

## **Verordnung über die Grundbuchgebühren**

vom ...

*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, 165 und 177 des Gesetzes betreffend die Einführung  
des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 30. April 1911<sup>2</sup>,

*beschliesst:*

### **I. Allgemeine Bestimmungen**

#### **Art. 1**      *Gebührenpflicht*

Amtshandlungen des Grundbuchs sind im Rahmen des allgemeinen  
Gebührengesetzes<sup>3</sup> und dieser Verordnung gebührenpflichtig.

#### **Art. 2**      *Gebührenpflichtige Person*

Zahlungspflichtig ist, wer die Amtshandlung veranlasst oder in dessen  
Interesse die Amtshandlung erfolgt. Vorbehalten bleibt die Zahlungspflicht  
der in der Urkunde bezeichneten Person.

#### **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 und Stempelung,  
inbegriffen.

<sup>2</sup> Direkte Auslagen, wie Porto, Telefon, Ausweise, Depotkosten,  
Publikationen usw., sind besonders zu vergüten.

<sup>3</sup> Bei amtlichen Verrichtungen ausserhalb des Amtlokals werden die  
Entschädigungen zusätzlich in Rechnung gestellt, wie sie sich gemäss den  
Bestimmungen des allgemeinen Gebührengesetzes<sup>4</sup> ergeben.

<sup>4</sup> Entschädigungen für amtliche Tätigkeiten, die im vorliegenden Tarif nicht  
aufgeführt sind, werden nach dem Zeitaufwand sowie entsprechend der  
Bedeutung des Geschäfts für den Auftraggeber berechnet.

#### **Art. 4**      *Rechnung*

<sup>1</sup> Der Regierungsrat erlässt Vorschriften über die Rechnungsführung und die  
Rechnungsstellung<sup>5</sup>.

<sup>2</sup> Die Rechnungsstellung hat detailliert auf einheitlichem Formular zu  
erfolgen.

#### **Art. 5**      *Vertragssumme*

<sup>1</sup> Bei einer 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. Enthält der Rechtsgrundaussweis darüber keine Angaben oder liegt der Wert unterhalb der Steuerschätzung, so gilt diese als Vertragssumme; bei Fehlen einer Steuerschätzung gilt der mittlere Verkehrswert.

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

## **II. Gebührentarif**

### **Art. 6** *Eigentum*

<sup>1</sup> Für die Übertragung des Eigentums und die Eintragung oder Übertragung eines selbstständigen und dauernden Rechts beträgt die Gebühr eineinhalb Promille bis Fr. 1 000 000.– plus ein Promille vom Mehrbetrag über Fr. 1 000 000.–, mindestens jedoch Fr. 50.– pro Grundstück. Die Gesamtgebühr für eine Handänderung beträgt höchstens Fr. 15 000.–.

<sup>2</sup> Die Gebühr wird nach der Vertragssumme ohne Wert der Fahmis berechnet. Wenn periodische Leistungen vereinbart sind, gilt als Wert die Summe der periodischen Leistungen, höchstens jedoch der zwanzigfache Betrag der Jahresleistung. Die Gebühr berechnet sich nach dem Steuerwert, wenn die Vertragssumme niedriger oder nicht angegeben ist. Bei der Verlängerung eines selbstständigen und dauernden Rechts beträgt die Gebühr Fr. 100.–.

<sup>3</sup> Bei Tauschverträgen und Baulandumlegungen ist die Gebühr für jedes beteiligte Grundstück gesondert zu beziehen.

<sup>4</sup> Bei Namensänderungen natürlicher Personen, Namens-, Firmenänderungen und Sitzverlegungen von Kollektiv- und Kommanditgesellschaften und juristischen Personen beträgt die Gebühr Fr. 60.–. Erfolgt der Eintrag auf mehr als einem Grundstück, so ist zusätzlich für jedes weitere Grundstück Fr. 10.– zu berechnen. Bei der Fusion, Spaltung, Umwandlung und Vermögensübertragung von Kapitalgesellschaften beträgt die Gebühr Fr. 150.– pro Grundstück.

