

# Verordnung über die Grundbuchgebühren (Grundbuchgebührentarif)

vom 28. Oktober 2021

*Der Kantonsrat des Kantons Obwalden,*

in Ausführung von Artikel 954 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) vom 10. Dezember 1907<sup>1)</sup>,

gestützt auf Artikel 17 und 168k Absatz 1 des Gesetzes betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 30. April 1911<sup>2)</sup>,

*beschliesst:*

## I.

### *Art. 1      Gebührenpflicht*

<sup>1</sup> Für die Amtshandlungen des Grundbuchamts sind im Rahmen des allgemeinen Gebührengesetzes und dieser Verordnung Gebühren zu entrichten.

### *Art. 2      Gebührenpflichtige Person*

<sup>1</sup> Gebührenpflichtig sind bei Handänderungen die veräussernde und die erwerbende Person zu gleichen Teilen, bei Grundpfanderrichtungen die Pfandbestellerin oder der Pfandbesteller, bei Dienstbarkeitsbegründungen die berechnigte Person, und in den übrigen Fällen die Person, welche die Amtshandlung veranlasst. Vorbehalten bleiben anderslautende Vereinbarungen.

<sup>2</sup> Die Parteien haften für die Gebühren solidarisch. Für die gemäss Art. 18 Abs. 2 dieser Verordnung von den Gebühren befreite Partei entfällt die Solidarhaftung.

### *Art. 3      Umfang*

<sup>1</sup> In den Gebühren ist die Entschädigung für die mit den betreffenden Geschäften ordentlicherweise verbundene amtliche Tätigkeit, einschliesslich übliche Vorbereitungsarbeiten, Papier, Formulare, Bescheinigungen und Stempelung, inbegriffen.

---

<sup>1)</sup> SR 210

<sup>2)</sup> GDB 210.1

<sup>2</sup> Direkte Auslagen, wie Porti, Telefongebühren, Kopien, Publikationen usw. sind besonders zu vergüten.

<sup>3</sup> Für amtliche Tätigkeiten, die im vorliegenden Tarif nicht aufgeführt sind, z.B. Vorprüfungen, Abweisungen, Nachforschungen, ist eine Gebühr zum Stundensatz von Fr. 80.– bis Fr. 200.– zu berechnen.

#### *Art. 4 Rechnung*

<sup>1</sup> Der Regierungsrat erlässt Vorschriften über die Rechnungsführung und die Rechnungsstellung.

#### *Art. 5 Vertragssumme*

<sup>1</sup> Für die Gebührenberechnung nach dem Wert gilt als Vertragssumme der Gesamtbetrag aller der veräussernden oder belasteten Person zufließenden oder von der erwerbenden oder berechtigten Person zu erbringenden Leistungen (ohne den Wert der Fahrnis). Enthält der Rechtsgrundaussweis darüber keine Angaben oder liegt der Wert unterhalb des Nettosteuerwerts bei nichtlandwirtschaftlichen oder des Ertragswerts bei landwirtschaftlichen Grundstücken, so gilt der Nettosteuerwert bzw. Ertragswert als Vertragssumme.

<sup>2</sup> Bei periodischen Vertragsleistungen gilt als Grundlage der Gebührenberechnung der zwanzigfache Betrag der Jahresleistung.

#### *Art. 6 Eigentum*

<sup>1</sup> Für die Übertragung des Eigentums beträgt die Gebühr 1,5 ‰ bis Fr. 1 000 000.–, plus 1 ‰ vom Mehrbetrag über Fr. 1 000 000.– der Vertragssumme, pro Handänderung aber mindestens Fr. 100.– und höchstens Fr. 15 000.–.

<sup>2</sup> Für Tauschverträge und Baulandumlegungen ist die Gebühr für jedes beteiligte Grundstück gesondert zu erheben.

<sup>3</sup> Für Namensänderungen natürlicher Personen, Namensänderungen und/oder Sitzverlegungen von Kollektiv- und Kommanditgesellschaften und juristischen Personen beträgt die Gebühr Fr. 60.–. Erfolgt die Namensänderung einer natürlichen Person gleichzeitig mit einem anderen Rechtsgeschäft, ist sie gebührenfrei.

<sup>4</sup> Bei der Fusion, Spaltung, Umwandlung und Vermögensübertragung von Kapitalgesellschaften beträgt die Gebühr pro Grundstück Fr. 150.–.

