jedes weitere Grundstück Fr. 10.– zu berechnen. Bis heute wird bei Namensänderungen natürlicher Personen ohne Eigentumsübertragung Fr. 30.– je Eintrag und bei Namensänderungen und Sitzverlegungen von Kollektiv- und Kommanditgesellschaften und juristischen Personen Fr. 60.– je Eintrag berechnet. Eine leichte Erhöhung um Fr. 10.– hat auch die Minimalgebühr bei der Eintragung von Grundpfandrechten erfahren (Art. 11 Abs. 1). Dasselbe gilt für die verschiedenen Verrichtungen in Art. 12 Abs. 3 bis 6. Eine Erhöhung im Vergleich zu heute ist auch für die Vormerkung eines Vorkaufsrechts (Art. 14 Abs. 1) und für die Vormerkung von Verfügungsbeschränkungen und vorläufigen Eintragungen (Art. 14 Abs. 3) vorgesehen.

Bei der Fusion von Kapitalgesellschaften wird heute die Gebühr wie bei der Übertragung des Grundeigentums und der Eintragung oder Übertragung eines selbstständigen und dauernden Rechts berechnet. Die Gebühr beträgt eineinhalb Promille bis Fr. 1 000 000.– plus ein Promille vom Mehrbetrag über Fr. 1 000 000.–, mindestens jedoch Fr. 50.– pro Grundstück. In der Praxis hat diese Bestimmung zu unbefriedigenden Ergebnissen geführt, da die Grundbuchänderungen heute ohne entsprechenden Arbeitsaufwand möglich und die fakturierten Kosten somit unberechtigt sind. Neu soll bei der Fusion, Spaltung, Umwandlung und Vermögensübertragung von Kapitalgesellschaften die Gebühr nur noch Fr. 150.– pro Grundstück betragen.

Die Grundbuchgebühren fallen damit im Vergleich zu heute nur vereinzelt etwas höher und zum Teil auch etwas tiefer aus. Insbesondere die Einführung der Maximalgebühren wird jedoch kaum Auswirkungen auf die Einnahmen des Grundbuchs haben, da die entsprechende Höhe nur ganz ausnahmsweise erreicht wird. Insgesamt bringt die vorgeschlagene Änderung bei den Grundbuchgebühren für den Kanton keine bedeutenden Mehr- oder Mindereinnahmen und hat auch für die Kundschaft keine bedeutenden finanziell relevanten Auswirkungen.

11. Verordnung über die Schätzungsgebühren

Die Grundstückschätzung, als Teil der Steuerverwaltung, erarbeitet in erster Linie Steuerschätzungen. Die Steuerwerte werden benötigt, um Steuerveranlagungen von Liegenschaftsbesitzern vornehmen zu können. Die Grundstückschätzung ist Bestandteil der Steuerveranlagungsbehörde. Diese Schätzungsarbeit ist Aufgabe des Kantons – im eigenen Interesse. Die Kosten

der Steuerwertschätzungen werden dem Liegenschaftsbesitzer nicht verrechnet. Auch wird keine interne Verrechnung vorgenommen.

Die Verordnung über die Schätzungsgebühren betrifft somit nur Schätzungen, welche im Auftragsverhältnis mit Dritten durchgeführt werden. So können Liegenschaftseigentümer den Schätzungsfachleuten in der Grundstückschätzung Aufträge für andere Schätzungen erteilen, z.B. Verkehrswertschätzungen. Die Kosten für Schätzungen im Auftragsverhältnis werden den Auftraggebern wie bisher gemäss der Verordnung in Rechnung gestellt. Da solche Schätzungen auch durch andere Institutionen und Personen angeboten werden (Hauseigentümerverband, Architekten), macht es Sinn, die kantonalen Tarife auf ähnlicher Höhe festzusetzen. Die neuen Tarife in der geänderten Verordnung sehen dies vor.

Die bisherigen Schätzungsgebühren haben die tatsächlichen Kosten für Schätzungen im Auftragsverhältnis mit Dritten nicht mehr gedeckt. Aus diesem Grund ist die vorgeschlagene Anhebung der Gebühren notwendig und richtig. Die vorgesehenen Schätzungsgebühren decken künftig den Schätzungsaufwand für Dritte. Die moderate Erhöhung der Gebühren dürfte für die Auftraggeber akzeptabel sein.

Geändert werden die Gebühren so, dass die Grundgebühr für überbaute Grundstücke von Fr. 400.– auf Fr. 600.– erhöht wird, bei unüberbauten Grundstücken von Fr. 220.– auf Fr. 300.–. Bei unüberbauten land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken gibt es weiterhin keine Grundgebühr. Bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken wird eine Wertgebühr von $\frac{1}{4}$ Promille des Schätzungswertes, mindestens Fr. 100.– bei überbauten und Fr. 200.– bei unüberbauten Grundstücken in Rechnung gestellt.

Insgesamt dürfte die Anhebung der Gebühren aber keine Mehreinnahmen bringen, da in letzter Zeit immer weniger Aufträge an die Grundstückschätzung erteilt wurden. Aufgrund der erhöhten Gebühren kann jedoch weiterhin mit Einnahmen von rund Fr 100 000.– gerechnet werden. Diese Einnahmen decken den Schätzungsaufwand für Dritte.

Beilagen:

- Entwurf der Verordnung über die Beurkundungsgebühren
- Entwurf der Verordnung über die Grundbuchgebühren
- Entwurf der Verordnung über die Schätzungsgebühren