



Botschaft des Regierungsrats zu einem Nachtrag zum Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches und zu einer Totalrevision der Verordnung über die Grund- buchgebühren

1. Juli 2021

Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen den Entwurf eines Nachtrags zum Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches sowie den Entwurf einer Totalrevision der Verordnung über die Grundbuchgebühren (Grundbuchgebührentarif) mit dem Antrag auf Eintreten.

Im Namen des Regierungsrats
Landammann: Daniel Wyler
Landschreiberin: Nicole Frunz Wallimann

Zusammenfassung	3
I. Ausgangslage	4
1. Einführung Terravis	4
2. Grundbuchgebühren.....	5
II. Ergebnis des Vernehmlassungsverfahrens.....	7
III. Bemerkungen zu den einzelnen Bestimmungen der zu revidierenden Erlasse	9
3. Nachtrag zum Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches	9
4. Totalrevision der Verordnung über die Grundbuchgebühren.....	9
IV. Finanzielle und personelle Auswirkungen der Revision	16
5. Terravis.....	16
6. Totalrevision der Gebührenverordnung.....	17

Zusammenfassung

Terravis¹ ist ein elektronisches Auskunftsportale über Grundbuchdaten, welches den schweizweiten Zugriff auf Grundbuchdaten und den elektronischen Geschäftsverkehr mit den Grundbuchämtern ermöglicht. Der Kanton Obwalden ist einer der wenigen Kantone der Schweiz, welche den elektronischen Zugang den Urkundspersonen, Kreditinstituten sowie den Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälten noch nicht anbieten.

Am 1. Januar 2019 ist Art. 949d des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) in Kraft getreten. Damit sind die Kantone nun auch von Bundesrechts wegen befugt, für die Gewährleistung des Zugriffs auf die Grundbuchdaten im Abrufverfahren und für die Abwicklung des elektronischen Geschäftsverkehrs einen privaten Aufgabenträger, namentlich die SIX Terravis AG, einzusetzen.

Die privaten Aufgabenträger unterstehen der Aufsicht der Kantone und der Oberaufsicht des Bundes. Die kantonale Aufsicht soll, wie in den übrigen Belangen im Grundbuchbereich, vom Regierungsrat wahrgenommen werden.

Die Gebühren für die Nutzung des Auskunftsportals sind in der Verordnung über die Grundbuchgebühren zu regeln. Im Zusammenhang mit weiteren erforderlichen Anpassungen ist gleichzeitig die Verordnung über die Grundbuchgebühren vom 15. März 2012 (Grundbuchgebührentarif; GDB 213.61) einer Totalrevision zu unterziehen.

Die Kernpunkte der Totalrevision der Verordnung über die Grundbuchgebühren sind namentlich:

- Möglichkeit, vor der Eintragung die Bezahlung oder Sicherstellung der Grundbuchgebühren zu verlangen;*
- Solidarische Haftbarkeit der Vertragsparteien;*
- Regelung der Gebühr für die Löschung eines Stockwerk- und eines Miteigentumsverhältnisses sowie für die Löschung eines selbstständigen und dauernden Rechts;*
- Wegfall einer Gebühr für die Dienstbarkeiten, Grundlasten, Grundpfandrechte, Vor- und Anmerkungen;*
- Änderung der Gebühr für die Grundbuchauszüge;*
- Wegfall der Gebührenfreiheit für die Gemeinden.*

Die Einführung des Auskunftsportals Terravis sowie dessen Nachvollzug im kantonalen Recht wird bloss geringfügige finanzielle und personelle Auswirkungen zeigen.

Der Nachtrag zum Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches und die Totalrevision der Verordnung über die Grundbuchgebühren sollen auf den 1. Januar 2022 in Kraft treten.

Im Vernehmlassungsverfahren wurden 17 Stellungnahmen eingereicht. In diesen Stellungnahmen wird die Einführung eines Grundbuchauskunftsportals grundsätzlich begrüsst. Die ausgearbeitete Revision wird grossmehrheitlich als zweckmässig und sinnvoll erachtet. Die vorgesehene Einführung eines gesetzlichen Grundpfandrechts für die Grundbuchgebühren wird mehrheitlich abgelehnt. Dem Verzicht auf die Erhebung einer Gebühr für die Löschung von Grundpfandrechten, Dienstbarkeiten/Grundlasten, Vor- und Anmerkungen wird einstimmig zugestimmt. Der Verzicht auf die Gebührenbefreiung der Gemeinden wird von sämtlichen Gemeinden abgelehnt. In den übrigen Stellungnahmen, die sich dazu äusserten – sechs an der Zahl – wird die Gebührenpflichtigkeit der Gemeinden bejaht.

¹ <https://www.six-group.com/terravis/de/home/auskunft.html>

I. Ausgangslage

1. Einführung Terravis

Der Zugriff auf die elektronischen Daten des Grundbuchs kann im Kanton Obwalden gemäss Art. 1 der Ausführungsbestimmungen über den Zugriff auf Daten des EDV-Grundbuchs (GDB 213.412) nur einem beschränkten Kreis von Personen gewährt werden, insbesondere den Amtsstellen des Kantons und den Einwohnergemeindekanzleien. Dieser Zugriff erfolgt über das Auskunftssystem TERIntra, einer Anwendung der im Kanton Obwalden verwendeten Grundbuchsoftware Terris, und ist kostenlos.

Gemäss Art. 27 der Grundbuchverordnung (GBV; SR 211.432.1) können die ohne Interessennachweis einsehbaren Daten des Hauptbuchs elektronisch öffentlich zugänglich gemacht werden. Darüber hinaus können in Anwendung von Art. 28 GBV weiteren Personen auch ohne Interessennachweis die Daten des Hauptbuchs, des Tagebuchs und der Hilfsregister zugänglich gemacht werden. Es handelt sich dabei um folgende Berechtigte:

- a. Urkundspersonen, im Geometerregister eingetragene Ingenieur-Geometerinnen und –Geometer, Steuerbehörden und andere Behörden des Bundes, der Kantone und der Gemeinden zu den Daten, die sie zur Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufgaben benötigen;
- b. Banken, Pensionskassen, Versicherungen und vom Bund anerkannte Institutionen nach Art. 76 Abs. 1 Bst. a BGG² sowie der Schweizerischen Gesellschaft für Hotelkredit zu den Daten, die sie zur Erfüllung ihrer Aufgaben im Hypothekengeschäft benötigen;
- c. im Anwaltsregister eingetragene Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte zu den Daten, die sie zur Ausübung des Berufs im Zusammenhang mit grundstücksbezogenen Geschäften benötigen;
- d. weitere Personen zu Daten der Grundstücke, die ihnen gehören und an denen ihnen Rechte zustehen, sofern sie die Daten zur Ausübung ihrer Geschäftstätigkeit oder zur Wahrnehmung ihrer Rechte benötigen;
- e. Immobilienverwalterinnen und -verwalter, die durch Personen nach Bst. d zum Zugang ermächtigt worden sind.