<sup>5</sup> Bei der Änderung im Personenbestand von Gesamthandverhältnissen ist die Gebühr gemäss Absatz 1 anteilmässig zu beziehen, mindestens Fr. 20.– pro Person und Eintrag.

<sup>6</sup> Bei der Umwandlung von Gesamteigentum in ein anderes Gesamthandverhältnis oder in Miteigentum und umgekehrt ohne Veränderung im Personenbestand ist die Hälfte der Gebühr gemäss Absatz 1 zu beziehen, mindestens Fr. 40.–.

<sup>7</sup> Bei der Begründung von unselbstständigem Eigentum oder Miteigentum beträgt die Gebühr Fr. 40.–.

### **Art. 7** *Stockwerkeigentum (eingeschlossen selbstständiges Miteigentum)*

<sup>1</sup> Für die Begründung von Stockwerkeigentum und selbstständigem Miteigentum beträgt die Gebühr 0,5 Promille des Steuerwertes der Liegenschaft oder des Baurechtsgrundstücks, mindestens Fr. 200.–, höchstens Fr. 15 000.–. Für Gebäude, die sich noch im Bau befinden, errechnet sich der massgebende Wert aus dem Steuerwert der Liegenschaft oder des Baurechtsgrundstücks und 80 Prozent des Gebäudewerts (Baukostenvoranschlag).

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

<sup>3</sup> Für die Änderung der Wertquoten<sup>6</sup> beträgt die Gebühr Fr. 60.–.

**Art. 8**      *Konzessionen*

<sup>1</sup> Für die Eintragung einer Wasserrechtskonzession<sup>7</sup> oder eines Bergwerks<sup>8</sup> 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 bezogen.

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

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

<sup>1</sup> Für die Eintragung einer Dienstbarkeit beträgt die Gebühr Fr. 80.–; für die Eintragung einer Grundlast beträgt die Gebühr zwei Promille des Gesamtwertes, mindestens jedoch Fr. 80.–.

<sup>2</sup> Für die Änderung oder Ergänzung einer Dienstbarkeit oder Grundlast beträgt die Gebühr Fr. 40.–.

<sup>3</sup> Erfolgt der Eintrag, die Ergänzung oder die Änderung auf mehr als einem Grundstück, bei Grunddienstbarkeiten auf mehr als zwei Grundstücken, so ist zusätzlich für jedes weitere Grundstück Fr. 10.– zu berechnen.

**Art. 10**     *b. Löschungen*

<sup>1</sup> Für die Löschung einer Dienstbarkeit oder Grundlast beträgt die Gebühr Fr. 20.–.

<sup>2</sup> Erfolgt die Löschung auf mehr als einem Grundstück, bei Grunddienstbarkeiten auf mehr als zwei Grundstücken, zusätzlich Fr. 10.– pro Grundstück.

**Art. 11**     *Grundpfandrechte*  
*a. Eintragung und Löschung*

<sup>1</sup> Für die Eintragung eines Grundpfandrechts beträgt die Gebühr 2 Promille von der Pfandsumme bis Fr. 500 000.– plus 1,5 Promille vom Mehrbetrag bis Fr. 1 000 000.– plus 1 Promille vom Mehrbetrag über Fr. 1 000 000.–, mindestens Fr. 50.–, höchstens Fr. 10 000.–.

<sup>2</sup> Für die Eintragung der Erhöhung der Pfandsumme wird die Gebühr gemäss Absatz 1 bezogen, mindestens Fr. 50.–.

<sup>3</sup> Für die Löschung eines Pfandrechts beträgt die Gebühr Fr. 30.–. Werden gleichzeitig mehrere Pfandrechte gelöscht, so beträgt die Gebühr höchstens Fr. 300.–. Bei der Löschung von Pfandrechten wird der Betrag bei gleichzeitiger Neuerrichtung eines Pfandrechts entsprechend angerechnet. Die Gebühr beträgt einen Viertel des Ansatzes gemäss Absatz 1, mindestens Fr. 50.–.

<sup>4</sup> Bei der Umwandlung von Grundpfandrechten, bei einer Pfandrechtserneuerung und bei der Auswechslung der Pfandforderung beträgt die Gebühr einen Viertel des Ansatzes gemäss Absatz 1. Allfällige Löschungs- oder Zusammenlegungsgebühren sind zusätzlich gemäss Absatz 3 und Art. 12 Abs. 2 dieser Verordnung zu berechnen.