<sup>5</sup> Für die Änderung im Personenstand von Gesamthandverhältnissen ist die Gebühr gemäss Absatz 1 anteilmässig zu erheben, mindestens aber Fr. 100.–.

<sup>6</sup> Für die Umwandlung von Gesamteigentum in ein anderes Gesamthandverhältnis oder in Miteigentum und umgekehrt, ohne Veränderung im Personenstand, beträgt die Gebühr Fr. 100.–.

#### *Art. 7 Stockwerkeigentum*

<sup>1</sup> Für die Begründung von Stockwerkeigentum beträgt die Gebühr 0,5 ‰ des Nettosteuerwerts der Liegenschaft oder des Baurechtsgrundstücks, mindestens aber Fr. 200.– und höchstens Fr. 15 000.–.

<sup>2</sup> Für Gebäude, die sich noch im Bau befinden, errechnet sich der massgebende Wert aus dem Nettosteuerwert der Liegenschaft oder des Baurechtsgrundstücks und 80 % des Gebäudewerts gemäss Baukostenvoranschlag.

<sup>3</sup> Für die Änderung eines Stockwerkeigentumsverhältnisses beträgt die Gebühr Fr. 200.–.

<sup>4</sup> Für die Löschung eines Stockwerkeigentumsverhältnisses beträgt die Gebühr Fr. 100.–.

#### *Art. 8 Miteigentum (selbstständiges und unselbstständiges)*

<sup>1</sup> Für die Begründung von Miteigentum und die Änderung eines Miteigentumsverhältnisses beträgt die Gebühr Fr. 200.–.

<sup>2</sup> Für die Löschung eines Miteigentumsverhältnisses beträgt die Gebühr Fr. 100.–.

#### *Art. 9 Konzessionen*

<sup>1</sup> Für die Eintragung einer Wasserrechtskonzession oder eines Bergwerks beträgt die Gebühr Fr. 200.– bis Fr. 1 500.–.

<sup>2</sup> Für die Übertragung eines in Absatz 1 genannten Rechts wird die Gebühr gemäss Art. 6 dieser Verordnung erhoben.

<sup>3</sup> Für die Löschung einer Wasserrechtskonzession oder eines Bergwerks beträgt die Gebühr Fr. 100.–.

#### *Art. 10 Dienstbarkeiten und Grundlasten*

<sup>1</sup> Für die Eintragung einer Grunddienstbarkeit beträgt die Gebühr Fr. 80.– pro Recht.

<sup>2</sup> Für die Eintragung einer Personaldienstbarkeit beträgt die Gebühr Fr. 80.– pro Grundstück.

<sup>3</sup> Für die Eintragung einer Grundlast beträgt die Gebühr 2 ‰ des Gesamtwerts, mindestens aber Fr. 80.–.

<sup>4</sup> Für die Änderung einer Dienstbarkeit oder Grundlast beträgt die Gebühr Fr. 40.–.

<sup>5</sup> Die Löschung einer Dienstbarkeit oder einer Grundlast ist gebührenfrei.

#### *Art. 11 Selbstständige und dauernde Rechte*

<sup>1</sup> Für die Eintragung eines selbstständigen und dauernden Rechts wird die Gebühr gemäss Art. 6 Abs. 1 dieser Verordnung erhoben, mindestens aber Fr. 100.–.

<sup>2</sup> Für die Verlängerung oder Änderung eines selbstständigen und dauernden Rechts beträgt die Gebühr Fr. 200.–.

<sup>3</sup> Für die Löschung eines selbstständigen und dauernden Rechts beträgt die Gebühr Fr. 100.–.

#### *Art. 12 Grundpfandrechte*

<sup>1</sup> Für die Eintragung eines Grundpfandrechts beträgt die Gebühr 2 ‰ von der Pfandsumme bis Fr. 500 000.– plus 1,5 ‰ vom Mehrbetrag bis Fr. 1 000 000.– plus 1 ‰ vom Mehrbetrag über Fr. 1 000 000.–, mindestens aber Fr. 80.– und höchstens Fr. 10 000.–.

<sup>2</sup> Für die Eintragung der Erhöhung der Pfandsumme wird die Gebühr gemäss Absatz 1 erhoben, mindestens aber Fr. 80.–.