Der Kanton Obwalden gewährt diesem erweiterten Kreis von Personen bis anhin keinen elektronischen Zugriff auf die Grundbuchdaten.

Der schweizweite Austausch von Grundstücksinformationen und der Geschäftsverkehr mit den Grundbuchämtern kann mit dem elektronischen Auskunftportal Terravis verwirklicht werden. Das Portal wird von der SIX Terravis AG, mit Sitz in Zürich, betrieben. Der Betrieb erfolgt auf Risiko der SIX Terravis AG unter Einhaltung der gesetzlichen und insbesondere datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Über diese Plattform gewährt ein Grossteil der Kantone bereits seit Inkrafttreten der Grundbuchverordnung am 1. Januar 2012 den Berechtigten den Zugriff auf die Grundbuchdaten.

Am 1. Januar 2019 ist Art. 949d ZGB in Kraft getreten. Damit sind die Kantone nun auch von Bundesrechts wegen befugt, für die Gewährleistung des Zugriffs auf die Grundbuchdaten im Abrufverfahren und für die Abwicklung des elektronischen Geschäftsverkehrs einen privaten Aufgabenträger, namentlich die SIX Terravis AG, einzusetzen.

Seit Ende April 2020 sind es insgesamt 18 Kantone, die den Zugriff auf Grundbuchdaten via Terravis zur Verfügung stellen. In vier Kantonen ist die Aufschaltung 2021 vorgesehen (Appenzell Ausserrhoden, Basel-Stadt, Genf und Luzern). Lediglich in den Kantonen Zürich, Neuen-

² Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (SR 211.412.11)

burg, Jura und Obwalden steht Terravis noch nicht zur Verfügung (im Kanton Zürich insbesondere auch deshalb, weil der Kanton Zürich erst im Jahre 2016 überhaupt mit der vollständigen Informatisierung des Grundbuchs begonnen hat).

Terravis ermöglicht es den berechtigten Personen, die Grundbuchauszüge jederzeit selber und elektronisch zu beziehen. Dieser Datenaustausch erfolgt schnell, sicher und medienbruchfrei. Grundbuchprozesse werden damit für die Beteiligten effizienter, was zu einer Reduktion des Arbeitsaufwands beim Grundbuchamt führt. Mit dem Anschluss an Terravis kann einem starken Bedürfnis der Privatwirtschaft nachgekommen werden und ein wesentlicher Schritt in der Umsetzung von E-Government gemacht werden. Über die Plattform Terravis wird dereinst auch der elektronische Geschäftsverkehr mit dem Grundbuchamt abgewickelt werden können. Somit wird der Kanton Obwalden auch dafür zu gegebener Zeit technisch gerüstet sein.

Um die erforderlichen kantonalen gesetzlichen Grundlagen für die Einführung von Terravis zu schaffen und die Gebührenfrage zu regeln, ist die kantonale Aufsicht über den privaten Aufgabenträger im Einführungsgesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG ZGB; GDB 210.1) nachzutragen, und die Verordnung über die Grundbuchgebühren ist anzupassen.

Gleichzeitig nimmt der Regierungsrat die in seiner Kompetenz liegende Änderung folgender Erlasse vor:

- Totalrevision der Ausführungsbestimmungen über den Zugriff auf Daten des EDV-Grundbuchs (GDB 213.412),
- Nachtrag zu den Ausführungsbestimmungen über das Grundbuch (GDB 213.410),
- Nachtrag zu den Ausführungsbestimmungen zum Geoinformationsgesetz (GDB 131.511).

Diese Änderungen wurden, aufgrund des sachlichen Zusammenhangs, ebenfalls zur Vernehmlassung unterbreitet. Das Ergebnis des Vernehmlassungsverfahrens zu diesen Änderungen sowie die Entwürfe der Ausführungsbestimmungen werden vorliegend zur Information und der Vollständigkeit halber als Beilage ausgewiesen.

2. Grundbuchgebühren

Die Bestimmungen zu den Beurkundungs-, Grundbuch- und Schätzungsgebühren wurden am 15. März 2012 in drei separate Verordnungen aufgeteilt, und am 1. April 2012 trat die Verordnung über die Grundbuchgebühren in Kraft. In diesem Zusammenhang wurden auch die aufgrund der Teilrevision vom 11. Dezember 2009 (Register-Schuldbrief und weitere Änderungen im Sachenrecht) des Schweizerischen Zivilgesetzbuches, in Kraft seit 1. Januar 2012, erforderlichen Anpassungen in die Verordnung über die Grundbuchgebühren aufgenommen.

Seither konnte nun die Überführung der Grundbuchdaten vom Papier-Grundbuch ins informatisierte Grundbuch (Datenersterfassung) nahezu abgeschlossen werden. Im Grundbuch Engelberg werden seit dem 1. Januar 2019 ausnahmslos alle Grundstücke im informatisierten Grundbuch geführt; im Grundbuch Sarneraatal wird die Datenersterfassung der letzten Gemeinde, Lungern, spätestens per Ende 2021 vollständig abgeschlossen sein.

Mit dem Abschluss der Datenersterfassung drängt sich eine Änderung der Gebühren für die Ausstellung von Grundbuchauszügen auf. Bereits seit 1. April 2018 werden grundsätzlich keine Auszüge mehr aus dem Papier-Grundbuch erstellt. In der geltenden Verordnung über die Grundbuchgebühren muss aber noch immer für die Ausfertigung eines Auszugs aus dem Grundbuch ab der dritten Seite ein Zuschlag von Fr. 10.– erhoben werden. Dieser Zuschlag war aufgrund der Tatsache, dass für die Ausfertigung eines Grundbuchauszugs aus dem Papier-Grundbuch jeder einzelne Eintrag abgeschrieben werden musste, was mit jeder zusätzlichen Seite einen Mehraufwand darstellt, durchaus gerechtfertigt. Heute jedoch werden die Auszüge

aus dem informatisierten Grundbuch automatisch generiert, und der Arbeitsaufwand bleibt sich gleich, ob es sich nun um einen Auszug über eine Seite oder um einen Auszug über mehrere Seiten handelt. Somit drängt sich aufgrund des Abschlusses der Datenersterfassung eine Revision der Verordnung über die Grundbuchgebühren insbesondere in Bezug auf die Gebühren für die Grundbuchauszüge auf.

In der aktuellen Verordnung über die Grundbuchgebühren gibt es zudem verschiedene Ansätze für die Löschung von Einträgen: So kostet die Löschung einer Vor- oder Anmerkung Fr. 10.–, die Löschung einer Dienstbarkeit Fr. 20.– und die Löschung eines Grundpfandrechts Fr. 30.–. Die Löschung der Anmerkung einer Verfügungsbeschränkung und Löschungen von Vor- und Anmerkungen von Amtes wegen sind schon jetzt gebührenfrei. Sämtliche Löschungsgebühren für Vor- und Anmerkungen, Dienstbarkeiten und Grundpfandrechte sollen, wie untenstehend in Ziff. III.4. angeführt, aufgehoben werden. Aus diesem Verzicht entsteht ein geringfügig verminderter Gebührenertrag. Um diesen zu kompensieren, sollen die Mindestgebühren bei den Begründungen erhöht und überdies einander angeglichen werden.

