

**Gesetz
über die amtliche Schätzung der Grundstücke
und das Grundpfandrecht (Schätzungs- und
Grundpfandgesetz)**

vom ...

Der Kantonsrat des Kantons Obwalden,

in Ausführung von Artikel 5, 6, 828, 843 und 848 sowie Schlusstitel
Artikel 52 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907¹,
gestützt auf Artikel 60 der Kantonsverfassung vom 19. Mai 1968²,

beschliesst:

I. Amtliche Schätzung

1. Allgemeines

Art. 1 *Regierungsrat*

Der Regierungsrat übt die Aufsicht über die amtlichen Schätzungen aus.

Art. 2 *Finanzdepartement*

Das Finanzdepartement leitet die amtlichen Schätzungen.

Art. 3 *Kantonale Steuerverwaltung*
 a. Allgemeine Aufgaben

¹ Die kantonale Steuerverwaltung ist unmittelbares Organ des Finanzdepartements in der Leitung der amtlichen Schätzungen.

² Ihr obliegt der Vollzug der amtlichen Schätzungen, soweit durch kantonales Recht keine andere Behörde oder Amtsstelle bezeichnet ist.

Art. 4 *b. Aufgaben im Einzelnen*

Die kantonale Steuerverwaltung schätzt den Wert von Grundstücken und Anlagen:

- a. für die Errichtung von Grundpfandrechten,
- b. für die Bestimmung des Perimeterkapitals von Flur- und Wuhrgenossenschaften,
- c. für die Ermittlung des Steuerwertes³,
- d. für die Feststellung des Anrechnungswertes in einer Erbteilung,
- e. im Auftragsverhältnis für Dritte.

Art. 5 *Auskunftspflicht und Amtsgeheimnis*

¹ Die Parteien sowie Dritte, die ein berechtigtes Interesse nachzuweisen vermögen, können bei der kantonalen Steuerverwaltung die Schätzungsakten einsehen oder eine Kopie des Schätzungsprotokolls verlangen.

² Die mit der Schätzung beauftragten Personen haben über die bei ihrer Tätigkeit erhaltenen Kenntnisse gegenüber unberechtigten Drittpersonen Verschwiegenheit zu bewahren.

Art. 6 *Amtshilfe*

¹ Die Amtsstellen des Kantons und der Gemeinden haben der kantonalen Steuerverwaltung auf Verlangen die für die Schätzungen zweckdienlichen Unterlagen zur Verfügung zu stellen.

² Insbesondere melden die Baubewilligungsbehörden den Abschluss von Um-, Neu- und Erweiterungsbauten.

2. Schätzungsgrundlagen

Art. 7 *Massgebliche Werte*

¹ Für die Schätzung sind insbesondere der Zustand, die Lage, die Grösse und der Ertrag des Schätzungsobjekts im Zeitpunkt der Schätzung massgebend.

² Wo der Flächen- oder Rauminhalt eines Objekts oder der Ertrag nicht genau bestimmt werden kann, ist er zu schätzen.

³ Die kantonale Steuerverwaltung kann im Einverständnis mit dem Finanzdepartement Fachgutachten einholen.

Art. 8 *Einteilung der Grundstücke*

¹ Für die Bewertung werden die Grundstücke und Anlagen in landwirtschaftliche und nichtlandwirtschaftliche eingeteilt.

² Alprechte, Holzrechte, nutzbar gemachte Wasserkräfte und ähnliche Nutzungsrechte sind je nach ihrem Inhalt und Zweck als landwirtschaftliche oder nichtlandwirtschaftliche zu behandeln.

Art. 9 *Zusammenfassung von Grundstücken*

Gehören dem gleichen Eigentümer oder der gleichen Eigentümerin mehrere Grundstücke, die betriebswirtschaftlich eine Einheit bilden oder sonst in einer engeren rechtlichen Verbindung stehen, so können sie als Gesamtheit geschätzt werden.

Art. 10 *Aufteilung von Gebäuden*

¹ Für die Ermittlung der Gebäudewerte ist jedes baulich als besondere Einheit erkennbare Haupt- und Nebengebäude für sich zu schätzen.