**Art. 12**     *b. Verschiedene Verrichtungen*

<sup>1</sup> Für die Eintragung einer leeren Pfandstelle beträgt die Gebühr Fr. 40.–. Die Löschung ist gebührenfrei.

<sup>2</sup> Für die Zusammenlegung und Aufteilung (Zerlegung) von Pfandrechten beträgt die Gebühr je Fr. 20.–, höchstens Fr. 200.–. Grundlage für die Berechnung bilden bei der Zusammenlegung die bisherigen und bei der Aufteilung die neuen Eintragungen.

<sup>3</sup> Für die Herabsetzung der Pfandsomme, die Änderung des Zinsfusses oder des Zinstermins, die Änderung oder die Löschung einer Bemerkung zu den Grundpfandeinträgen, sofern diese nicht die Folge eines Grundbucheintrags sind, beträgt die Gebühr je Fr. 30.–.

<sup>4</sup> Bei der Verteilung einer Pfandhaft und bei Pfandaustausch beträgt die Gebühr für jedes Pfandrecht Fr. 30.–.

<sup>5</sup> Für Rang- und/oder Vorgangsänderungen sowie Rangvor- oder Nachstellungen beträgt die Gebühr für jedes Pfandrecht Fr. 30.–.

<sup>6</sup> Für Pfandvermehrung und Pfandentlassung beträgt die Gebühr für jedes Pfandrecht Fr. 30.–.

<sup>7</sup> Für die Angabe eines neuen Gläubigers im Grundbuch<sup>9</sup> und die Angabe des Bevollmächtigten bei Schuldbrief und Gült<sup>10</sup> beträgt die Gebühr je Fr. 40.–. Werden auf demselben Grundstück gleichzeitig mehrere Pfandrechte angemeldet, beträgt die Gebühr für jedes weitere Pfandrecht Fr. 10.–. Die Löschung ist gebührenfrei.

<sup>8</sup> In den Gebühren für die Eintragungen im Hauptbuch sind die entsprechenden Änderungen im Pfandtitel oder die Entkräftung des Titels inbegriffen.

#### **Art. 13**      *c. Pfandtitel*

<sup>1</sup> Für die Ausfertigung eines Pfandtitels samt Unterzeichnung beträgt die Gebühr Fr. 50.–.

<sup>2</sup> Für einen Auszug aus dem Grundbuch über die Eintragung einer Grundpfandverschreibung<sup>11</sup> beträgt die Gebühr Fr. 50.–.

#### **Art. 14**      *Vormerkungen*

<sup>1</sup> Für die Vormerkung eines Kaufs-, Vorkaufs-, Rückkaufs- und Rückfallsrechts beträgt die Gebühr:

Bei einem Betrag bis Fr. 500 000.–	0,5 ‰
mindestens Fr. 40.– pro Grundstück, vom Mehrbetrag über Fr. 500 000.–	0,25 ‰

Die Gebühr berechnet sich nach dem Steuerwert, wenn die Vertragssumme niedriger oder nicht angegeben ist.

<sup>2</sup> Für die Vormerkung einer Miete oder Pacht wird die Gebühr gemäss Absatz 1 bezogen. Grundlage für die Berechnung bildet die vereinbarte Gegenleistung. Bei zeitlich wiederkehrenden Leistungen wird die Gebühr von der Summe der Entschädigungen, jedoch höchstens vom zwanzigfachen Betrag einer Jahresleistung, berechnet.

<sup>3</sup> Für die Vormerkung von Verfügungsbeschränkungen und vorläufigen Eintragungen beträgt die Gebühr Fr. 50.–. Die Löschung ist gebührenfrei.

<sup>4</sup> Für die übrigen Vormerkungen beträgt die Gebühr Fr. 40.–.

<sup>5</sup> Muss eine Vormerkung auf mehr als drei Grundstücken gemacht werden, so ist für jedes weitere Grundstück ein Zuschlag von Fr. 10.– zu berechnen.