<sup>3</sup> Bei der Löschung von Grundpfandrechten wird der Betrag der bisherigen Pfandsumme bei gleichzeitiger Neuerrichtung eines Grundpfandrechts entsprechend angerechnet. Die Gebühr beträgt ein Viertel des Ansatzes gemäss Absatz 1, mindestens aber Fr. 80.–.

<sup>4</sup> Für die Umwandlung von Grundpfandrechten, bei einer Pfandrechtserneuerung und bei der Auswechslung der Pfandforderung beträgt die Gebühr ein Viertel des Ansatzes gemäss Absatz 1, mindestens aber Fr. 80.–.

<sup>5</sup> Für die Umwandlung eines Papier-Schuldbriefes in einen Register-Schuldbrief und umgekehrt beträgt die Gebühr Fr. 50.–.

<sup>6</sup> Für die Eintragung einer leeren Pfandstelle beträgt die Gebühr Fr. 50.–. Entsteht eine leere Pfandstelle von Gesetzes wegen infolge Löschung oder Verminderung des Vorgangs, ist die Eintragung gebührenfrei.

<sup>7</sup> Für die Zusammenlegung und Aufteilung von Grundpfandrechten beträgt die Gebühr Fr. 30.– pro Grundpfandrecht, höchstens aber Fr. 200.–. Grundlage für die Berechnung bilden bei der Zusammenlegung die bisherigen und bei der Aufteilung die neuen Eintragungen.

<sup>8</sup> Für die Herabsetzung der Pfandsumme, die Änderung des Zinsfusses, für Rang- und Vorgangsänderungen sowie Rangänderungen von Grundpfandrechten gegenüber Dienstbarkeiten, Grundlasten oder Vormerkungen beträgt die Gebühr für jede Änderung Fr. 30.–.

<sup>9</sup> Für die Verteilung einer Pfandhaft, Pfandvermehrung, Pfandentlassung und bei Pfandaustausch beträgt die Gebühr für jedes Grundpfandrecht Fr. 30.–.

<sup>10</sup> Für die Angabe eines neuen Gläubigers, eines Fahrnispfandgläubigers, Schuldners oder Nutzniessers im Grundbuch und die Angabe des Bevollmächtigten bei Schuldbrief, Gült und Anleiheobligation beträgt die Gebühr je Fr. 40.–. Die Löschung ist gebührenfrei.

<sup>11</sup> In den Gebühren für die Eintragungen im Hauptbuch sind die entsprechenden Änderungen im Pfandtitel oder die Entkräftung des Titels inbegriffen.

<sup>12</sup> Für die Ausfertigung eines Pfandtitels und den Auszug aus dem Grundbuch über die Eintragung einer Grundpfandverschreibung oder die Eintragung eines Registerschuldbriefs beträgt die Gebühr Fr. 50.–.

<sup>13</sup> Die Löschung eines Grundpfandrechts ist gebührenfrei.

### *Art. 13 Vormerkungen*

<sup>1</sup> Für die Vormerkung eines Kaufs-, Vorkaufs- und Rückkaufsrechts beträgt die Gebühr Fr. 150.–.

<sup>2</sup> Für die Eintragung der übrigen Vormerkungen beträgt die Gebühr Fr. 80.–.

<sup>3</sup> Muss eine Vormerkung auf mehr als einem Grundstück gemacht werden, so beträgt der Zuschlag für jedes weitere Grundstück Fr. 10.–.

<sup>4</sup> Sind mehrere Personen als Berechtigte vorzumerken, beträgt der Zuschlag für die zweite und jede weitere Person Fr. 10.–.

<sup>5</sup> Für die Änderung einer Vormerkung beträgt die Gebühr Fr. 40.–.

<sup>6</sup> Die Löschung einer Vormerkung ist gebührenfrei.

### *Art. 14 Anmerkungen*

<sup>1</sup> Für die Eintragung einer Anmerkung beträgt die Gebühr Fr. 80.–.

<sup>2</sup> Muss eine Anmerkung auf mehr als einem Grundstück gemacht werden, so beträgt der Zuschlag für jedes weitere Grundstück Fr. 10.–.

<sup>3</sup> Für die Änderung einer Anmerkung beträgt die Gebühr Fr. 40.–.