² Gebäude, die in unselbständigem Miteigentum stehen, sind als Ganzes zu schätzen. Selbstständige Miteigentumsanteile sind gesondert zu schätzen.

³ Stockwerkeigentumseinheiten sind gesondert zu schätzen.

3. Rechtsmittel

Art. 11 *Einsprache*

¹ Gegen die Schätzung kann innert 30 Tagen nach der Zustellung oder während der Auflage des Protokolls bei der kantonalen Steuerverwaltung schriftlich Einsprache erhoben werden. Die Einsprache muss eine Begründung und einen Antrag enthalten.

² Einspracheberechtigt sind der Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin, der Nutzniesser oder die Nutzniesserin sowie die weiteren Auftraggebenden.

Art. 12 *Einigungsverfahren*

¹ Die kantonale Steuerverwaltung kann im Einspracheverfahren eine Einigungsverhandlung durchführen.

² Kommt mit der einsprechenden Person eine Einigung zustande, so ist das Ergebnis schriftlich festzuhalten und von ihr zu unterzeichnen.

³ Eine Änderung der Schätzung im Einigungsverfahren ist den übrigen betroffenen Einspracheberechtigten schriftlich mitzuteilen und wird verbindlich, wenn diese gegen die Änderung nicht innert einer Frist von 30 Tagen wiederum Einsprache erheben.

Art. 13 *Entscheid*

Kommt keine Einigung zustande, so ist durch die kantonale Steuerverwaltung ein Einspracheentscheid zu treffen. Dieser ist der einsprechenden Person und allfälligen weiteren Betroffenen schriftlich mit Begründung und Rechtsmittelbelehrung zuzustellen.

Art. 14 *Beschwerde*

Gegen einen Einspracheentscheid kann jede einspracheberechtigte Person innert 30 Tagen seit Eröffnung schriftlich und begründet beim Finanzdepartement Beschwerde erheben.

4. Kosten

Art. 15 *Kostentragung*

¹ Die Kosten von Grundpfandschätzungen sind vom Grundeigentümer oder von der Grundeigentümerin zu tragen. Der Kantonsrat regelt den Gebührenbezug durch Verordnung⁴.

² Die Kosten von Schätzungen für Perimeter werden der zuständigen Genossenschaft oder, wenn eine solche nicht besteht, dem Werkerbauer oder der Werkerbauerin überbunden.

³ Die Kosten der von Amtes wegen vorgenommenen Steuerschätzungen werden vom Kanton getragen.

⁴ Bei Schätzungen anderer Art, bei denen kein besonderer Verteiler vorgesehen ist, haftet die auftraggebende Person für die Kosten.

⁵ Die Gebühren für das Rechtsmittelverfahren werden nach der Verwaltungsverfahrensverordnung⁵ erhoben.

II. Grundpfandrecht

Art. 16 *Schätzung*

Für die Errichtung von Schuldbriefen ist keine amtliche Schätzung erforderlich.

Art. 17 *Belastungsgrenze*

¹ Die Belastungsgrenze für die Errichtung von Gülten richtet sich nach den Vorschriften von Art. 848 ZGB⁶.

² Für die Grundpfandbelastung landwirtschaftlicher Grundstücke gelten die bundesrechtlichen Vorschriften gemäss dem Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht⁷.

Art. 18 *Zinsfuss*

Bei der Bestellung von Kapitalhypotheken ist der ins Grundbuch einzutragende Höchstzinsfuss anzugeben.

Art. 19 *Einseitige Ablösung*

¹ Die einseitige Ablösung von Grundpfandrechten durch den Erwerber oder die Erwerberin ist gestattet (Art. 828 ZGB⁸).

² Der Betrag der Ablösungssumme wird durch amtliche Schätzung festgesetzt (Art. 830 ZGB⁹).

Art. 20 *Gesetzliche Pfandrechte*

Ein gesetzliches Grundpfandrecht gemäss Art. 836 ZGB¹⁰, das den eingetragenen privatrechtlichen Pfandrechten vorgeht, besteht ohne Eintrag im Grundbuch:

- a. für die auf Grundstücke verlegten öffentlich-rechtlichen Beiträge an Bodenverbesserungsmassnahmen, Gewässerverbauungen, Strassen, Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen und dergleichen auf die Dauer von 20 Jahren;
- b. für alle aus steuerbegründenden Veräusserungen von Grundstücken entstehenden Steuerforderungen (Art. 262 StG¹¹).