<sup>6</sup> Bei der Verlängerung des Vormerkungsschutzes wird bei Kauf-, Rückkaufs- und Vorkaufsrechten ein Viertel der Gebühren gemäss Absatz 1 bezogen, mindestens Fr. 40.–. Bei der Verlängerung des Vormerkungsschutzes bei Miete und Pacht wird die Hälfte der Gebühr gemäss Absatz 1 bezogen.

<sup>7</sup> Bei der Übertragung eines Kaufs- und Vorkaufsrechts wird die Gebühr gemäss Absatz 1 bezogen.

<sup>8</sup> Für übrige Änderungen einer Vormerkung wird ein Viertel der Vormerkungsgebühren bezogen.

<sup>9</sup> Für die Löschung einer Vormerkung beträgt die Gebühr Fr. 10.–. Löschungen von Amtes wegen sind gebührenfrei.

#### **Art. 15** *Anmerkungen*

<sup>1</sup> Für die Anmerkung von Zugehör beträgt die Gebühr Fr. 40.–, bei Beträgen über Fr. 200 000.– Fr. 80.–.

<sup>2</sup> Für alle übrigen Anmerkungen beträgt die Gebühr Fr. 40.–.

<sup>3</sup> Muss eine Anmerkung auf mehr als drei Grundstücken gemacht werden, so ist für jedes weitere Grundstück ein Zuschlag von Fr. 10.– zu berechnen.

<sup>4</sup> Für die Änderung oder Löschung einer Anmerkung beträgt die Gebühr Fr. 10.– pro Grundstück. Löschungen von Amtes wegen sind gebührenfrei.

<sup>5</sup> Für die Anmerkung von Verfügungsbeschränkungen beträgt die Gebühr Fr. 50.–. Die Löschung ist gebührenfrei.

#### **Art. 16** *Verschiedene Eintragungen und Verrichtungen*

<sup>1</sup> Für die Eröffnung eines Grundstücks beträgt die Gebühr Fr. 50.–.

<sup>2</sup> Für die Schliessung eines Grundstücks beträgt die Gebühr Fr. 20.–.

<sup>3</sup> Für die Änderung der Beschreibung des Grundstücks, des Flächenmasses, der Ortsbezeichnung oder des Namens des Grundstückes beträgt die Gebühr je Fr. 10.–. Für jede Änderung im Gläubigerexemplar oder Schuldbrief beträgt die Gebühr Fr. 10.–. Änderungen aufgrund einer amtlichen Mitteilung sind gebührenfrei.

<sup>4</sup> Bei der Bereinigung von Dienstbarkeiten/Grundlasten beträgt die Gebühr für jede Dienstbarkeit/Grundlast Fr. 10.–.

<sup>5</sup> Für die Bereinigung von Vormerkungen und Anmerkungen beträgt die Gebühr je Fr. 10.–.

#### **Art. 17** *Auskunftserteilung* *a. im Allgemeinen*

<sup>1</sup> Die mündliche Auskunftserteilung ist in der Regel unentgeltlich. Dauert sie länger als eine halbe Stunde, so ist die Gebühr nach Art. 3 Abs. 4 dieser Verordnung zu berechnen.

<sup>2</sup> Bei Grundbuchauszügen beträgt die Gebühr pro Auszug Fr. 30.–. Ab dritter Seite ist ein Zuschlag von Fr. 10.– pro Seite zu berechnen. Die Gebühr beträgt jedoch höchstens Fr. 100.– pro Auszug.

<sup>3</sup> Für Schreiben, Bescheinigungen und Abschriften, je nach Zeit- und Arbeitsaufwand, beträgt die Gebühr Fr. 10.– bis 200.–. Für interne Beglaubigungen Fr. 20.–.

<sup>4</sup> Mitteilungen und Auskünfte, welche die kantonalen Amtsstellen und die Gemeinden für die Erledigung ihrer Aufgaben benötigen, sind gebührenfrei.

#### **Art. 18** *b. elektronisch*

<sup>1</sup> Für die elektronische Auskunftserteilung ist die Gebühr gemäss Art. 3 Abs. 4 dieser Verordnung zu bemessen, soweit keine separate Bestimmung durch den Regierungsrat erlassen wird.