Mit der Anhebung der Gebühr auf Fr. 80.– für sämtliche Eintragungen von Dienstbarkeiten, Vor- und Anmerkungen ist zu erwarten, dass der Gebührenertrag aus den Einträgen den Ertragsausfall aus dem Verzicht auf die Löschungsgebühren übersteigen wird.

Zudem kann die Gebühr für die Errichtung eines Grundpfandrechts bis zu Fr. 10 000.– betragen. In Anbetracht der Höhe der Errichtungsgebühren kann man durchaus die Gebühr für die allfällige Löschung als in der Gebühr für die Errichtung enthalten betrachten.

Mit einem Verzicht auf die Löschungsgebühren kann überdies erzielt werden, dass vermehrt auf bedeutungslose Einträge verzichtet wird. Bislang hielten sich die Beteiligten und die Urkundspersonen aufgrund der für die Löschung anfallenden Kosten zurück, die Löschung bedeutungsloser Einträge, insbesondere Dienstbarkeiten, zu beantragen. Zusätzlich wird das Grundbuchamt entlastet, da die Erstellung und Ausfertigung von Rechnungen für Kleinstbeträge entfallen. Bei der Rechnungsstellung für die Löschung eines Eintrags ist der Aufwand oft grösser als der Gebührenertrag (Beispiel: Die Gebühr für die Löschung der Anmerkung einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung, namentlich Auflagen gemäss Baubewilligung, beträgt mit der Gebühr für die Auslagen insgesamt Fr. 15.-).

Weiter sind einige Verrichtungen in der geltenden Verordnung über die Grundbuchgebühren nicht enthalten, insbesondere:

- Änderung des Stockwerkeigentums ohne Änderung der Wertquote (beispielsweise die Vergrösserung oder Verkleinerung einzelner Stockwerkeinheiten bei gleichbleibenden Wertquoten);
- Löschung des selbstständigen und unselbstständigen Miteigentums (d.h., die Löschung des gesamten Miteigentumsverhältnisses);
- Löschung des selbstständigen und dauernden Rechts.

Hingegen sind Gebühren für Verrichtungen des Grundbuchamts aufgeführt, welche nicht (mehr) vorgenommen werden, insbesondere:

- Aufbewahrung von Geld;
- Eintragungen betreffend Umkartierungen, Flächenkorrekturen durch Geometer (diese Eintragungen werden seit Einführung der Schnittstelle zwischen der amtlichen Vermessung und dem Grundbuch [AVGBS] direkt vom System des Nachführungsgeometers in den beschreibenden Teil der Grundstücke eingespeist).

Im Rahmen der Revision sollen die vorhandenen Lücken geschlossen und überflüssige Bestimmungen aufgehoben werden. Zudem sollen einzelne Gebühren angepasst und vereinheitlicht

werden. Die Löschung von Grundpfandrechten, Dienstbarkeiten, Grundlasten sowie von Vor- und Anmerkungen soll einheitlich gebührenfrei sein.

An der Art der Gebührenberechnung wird festgehalten. Es werden lediglich einzelne Beträge erhöht, angepasst, neu eingeführt oder weggelassen (insbesondere die Lösungsgebühren). Praxisgemäss wird bei der Änderung von mehr als der Hälfte der Artikel eines Erlasses eine Totalrevision durchgeführt. Dies ermöglicht auch eine Neustrukturierung der einzelnen Artikel entsprechend den Vorgaben des Erlass-Redaktionssystems.

II. Ergebnis des Vernehmlassungsverfahrens

Beim Obergericht, bei den Einwohnergemeinden, bei den kantonalen politischen Parteien (CVP, FDP, CSP, SP, SVP, Grüne Obwalden, JUSO, Junge CVP, Junge SVP, FDP Die Liberale Frauen), bei der Nomenklaturkommission, dem Notarenverband Obwalden, dem Unterwaldner Anwaltsverband, den Raiffeisenbanken Obwalden und Nidwalden, der Obwaldner Kantonalbank, der UBS Switzerland AG, Geschäftsstelle Sarnen, Sparkasse Schwyz AG, Geschäftsstelle Engelberg, dem Hauseigentümergebiet Obwalden, den Wirtschaftsverbänden, und beim Datenschutzbeauftragten Schwyz, Obwalden, Nidwalden wurde bis zum 4. April 2021 eine Vernehmlassung durchgeführt. Insgesamt wurden 17 Stellungnahmen eingereicht, wovon 15 Adressaten den Fragebogen ausgefüllt haben.

In den Stellungnahmen wird die Einführung eines Grundbuchauskunftsportals grundsätzlich begrüsst. Die ausgearbeitete Revision wird grossmehrheitlich als zweckmässig und sinnvoll eingestuft.

Die vorgesehene Einführung eines gesetzlichen Grundpfandrechts für die Grundbuchgebühren wird mehrheitlich abgelehnt. Dem Verzicht auf die Erhebung einer Gebühr für die Löschung von Grundpfandrechten, Dienstbarkeiten/Grundlasten, Vor- und Anmerkungen wird einstimmig zugestimmt. Der Verzicht auf die Gebührenbefreiung der Gemeinden wird von sämtlichen Gemeinden abgelehnt. In den übrigen Stellungnahmen, die sich dazu äusserten – sechs an der Zahl – wird die Gebührenpflichtigkeit der Gemeinden bejaht.

Die Einwohnergemeinden halten fest, dass auch die kommunalen Amtsstellen für die Erledigung ihrer Aufgaben die Auskünfte des Grundbuchamts und die Grundbuchauszüge gebührenfrei erhalten sollen. Zudem sollen von der Gebührenbefreiung auch die Einwohnergemeinden profitieren können. Es stelle eine Ungleichbehandlung dar bzw. sei nicht nachvollziehbar, weshalb nur der Kanton von einer Gebührenbefreiung profitieren könne. Die Einführung eines gesetzlichen Grundpfandrechts erachten die Gemeinden Sarnen, Kerns, Sachseln, Alpnach, Giswil und Engelberg als unverhältnismässig, da somit andere Forderungen hinter die Forderung der Grundbuchgebühren gestellt werden könnten. Die Gemeinde Lungern stimmt der Einführung eines gesetzlichen Grundpfandrechts zu. Dem Verzicht auf die Erhebung einer Lösungsgebühr stimmen sämtliche Gemeinden zu.

Die Standortpromotion Obwalden begrüsst den Verzicht auf die Erhebung einer Lösungsgebühr und stimmt dem Wegfall des Verzichts auf die Erhebung von Grundbuchgebühren von den Gemeinden zu.