Art. 21 *Versicherungspflicht*

¹ Der Eigentümer oder die Eigentümerin eines Gebäudes ist verpflichtet, dieses bei einer in der Schweiz konzessionierten Versicherungsgesellschaft mindestens zum Zeitwert gegen Feuer- und Elementarschaden zu versichern.

² Die kantonale Steuerverwaltung kann bei Schätzungen in die Versicherungspolice Einsicht nehmen.

III. Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 22 *Vollzug*

Der Kantonsrat erlässt die zum Vollzug notwendigen Vorschriften durch Verordnung.

Art. 23 *Übergangsrecht*

Die Aufhebung der Belastungsgrenze für nichtlandwirtschaftliche Schuldbriefe gilt für diejenigen Schuldbriefe, die nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes dem Grundbuch angemeldet werden.

Art. 24 *Änderung bisherigen Rechts*

¹ Das Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 30. April 1911¹² wird wie folgt geändert:

a. Art. 115 Abs. 1

Die beteiligten Grundeigentümer wählen ~~nach der Festsetzung des vorläufigen Perimeterkreises durch die Schätzungskommission~~ eine Flurkommission, welche den vorläufigen Perimeterkreis, die Statuten, den Plan und den Kostenvoranschlag aufstellt.

b. Art. 120 erster Satz

Die Festlegung der Grundlagen für die Berechnung der Beiträge, welche die Eigentümer der Grundstücke an das Unternehmen zu leisten haben, sowie die Feststellung des ihnen aus dem Unternehmen erwachsenden Nutzens obliegen ~~der Schätzungskommission~~ der Flurkommission.

c. Art. 182 Aufgehoben

~~Die Wahl der öffentlichen Schreiber, des Güterrechtsregisterführers, der Schätzungskommission und der Grundbuchführer hat durch die zuständige Behörde vor dem Inkrafttreten des Schweizerischen Zivilgesetzbuches zu erfolgen.~~

² Die Vollziehungsverordnung zum Steuergesetz vom 18. November 1994¹³ wird wie folgt geändert:

a. Art. 10 Abs. 4

⁴ Bei gemischter Wohn- und Geschäftsnutzung basiert der Mietwert der selbstbenutzten Wohnung auf dem durch die Schätzungskommission amtliche Schätzung festgestellten anteiligen Steuerwert.

b. Art. 23 Abs. 1

¹ Die Schätzungswerte (Ertragswert, Realwert, Verkehrswert, Steuerwert) werden ~~durch die kantonale Schätzungskommission gemäss dem nach~~ den Bestimmungen des Schätzungs- und Grundpfandgesetzes¹⁴ und der zugehörigen Verordnung¹⁵ festgelegt.

Art. 25 *Aufhebung bisherigen Rechts*

Das Schätzungs- und Grundpfandgesetz vom 8. Juni 1986¹⁶ wird aufgehoben.

Art. 26 *Inkrafttreten*

Der Regierungsrat bestimmt, wann dieses Gesetz in Kraft tritt. Es unterliegt dem fakultativen Referendum.

Sarnen, ...

Im Namen des Kantonsrats
Der Präsident:
Der Ratssekretär:

- 1 SR 210
- 2 GDB 101
- 3 Art. 45 ff. StG (GDB 641.4)
- 4 Verordnung über die Beurkundungs-, Grundbuch- und Schätzungsgebühren
(GDB 213.61)
- 5 Art. 23a ff. VwVV (GDB 133.21)
- 6 SR 210
- 7 SR 211.412.11
- 8 SR 210
- 9 SR 210
- 10 SR 210
- 11 GDB 641.4
- 12 GDB 210.1
- 13 GDB 641.41
- 14 GDB 213.7
- 15 GDB 213.71
- 16 LB XIX, 318; ABI 2001, Anhang (Abstimmungsvorlage vom 2. Dezember 2001, S. 48)