<sup>4</sup> Die Löschung einer Anmerkung ist gebührenfrei.

#### *Art. 15      Verschiedene Eintragungen und Verrichtungen*

<sup>1</sup> Für die Eröffnung und die Schliessung eines Hauptbuchblatts beträgt die Gebühr Fr. 50.–.

<sup>2</sup> Für die Bereinigung von Dienstbarkeiten, Grundlasten, Vormerkungen und Anmerkungen beträgt die Gebühr für jeden Eintrag auf jedem Grundstück, welches Fläche abgibt, Fr. 10.–.

#### *Art. 16      Auskunft und Auszüge*

<sup>1</sup> Die mündliche Auskunftserteilung ist in der Regel unentgeltlich. Dauert sie länger als eine halbe Stunde, so ist entsprechend der erforderlichen Sachkenntnis eine Gebühr zum Stundenansatz von Fr. 80.– bis Fr. 200.– zu berechnen.

<sup>2</sup> Für vollständige Grundbuchauszüge beträgt die Gebühr pro Auszug Fr. 50.–. Wird der Auszug für mehr als ein Grundstück ausgefertigt, beträgt der Zuschlag für jedes weitere Grundstück Fr. 10.–.

<sup>3</sup> Für Teilauszüge beträgt die Gebühr Fr. 30.–. Wird der Teilauszug für mehr als ein Grundstück ausgefertigt, beträgt der Zuschlag für jedes weitere Grundstück Fr. 10.–.

<sup>4</sup> Für Eigentümerverzeichnisse beträgt die Gebühr Fr. 20.–.

<sup>5</sup> Auskünfte und Grundbuchauszüge, welche die kantonalen Amtsstellen und die Gemeinden für die Erledigung ihrer Aufgaben benötigen, sind gebührenfrei.

<sup>6</sup> Für den Versand von Auszügen und Eigentümerverzeichnissen sind keine Auslagen gemäss Art. 3 Abs. 2 dieser Verordnung zu vergüten.

<sup>7</sup> Für interne Beglaubigungen beträgt die Gebühr Fr. 20.–.

<sup>8</sup> Für die Erhebung von Gebühren für den Zugang zu den Daten des informatisierten Grundbuchs erlässt der Regierungsrat Ausführungsbestimmungen.

#### *Art. 17      Aufbewahrung von Grundpfandtiteln*

<sup>1</sup> Für den Einzug oder die Aufbewahrung von Grundpfandtiteln und Inhaberoobligationen beträgt die Gebühr Fr. 40.–. Bei Titellöschung entfällt die Gebühr.

## Art. 18 *Gebührenfreiheit*

<sup>1</sup> Folgende Amtshandlungen sind gebührenfrei:

- a. Eintragungen, die mit Bodenverbesserungen oder mit Bodenaustausch zur Abrundung landwirtschaftlicher Betriebe zusammenhängen und für Eintragungen von Grundpfandrechten zur Sicherung von Investitionskrediten sowie Betriebshilfedarlehen;
- b. Eintragungen, die infolge einer Kantons- oder Gemeindegrenzenregulierung notwendig werden.

<sup>2</sup> Vom Kanton und von den Gemeinden werden keine Gebühren erhoben. Die andere Partei, die die Gebührenfreiheit nicht beanspruchen kann, schuldet ihren Gebührenanteil in der Regel auch bei anderslautender Abrede.

<sup>3</sup> Für die Enteignung nach eidgenössischem Recht dürfen für den Eigentumsübergang gemäss Art. 92 des Bundesgesetzes über die Enteignung (EntG)<sup>3)</sup> nur Kanzleigeühren erhoben werden. Der Begriff der Kanzleigeühr richtet sich nach Art. 3 des Allgemeinen Gebührengesetzes<sup>4)</sup>.

## II.

Keine Fremdänderungen.

## III.

**Der Erlass GDB 213.61 (Verordnung über die Grundbuchgebühren vom 15. März 2012) wird aufgehoben.**

## IV.

Diese Verordnung tritt am 1. Januar 2022 in Kraft.

Sarnen, 28. Oktober 2021

Im Namen des Kantonsrats:  
Der Ratspräsident: Christoph von Rotz  
Der Ratssekretär: Beat Hug

---

<sup>3)</sup> SR 711

<sup>4)</sup> GDB 643.1