Der Notarenverband Obwalden wirft ein, dass eine Grundbucheintragung nicht von der Bezahlung der Gebühren und Auslagen abhängig gemacht werden dürfe. Die Einführung eines gesetzlichen Grundpfandrechts für die Grundbuchgebühren wird vom Notarenverband und von

der Notariatskommission abgelehnt, weil dadurch ein unverhältnismässiger Aufwand für die Urkundspersonen anfalle, wenn sie nebst den übrigen grundpfandrechtlich gesicherten Abgaben noch die Sicherstellung der Grundbuchgebühren regeln müssen. Zudem sei der Anteil der säumigen Schuldnerinnen und Schuldner sehr gering. Dem Wegfall des Verzichts auf die Erhebung von Grundbuchgebühren von den Gemeinden stimmt der Notarenverband zu. Der Notarenverband und die Notariatskommission begrüssen den Verzicht auf die Erhebung einer Löschungsgebühr.

Die Obwaldner Kantonalbank regt an, zu hinterfragen, ob die einseitige Kostenübernahme durch den Kanton und damit die Befreiung der anderen Partei in jeden Fall ausgeschlossen werden soll. Die Kostenübernahme durch den Kanton könnte im Einzelfall für den Vertragsabschluss hilfreich sein. Die Sparkasse Schwyz AG und die Raiffeisenbank Obwalden befürworten die Einführung eines gesetzlichen Grundpfandrechts für die Grundbuchgebühren. Dem Verzicht auf die Erhebung einer Löschungsgebühr stimmen die Kantonalbank, die Raiffeisenbank und die Sparkasse zu.

Die FDP des Kantons Obwalden hält fest, dass der Wegfall der Gebührenfreiheit der Gemeinden nur mit Zustimmung der Gemeinden eingeführt werden soll. Die Einführung eines gesetzlichen Grundpfandrechts für die Grundbuchgebühren und der Verzicht auf die Erhebung einer Löschungsgebühr werden bejaht.

Die CVP Obwalden – die Mitte lehnt die Bezahlung oder Sicherstellung der Grundbuchgebühren vor der Eintragung und ein gesetzliches Grundpfandrecht für die Grundbuchgebühren ab. An Stelle der Sicherstellung könne man die solidarische Haftbarkeit der Parteien vorsehen, und zudem stünden die Vorkehren der Urkundspersonen zur Vermeidung der Eintragung des gesetzlichen Pfandrechts in keinem vernünftigen Verhältnis zu den anfallenden Grundbuchgebühren. Der Verzicht auf die Erhebung einer Löschungsgebühr wird begrüsst. Zum Wegfall der Gebührenbefreiung der Gemeinden stellt sich die CVP Obwalden – die Mitte die Frage, ob man die Gebührenpflicht grundsätzlich bejahen sollte und nur bei Rechtsgeschäften über Grundstücke im Verwaltungsvermögen auf die Gebühren verzichten sollte.

Fazit

Als Fazit lässt sich festhalten, dass die Revision des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch und die Totalrevision der Verordnung über die Grundbuchgebühren aus Sicht der zur Vernehmlassung eingeladenen Adressaten nachvollziehbar und notwendig ist. Die ausgearbeitete Revision wird grossmehrheitlich als zweckmässig und sinnvoll eingestuft. Die Einführung eines gesetzlichen Grundpfandrechts für die Grundbuchgebühren soll nicht erfolgen.

III. Bemerkungen zu den einzelnen Bestimmungen der zu revidierenden Erlasse

3. Nachtrag zum Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches

Art. 168c

Die Aufsicht über den privaten Aufgabenträger gemäss Art. 949d Abs. 2 ZGB wird dem Regierungsrat, welcher bereits die Aufsichtsbehörde über das Grundbuchamt ist, auferlegt.

4. Totalrevision der Verordnung über die Grundbuchgebühren

Vorbemerkungen

Ergänzend zu den materiellen Anpassungen werden generell sprachliche Präzisierungen gemacht, indem beispielsweise von Grundpfandrechten die Rede ist und nicht wie bisher von Pfandrechten. Die verwendeten Begriffe werden den Terminologien der Bundesgesetzgebung und anderer kantonaler Erlasse angepasst.

Titel

Der Titel wird um eine Kurzform des Erlasses *Grundbuchgebührentarif* ergänzt. Die aktuelle Verordnung über die Grundbuchgebühren wird nachfolgend mit aGebV bezeichnet.

Art. 1 *Gebührenpflicht*

Änderung des Art. 1 aGebV: Sprachliche Anpassungen und Verwendung der Bezeichnung *Grundbuchamt* anstelle von Grundbuch, gemäss Art. 1 der Ausführungsbestimmungen über das Grundbuch.

Art. 2 *Gebührenpflichtige Person*

Abs. 1

Änderung des Art. 2 aGebV: Der Begriff *gebührenpflichtig* wird entsprechend der Sachüberschrift verwendet. Die *Interessenverteilung* lässt sich vom Grundbuchamt nicht feststellen und wird deshalb gestrichen. Hingegen wird für Handänderungen, Grundpfand- und Dienstbarkeitsverträge die gebührenpflichtige Person definiert. Im Übrigen ist die anmeldende Person gebührenpflichtig. Anderslautende Vereinbarungen bleiben vorbehalten.

Abs. 2 (*Neu*)

Auf die Einführung eines gesetzlichen Grundpfandrechts für die Sicherstellung der Grundbuchgebühren wird nach Auswertung der eingegangenen Vernehmlassungsantworten verzichtet. Stattdessen wird die solidarische Haftbarkeit der Parteien in den Erlass aufgenommen. Für den Kanton, von welchem gemäss Art. 19 Abs. 2 keine Gebühren erhoben werden, entfällt auch die Solidarhaftung.

Art. 3 *Sicherstellung (Neu)*

Abs. 1

Dem Grundbuchamt soll es künftig möglich sein, anstelle der Erhebung eines Kostenvorschusses gemäss Art. 15 des Allgemeinen Gebührengesetzes (AGG; GDB 643.1) gleich die gesamte Gebühr im Voraus zu verlangen. Einerseits lässt sich die Grundbuchgebühr bereits im Zeitpunkt der Grundbuchanmeldung genau bestimmen, andererseits muss mit diesem Vorgehen nicht nach Erledigung des Geschäfts noch ein Restbetrag eingetrieben werden.

Die Bezahlung oder Sicherstellung vor der Eintragung wird nur ausnahmsweise, insbesondere bei notorischen säumigen Schuldnerinnen und Schuldnern, verlangt.

Art. 4 *Umfang*

Änderung des Art. 3 aGebV.

Abs. 1

Insbesondere die Bescheinigungen sind mit dem Geschäft ordentlicherweise verbundene Tätigkeiten. Sie sind deshalb explizit aufzuführen.