<sup>2</sup> Erfolgt die elektronische Auskunftserteilung unter Beizug eines voll- oder teilautomatisierten, rationalisierten Computersystems, ist die Gebühr angemessen zu reduzieren.

**Art. 19** *Aufbewahrung von Geld und Pfandtiteln*

<sup>1</sup> Für den Einzug oder die Aufbewahrung von Pfandtiteln und Inhaberobligationen beträgt die Gebühr Fr. 40.–.

<sup>2</sup> Bei Titellöschung entfällt die Gebühr.

**Art. 20** *Gebührenfreiheit*

<sup>1</sup> Keine Gebühren werden erhoben:

- a. für Eintragungen, die mit Bodenverbesserungen oder mit Bodenaustausch zur Abrundung landwirtschaftlicher Betriebe zusammenhängen<sup>12</sup> und für Eintragungen von Grundpfandrechten zur Sicherung von Investitionskrediten sowie Betriebshilfedarlehen und -bürgschaften;
- b. für Eintragungen, die infolge einer Kantons- oder Gemeindegrenzenregulierung notwendig werden;
- c. für Rechtsgeschäfte des Kantons und der Gemeinden;
- d. für Eintragungen betreffend Umkartierungen, Flächenkorrekturen durch Geometer, Grundstücksschätzungen usw..

<sup>2</sup> Bei einer Enteignung nach eidgenössischem Recht dürfen für den Eigentumsübergang gemäss Art. 92 des Bundesgesetzes über die Enteignung (EntG)<sup>13</sup> nur Kanzleigeühren bezogen werden. Der Begriff der Kanzleigeühr richtet sich nach Art. 3 des Allgemeinen Gebührengesetzes<sup>14</sup>.

**III. Schluss- und Übergangsbestimmungen**

**Art. 21** *Übergangsbestimmung*

Für die vor dem 1. Januar 2012 erfolgten Anmeldungen gilt die Verordnung über die Beurkundungs-, Grundbuch- und Schätzungsgebühren vom 29. Februar 1980<sup>15</sup>.

**Art. 22** *Aufhebung bisherigen Rechts*

<sup>1</sup> Art. 11 bis 25 der Verordnung über die Beurkundungs-, Grundbuch- und Schätzungsgebühren vom 29. Februar 1980<sup>16</sup> werden aufgehoben.

<sup>2</sup> Titel, Ingress sowie Art. 1 bis 6 der Verordnung über die Beurkundungs-, Grundbuch- und Schätzungsgebühren vom 29. Februar 1980<sup>17</sup> werden aufgehoben, wenn auch die Verordnungen über die Beurkundungsgebühren und über die Schätzungsgebühren in Kraft getreten sind.

**Art. 23** *Inkrafttreten*

Diese Verordnung tritt am ... in Kraft.

Sarnen, ...

Im Namen des Kantonsrats  
Der Ratspräsident:  
Die Ratssekretärin:

<sup>1</sup> SR 210  
<sup>2</sup> GDB 210.1  
<sup>3</sup> GDB 643.1  
<sup>4</sup> GDB 643.1  
<sup>5</sup> GDB 213.611

- 6 Art. 712e Abs. 2 ZGB (SR 210)
- 7 Art. 8 GBV (SR 211.432.1)
- 8 Art. 10 GBV (SR 211.432.1)
- 9 Art. 66 GBV (SR 211.432.1)
- 10 Art. 51 GBV (SR 211.432.1)
- 11 Art. 825 ZGB (SR 210)
- 12 Art- 954 Abs. 2 ZGB (SR 210)
- 13 SR 711
- 14 GDB 643.1
- 15 LB XVII, 232, 313, XIX, 263, 326, XXII, 222, XX III, 446, ABI 2004, 1486, ABI 2006, 1574, ABI 2007, 420
- 16 LB XVII, 232, 313, XIX, 263, 326, XXII, 222, XX III, 446, ABI 2004, 1486, ABI 2006, 1574, ABI 2007, 420
- 17 LB XVII, 232, 313, XIX, 263, 326, XXII, 222, XX III, 446, ABI 2004, 1486, ABI 2006, 1574, ABI 2007, 420