Abs. 2

Worum es sich bei den Auslagen für *Ausweise* handeln könnte, ist nicht klar; sie sind deshalb zu streichen. Die sogenannten *Depotkosten* sind bereits in Art. 19 aGebV als Gebühr für die Aufbewahrung von Grundpfandtiteln enthalten und somit ebenfalls zu streichen.

Abs. 3

Der Begriff *amtliche Tätigkeiten* (Tätigkeiten, die über die *ordentlicherweise verbundene* amtliche Tätigkeit gemäss Abs. 1 hinausgehen) wird präzisiert. Zudem wird für diese Tätigkeiten eine Mindestgebühr festgelegt.

Art. 5 *Rechnung*

Keine Änderung (Art. 4 aGebV).

Art. 6 *Vertragssumme*

Änderung des Art. 5 aGebV: Die zu erbringenden Leistungen werden mit dem Zusatz *ohne den Wert der Fahrnis* in Klammer präzisiert. Damit kann Art. 6 Ziff. 2 aGebV aufgehoben werden. Der Begriff *Steuerschätzung* ist in der Steuergesetzgebung des Kantons Obwalden fremd. Hier spricht man von *Nettosteuerwert* bei nichtlandwirtschaftlichen und *Ertragswert* bei landwirtschaftlichen Grundstücken. Der *mittlere Verkehrswert* ist ebenfalls ein unbestimmter Begriff, welcher nur in der aGebV verwendet wird und deshalb wegzulassen ist.

Art. 7 *Eigentum*

Änderung Art. 6 aGebV.

Abs. 1

Die Bestimmungen zu den selbstständigen und dauernden Baurechten werden aus systematischen Gründen in einem separaten, neuen Artikel geregelt (Art. 12).

Bei der Übertragung von mehreren Grundstücken wirkt es sich heute auf die Höhe der Grundbuchgebühren aus, ob der Erwerbspreis für jedes einzelne Grundstück separat ausgewiesen wird oder ob ein Gesamtpreis vereinbart wird. Im zweiten Fall kann keine allfällige Mindestge-

bühr für die einzelnen Grundstücke berechnet werden, was zu einer tiefer ausfallenden Grundbuchgebühr führen kann. Dies ist stossend. Damit unterschiedlich hohe Grundbuchgebühren vermieden werden, ist die Mindestgebühr *pro Handänderung* (und nicht pro Grundstück) zu beziehen (die Höchstgebühr von Fr. 15 000.– wird im Übrigen auch pro Handänderung und nicht pro Grundstück erhoben). Aufgrund des Aufwands für den Eintrag einer Handänderung und des Wegfalls der Mindestgebühr für jedes einzelne Grundstück wird die Mindestgebühr von Fr. 50.– auf Fr. 100.– erhöht.

Ziff. 2 wiederholt die Regelung in Art. 6 und ist deshalb aufzuheben.

Abs. 3

Namens- und Firmenänderungen sind Synonyme für denselben Vorgang, welcher im Grundbuch ausschliesslich mit *Namensänderung* eingetragen wird.

Der Aufwand für die Eintragung einer Namensänderung im Grundbuch ist gering. Deshalb wird eine zusätzliche Gebühr für jedes weitere Grundstück aufgehoben. Zudem soll für die Namensänderung einer natürlichen Person nur noch eine Gebühr anfallen, wenn jene nicht gleichzeitig mit einem anderen Rechtsgeschäft zur Eintragung angemeldet wird.

Abs. 5

Die Mindestgebühr wird entsprechend derjenigen in Abs. 1 von Fr. 20.– auf Fr. 100.– erhöht.

Abs. 6

Es lässt sich nicht rechtfertigen, bei einer Änderung des Verhältnisses des gemeinschaftlichen Eigentums eine vom Wert des Grundstücks abhängige Gebühr zu erheben. Wenn keine Änderung im Personenstand erfolgt, ist im Grundbuch lediglich die Rechtsform oder die Eigentumsart anzupassen. Dafür ist eine Gebühr von Fr. 100.– angemessen, und diese entspricht im Übrigen der Mindestgebühr in Abs. 1.

Art. 8 *Stockwerkeigentum*

Änderung des Art. 7 aGebV.

Das selbstständige Miteigentum wird (zusammen mit dem unselbstständigen Miteigentum) aus systematischen Gründen in einem separaten, neuen Artikel geregelt (Art. 9).

Abs. 3 und 4

Bislang wurde nur die Änderung der Wertquoten geregelt. Für die Änderung eines Stockwerkeigentumsverhältnisses ohne gleichzeitige Wertquotenänderung fehlte eine Bestimmung. Entsprechend dem Aufbau des Erlasses wird die Änderung vor der Löschung aufgeführt. Die Mindestgebühr für die Änderung wird von Fr. 60.– auf Fr. 200.– erhöht. In dieser Gebühr ist gleichzeitig die allfällige Änderung des Beschriebs des Sonderrechts, für welche aktuell eine Gebühr von Fr. 10.– pro Stockwerkeinheit erhoben wird, enthalten.

Art. 9 *Miteigentum (selbstständiges und unselbstständiges)* (Neu)

Die Bestimmungen zum Miteigentum werden von den Bestimmungen zum Stockwerkeigentum losgelöst. Für die ausdrücklich beantragte Begründung von Miteigentum (mit der Eröffnung von Hauptbuchblättern), die nicht eine Folge der Übertragung eines Miteigentumsanteils ist, wird nicht mehr eine Gemengsteuer, sondern der feste Betrag von Fr. 200.– erhoben. Die Gebühren für die Änderung und Löschung eines Miteigentumsverhältnisses entsprechen den Gebühren für die Änderung und Löschung eines Stockwerkeigentumsverhältnisses.

Art. 10 Konzessionen

Keine Änderung (Art. 8 aGebV).

Art. 11 Dienstbarkeiten und Grundlasten

Änderung und Zusammenlegung der Art. 9 und 10 aGebV.

Abs. 1 und Abs. 2

Es erfolgt eine Präzisierung des Begriffs *Eintragung*: Die Eintragungsgebühr ist bei einer Grunddienstbarkeit pro Recht, bei einer Personaldienstbarkeit pro Grundstück zu erheben. Dafür entfällt der Zuschlag für weitere Grundstücke.

Abs. 5

Die Löschung wird gebührenfrei.

Art. 12 Selbstständige und dauernde Rechte (Neu)

Die Bestimmungen zur Eintragung, Verlängerung, Änderung und Löschung eines selbstständigen und dauernden Rechts werden neu in einem eigenen Artikel aufgeführt.

Art. 13 Grundpfandrechte

Änderung und Zusammenlegung der Art. 11, 12 und 13 aGebV.

Abs. 1 bis 4

Die Mindestgebühren werden von Fr. 50.– auf Fr. 80.– erhöht (und an die Gebühr für die Eintragungen von Dienstbarkeiten, Vor- und Anmerkungen angepasst).

Abs. 3

Es wird präzisiert, dass es sich beim anzurechnenden Betrag um den Betrag der bisherigen Pfandsumme handelt.

Abs. 6

Der Eintrag einer leeren Pfandstelle löst nur Gebühren aus, falls der Eintrag von der Grundeigentümerschaft ausdrücklich beantragt wird. Muss eine leere Pfandstelle von Amtes wegen eingetragen werden, ist der Eintrag gebührenfrei.

Abs. 7

Die Gebühr für die Zusammenlegung und Aufteilung von Grundpfandrechten wird von Fr. 20.– auf Fr. 30.– für jedes Grundpfandrecht erhöht und somit an die Gebühr für die weiteren Verrichtungen in Art. 12 Ziff. 3 bis 6 aGebV angepasst. Die Ergänzung „(Zerlegung)“ ist unnötig und kann somit gestrichen werden.

Abs. 8

Der Zinstermin wird im Grundbuch nicht eingetragen, somit auch nicht dessen Änderung. Die Erhebung einer Gebühr dafür ist deshalb zu streichen. Bislang wurde für den Eintrag einer Bemerkung, die im Zusammenhang mit der Begründung des Grundpfandrechts erfolgt, keine Gebühr erhoben. Entsprechend soll auch die Änderung oder Löschung einer Bemerkung gebührenfrei sein (vgl. Art. 12 Ziff. 3 aGebV).

Abs. 8 und 9

Zusammenfassung des Art. 12 Ziff. 8-10 aGebV und Aufteilung in zwei separate Absätze:

Die Vorgänge, welche je einzeln berechnet werden, werden allesamt in Absatz 8 angeführt; diejenigen, welche pro Grundpfandrecht berechnet werden, in Absatz 9.

Für die Rangfolgeänderung wird die Terminologie der eidgenössischen Grundbuchverordnung verwendet (Art. 122 GBV). Die umständliche Formulierung *Rangvor- oder Nachstellungen* wird somit durch *Rangänderungen* ersetzt.

Abs. 10

Die Gebühr ist für jeden einzelnen Eintrag zu erheben. Für den 2012 eingeführten Register-Schuldbrief ist der Fahrnispfandgläubiger oder Nutzniesser im Grundbuch einzutragen. Der Bevollmächtigte kann zudem auch bei einer Anlehensobligation angegeben werden. Mit der Erhebung derselben Gebühr für jeden einzelnen Eintrag fällt der Zuschlag von Fr. 10.– für weitere Grundpfandrechte weg.

Abs. 12

Die Unterzeichnung des Pfandtitels ist Bestandteil der rechtsgültigen Ausfertigung und muss deshalb nicht explizit aufgeführt werden. Seit der Einführung des Register-Schuldbriefs am 1. Januar 2012 ist es möglich, auch über die Eintragung eines Register-Schuldbriefs im Grundbuch einen Auszug zu erhalten. Es hat eine entsprechende Ergänzung zu erfolgen.

Abs. 13

Die Löschung eines Grundpfandrechts (inkl. Löschung einer leeren Pfandstelle) wird gebührenfrei.

Art. 14 *Vormerkungen*

Abs. 1

Bislang wurde die Gebühr für die Vormerkung eines Kaufs-, Vorkaufs-, Rückkaufs- und Rückfallsrechts nach dem *Steuerwert* bemessen, ebenso deren Verlängerung. Bei der Ausübung eines dieser Rechte wird dann abermals, in Anwendung von Art. 7, für die Handänderung eine vom Grundstückswert abhängige Gebühr erhoben. Es ist deshalb nicht angezeigt, bereits für die Vormerkung eine Gemengsteuer zu erheben, zumal auch der Aufwand für den Eintrag dieser Vormerkungen nicht grösser ist als für den Eintrag der weiteren Vormerkungen gemäss Art. 4 Ziff. 3 und 4 aGebV. Um aufgrund der wirtschaftlichen Bedeutung der Kaufsrechte diese dennoch von den übrigen Vormerkungen abzuheben, ist es gerechtfertigt, für diese Vormerkungen eine höhere Gebühr zu erheben. Diese Gebühr wird auf Fr. 150.– festgelegt. Das Rückfallsrecht wird neu wie die übrigen Vormerkungen behandelt.

Abs. 2

Unter den weiteren Vormerkungen wird nicht mehr zwischen Vormerkungen von Verfügungsbeschränkungen und übrigen Vormerkungen unterschieden. Für alle übrigen Vormerkungen, die nicht in Absatz 1 geregelt sind, wird eine Gebühr von Fr. 80.– erhoben (wie für die Eintragungen von Dienstbarkeiten, Vor- und Anmerkungen).

Abs. 3

Der Mehraufwand für den Eintrag ist schon ab dem zweiten Grundstück gegeben, nicht erst ab dem vierten. Der Zuschlag von Fr. 10.– ist somit für jedes weitere Grundstück zu berechnen.

Abs. 4 *neu*

Auch der Eintrag mehrerer vormerkungsberechtigter Personen bedeutet einen Mehraufwand, weshalb auch dafür ein Zuschlag von Fr. 10.– für jede weitere vorzumerkende Person zu berechnen ist.

Abs. 5

Die Änderung sämtlicher Vormerkungen, auch die der Kaufsrechte, soll gleichviel kosten. Die Gebühr wird auf Fr. 40.– festgelegt (entsprechend der Gebühr für eine Änderung einer Anmerkung bzw. Dienstbarkeit).

Abs. 6

Die Löschung wird gebührenfrei.

Art. 15 *Anmerkungen*

Abs. 1

Für sämtliche Anmerkungen wird dieselbe Gebühr von Fr. 80.– erhoben.

Abs. 2

Der Mehraufwand für den Eintrag ist schon ab dem zweiten Grundstück gegeben, nicht erst ab dem vierten. Der Zuschlag von Fr. 10.– ist somit für jedes weitere Grundstück zu berechnen.

Abs. 3

Die Änderung sämtlicher Anmerkungen soll gleichviel kosten. Die Gebühr wird auf Fr. 40.– festgelegt (entsprechend der Gebühr für eine Änderung einer Vormerkung bzw. Dienstbarkeit).

Abs. 4

Die Löschung wird gebührenfrei.

Art. 16 *Verschiedene Verrichtungen*

Abs. 1

Die Terminologie wird der eidgenössischen Grundbuchverordnung angepasst: Eröffnung und Schliessung eines *Hauptbuchblatts*. Die Schliessung eines Hauptbuchblatts im Grundbuch ist aufwändiger als die Eröffnung. Es ist dennoch gerechtfertigt, für die Schliessung denselben Betrag festzulegen.

Auf die Erhebung der in Art. 16 Ziff. 3 aGebV festgelegten Gebühr ist zu verzichten: Änderungen des Grundstücksbeschriebs und Flächenänderungen von Liegenschaften müssen grundsätzlich nicht mehr manuell eingetragen werden, sondern werden über die Schnittstelle zwischen der amtlichen Vermessung und dem Grundbuch (AVGBS) direkt übernommen. Änderungen des Grundstücksbeschriebs von Stockwerkeinheiten sind mit den Gebühren für die Änderung des Stockwerkeigentumsverhältnisses abgegolten, ebenso die Anpassungen im Gläubigerexemplar oder im Schuldbrief.

Abs. 2

Für die Bereinigung der Dienstbarkeiten, Vor- und Anmerkungen erfolgt die Präzisierung, dass nur für die Einträge eines Grundstücks, welches Fläche abgibt, die Gebühr von je Fr. 10.– erhoben wird.

Art. 17 *Auskunft und Auszüge*

Änderung und Zusammenlegung der Art. 17 und 18 aGebV.

Abs. 2 bis 4

Seit 1. April 2018 werden die Grundbuchauszüge automatisch aus dem Grundbuchsystem generiert. Einen Zuschlag für weitere Seiten zu erheben ist deshalb nicht mehr gerechtfertigt. Aufgrund der Kosten, welche für die Datenersterfassung sowie den Betrieb und die Wartung des

informatisierten Grundbuchs entstanden sind bzw. weiterhin anfallen, ist eine Erhöhung der Grundgebühr für einen Grundbuchauszug von Fr. 30.– auf Fr. 50.– angezeigt (dafür werden keine Portokosten mehr erhoben, s. Abs. 6 unten). Für Teilauszüge, welche nicht alle Rubriken enthalten, wird die Grundgebühr auf Fr. 30.– festgelegt. Für Auszüge, welche mehrere Grundstücke enthalten, wird für jedes weitere Grundstück ein Zuschlag von Fr. 10.– erhoben. Eigentümerverzeichnisse wurden bislang kostenlos abgegeben. Dabei handelt es sich aber auch bei diesen Verzeichnissen um Auszüge aus dem Grundbuch. Deshalb wird dafür neu eine Gebühr von Fr. 20.– erhoben.

Abs. 6

Auf die Erhebung einer Gebühr für Auslagen, insbesondere Portokosten, wird beim Versand von Grundbuchauszügen und Eigentümerverzeichnissen verzichtet. Diese Kosten sind in der Grundgebühr enthalten.

Abs. 8

Auf die Unterscheidung zwischen allgemeiner und elektronischer Auskunft wird verzichtet. Dafür wird festgehalten, dass für den Zugriff auf die Daten des informatisierten Grundbuchs (via TERIntra oder Terravis) die Gebühren in Ausführungsbestimmungen des Regierungsrats festgelegt werden. Diese Gebühren sind in den totalrevidierten Ausführungsbestimmungen über den elektronischen Geschäftsverkehr und weitere Dienstleistungen mittels informatisierten Grundbuchs enthalten.

Bei der allgemeinen Auskunftserteilung handelt es sich i.d.R. um schriftliche Auskünfte, beispielsweise um die Zustellung von Grundbuchauszügen, oder um mündliche Auskünfte am Schalter oder am Telefon. Als elektronische Auskünfte werden neu die Zugriffe auf das informatisierte Grundbuch qualifiziert. Um die Anpassung dieser im Vergleich zu den übrigen Grundbuchgebühren geringen Beträge zu erleichtern, erhält der Regierungsrat die Kompetenz, dazu Ausführungsbestimmungen zu erlassen. Diese Ermächtigung zum Erlass der erforderlichen Regelungen sind in den neuen Ausführungsbestimmungen über den elektronischen Geschäftsverkehr und weitere Dienstleistungen mittels informatisierten Grundbuchs (siehe Beilage) enthalten.

Art. 18

Änderung des Titels: Das Grundbuchamt bewahrt kein Geld (Dritter) auf. Die Aufbewahrung von Geld wird somit im Titel gestrichen.

Art. 19

Abs. 1

Änderung des Bst. c aGebV

Die Gebührenfreiheit für Rechtsgeschäfte der Gemeinden ist historisch bedingt und wurde eingeführt, als im Jahr 1981 die Grundbuchführung von den Gemeinden an den Kanton übertragen wurde. Mit dem Wegfall der Grundbuchführung konnten die Gemeinden keine Grundbuchgebühren mehr erheben. Die Gebührenbefreiung der Gemeinden erfolgte im Sinne einer Kompensation für den sich daraus ergebenden Gebührenaussfall.

Die Kosten für die Grundbuchführung sind in den letzten vierzig Jahren enorm gestiegen; man denke dabei nur an die Einführung des informatisierten Grundbuchs. Solche Kosten müssen die Gemeinden heute auch nicht mehr tragen. Somit lässt sich die Gebührenbefreiung für die Gemeinden nicht mehr vertreten. Künftig sollen nur noch vom Kanton keine Gebühren erhoben werden.

Betreffend die Gebührenfreiheit für den Kanton wurde der Absatz präzisiert: Nicht das *Rechtsgeschäft des Kantons* an sich ist gebührenfrei, sondern es wird nur auf die Erhebung der auf den Kanton anfallenden Gebührenanteil verzichtet. Die andere Partei, die für sich keine Gebührenfreiheit beanspruchen kann, schuldet den auf sie anfallenden Anteil gleichwohl. In Verbindung mit den Änderungen in Art. 2 kann sich nun die private Partei nicht mehr der Pflicht zur Bezahlung von Grundbuchgebühren entziehen, indem sich der Kanton bereit erklärt, die gesamten Kosten für das Rechtsgeschäft zu übernehmen. Mit dieser Präzisierung wird auch festgehalten, dass der Kanton für den Bezug von Grundbuchauszügen keine Gebühr zu entrichten hat.

Die Gebührenbefreiung betrifft nach wie vor nur den Kanton selber und nicht auch die selbstständigen kantonalen Anstalten, wie beispielsweise die Obwaldner Kantonalbank oder das Elektrizitätswerk Obwalden.

Aufhebung des Bst. d aGebV

Seit Einführung der AVGB (Schnittstelle für den Datenaustausch zwischen der amtlichen Vermessung und dem Grundbuch) müssten die in diesem Buchstaben enthaltenen Eintragungen nicht mehr manuell vorgenommen werden, sondern die Daten werden elektronisch im informatisierten Grundbuch eingespeist. Der ganze Buchstabe wird demzufolge aufgehoben.

Fremdänderungen

Es sind keine Fremdänderungen erforderlich.

Aufhebungen

Die bisherige Verordnung über die Grundbuchgebühren soll zugunsten des Entwurfs für eine neue Verordnung über die Grundbuchgebühren aufgehoben werden.

Inkrafttreten

Die Änderungen sollen per 1. Januar 2022 in Kraft treten. Es obliegt dem Regierungsrat, den Zeitpunkt für das Inkrafttreten für die anzupassenden Ausführungsbestimmungen festzulegen. Sinnvollerweise wird er die betreffenden Nachträge zusammen mit den vorliegenden Anpassungen in Kraft setzen.

IV. Finanzielle und personelle Auswirkungen der Revision

5. Terravis

Wie eingangs erwähnt, handelt es sich bei der Einführung des Auskunftsportals Terravis betreffend Anpassung der Erlasse aus sachlicher Sicht um ein Gesamtpaket. Deshalb werden nachstehend die finanziellen und personellen Auswirkungen gesamthaft abgebildet.

Für die mittels Terravis getätigten Abfragen werden folgende Gebühren erhoben:

- Fr. 2.50 für den Basisauszug;
- Fr. 5.– für den erweiterten Auszug.

Es lässt sich aktuell schwer schätzen, wie viele Abfragen im ersten Betriebsjahr 2022 zu erwarten sind und welcher Gebührenertrag sich daraus ergibt. Es ist zu erwarten, dass sich nicht sofort ab der Aufschaltung von Terravis gleich sämtliche möglichen Nutzerinnen und Nutzer den Zugang zu Terravis einrichten lassen. Die Anzahl der Nutzerinnen und Nutzer wird sich somit voraussichtlich allmählich von Jahr zu Jahr erhöhen. Es ist zu erwarten, dass die Bestellungen

von beglaubigten Grundbuchauszügen (in Papierform ausgefertigt und von der Grundbuchverwalterin oder vom Grundbuchverwalter unterzeichnet) via E-Mail oder Telefon direkt beim Grundbuchamt entsprechend der Erhöhung der Anzahl Zugriffe auf Terravis abnehmen werden. Somit verringert sich auch der personelle Aufwand für die Ausfertigung von Grundbuchauszügen und die telefonische Auskunftserteilung.

Die sich daraus aufdrängende Personalreduktion ist beim Grundbuchamt bereits im Rahmen der Finanzstrategie 2027+ vorweggenommen worden. In den Amtsstellen Grundbuch Sarneraatal und Engelberg wurden insgesamt 95 Stellenprozente frei. Davon wurden 55 Stellenprozente im Zusammenhang mit der Finanzstrategie 2027+ abgebaut. Die restlichen 40 Stellenprozente wurden innerhalb des Volkswirtschaftsamts aufgrund der Geschäftslast in der Abteilung Grundbuchbereinigung in die Abteilung Grundbuchbereinigung transferiert. Dieser Stellenabbau wurde bis Ende März 2021 vollständig umgesetzt. Diese umfangreiche Reduktion lässt sich jedoch nicht alleine mit dem zu erwartenden Minderaufwand aus Auszugsbestellungen und telefonischen Auskünften auffangen, sondern auch dadurch, dass nach Abschluss der Datenersterfassung auf Ende 2021 der entsprechende Arbeitsaufwand sich im Verlauf des Jahres 2021 nach und nach reduziert, bis er ab 1. Januar 2022 vollständig weggefallen sein wird.

Mit dem Inkasso der Nutzungsgebühren wird die SIX Terravis AG beauftragt. Diese stellt den Nutzerinnen und Nutzern des Auskunftsportals Terravis im Namen des Kantons Obwalden die Nutzungsgebühren in Rechnung. Die Rechnungsstellung erfolgt vierteljährlich. Pro gestellte Rechnung wird dem Kanton Obwalden eine Gebühr von Fr. 1.50 in Rechnung gestellt (welche direkt von der eingezogenen Gebühr in Abzug gebracht wird). Für die Nutzerinnen und Nutzer fällt nebst den Gebühren für die effektiv getätigten Abfragen (Fr. 2.50 für jeden Basisauszug und Fr. 5.– für jeden erweiterten Auszug), welche vom Kanton Obwalden erhoben werden, noch das jährliche Grundentgelt, welches der SIX Terravis AG geschuldet ist, an.

6. Totalrevision der Gebührenverordnung

Die Totalrevision der Verordnung über die Grundbuchgebühren wirkt sich nicht wesentlich auf den Grundbuchgebührenertrag aus. Bei gleichbleibender Geschäftslast ist eine geringe Erhöhung zu erwarten.

Die Gebühren für die Löschungen von Vor- und Anmerkungen (Fr. 10.–), von Dienstbarkeiten (Fr. 20.–) sowie von Grundpfandrechten (Fr. 30.–) fallen weg. Dafür werden zahlreiche Mindestgebühren geringfügig erhöht. Es folgt die Auflistung einer Auswahl solcher erhöhten Gebühren:

Vorgang	Gebühr alt	Gebühr neu
Mindestgebühr amtliche Tätigkeiten (Art. 3 Abs. 4)	Fr. Keine	Fr. 50.–
Mindestgebühr Übertragung Grundeigentum	50.–	100.–
Löschung Stockwerkeigentumsverhältnis	60.–	100.–
Löschung selbstständigen und dergleichen Rechte	Keine	100.–
Mindestbetrag bei Neuordnung von Grundpfandrechten	20.–	30.–
Eintrag „übriger“ Vormerkungen	40.–/50.–	80.–

Mit diesen moderaten Erhöhungen ist trotz Wegfalls der Löschungsgebühren ein Mehrertrag zu erwarten.

Die Gebühr für die Ausfertigung eines vollständigen Grundbuchauszugs wird von Fr. 30.– auf Fr. 50.– erhöht; die Gebühr für einen Teilauszug (ein Auszug, welcher nicht sämtliche Rubriken

enthält) wird auf Fr. 30.– festgelegt. Bei einem Auszug über mehrere Grundstücke ist für jedes weitere Grundstück ein Zuschlag von Fr. 10.– zu entrichten. Der Zuschlag bezieht sich also künftig sachgerecht auf die Anzahl bestellter Grundstücke und nicht auf die Anzahl Seiten, die der Grundbuchauszug umfasst. Somit kann auf die Höchstgebühr von Fr. 100.– verzichtet werden, ebenso werden keine zusätzlichen Auslagen für Porti erhoben. Grundsätzlich ist mit der Aufschaltung von Terravis ein Rückgang von Grundbuchauszugsbestellungen beim Grundbuchamt zu erwarten (vgl. hierzu im Übrigen die Ausführungen in Ziff. IV.1. oben).

Durch die Präzisierung der Gebührenbefreiung des Kantons und durch den Wegfall der Gebührenbefreiung der Gemeinden ist ein weiterer, geringer Zuwachs des Gebührenertrags zu erwarten, welcher dem Aufwand entspricht.

Beilagen:

- Synopse Teilrevision des Gesetzes betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches
- Synopse Totalrevision der Verordnung über die Grundbuchgebühren
- Entwürfe der anzupassenden Ausführungsbestimmungen zur Information. Diese werden im November 2021 durch den Regierungsrat verabschiedet:
 - Ausführungsbestimmungen über den Zugriff auf Daten des EDV-Grundbuchs
 - Ausführungsbestimmungen über das Grundbuch
 - Ausführungsbestimmungen über das Geoinformationsgesetz
- Ergebnis des Vernehmlassungsverfahrens über die Anpassung der Ausführungsbestimmungen zur Information