Verordnung über die amtliche Schätzung der Grundstücke und das Grundpfandrecht (Schätzungs- und Grundpfandverordnung)

vom ...

Der Kantonsrat des Kantons Obwalden,

gestützt auf Artikel 22 des Gesetzes über die amtliche Schätzung der Grundstücke und das Grundpfandrecht vom ...¹,

beschliesst:

I. Amtliche Schätzung

A. Bewertungsgrundsätze

1. Allgemeines

Art. 1 *Geltungsbereich*

¹ Diese Verordnung findet Anwendung auf die Grundstückschätzungen für die Errichtung von Grundpfandrechten und auf die Schätzung von Grundstücken und Anlagen bei Flur- und Wuhrgenossenschaften sowie für die Feststellung des Anrechnungswertes bei einer Erbteilung.

² Auf die Schätzungen nach Steuerrecht² findet sie Anwendung, soweit nicht besondere Vorschriften³ entgegenstehen.

Art. 2 *Schätzungsobjekte*

¹ Nach Massgabe dieser Verordnung werden mit ihren Bestandteilen geschätzt:

- a. die Grundstücke gemäss Art. 655 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB)⁴,
- b. die Gebäude, die nicht Bestandteil eines Grundstücks sind, unter Berücksichtigung des Heimfalls,
- c. die Bahn- und Seilanlagen,
- d. die Freileitungen und Kabelanlagen,
- e. die Wasserwerke und Wasserleitungen,
- f. die Kanalisationen,
- g. weitere Werke oder Anlagen, die der Perimeterpflicht unterliegen.

² Die mit den Grundstücken oder Anlagen verbundenen Rechte und Lasten sind bei der Bewertung zu berücksichtigen.

2. Schätzung der landwirtschaftlichen Grundstücke

Art. 3 *Landwirtschaftliche Grundstücke*

Als landwirtschaftlich gilt ein Grundstück, das gemäss Landwirtschaftsgesetzgebung für die landwirtschaftliche oder gartenbauliche Nutzung geeignet ist.

Art. 4 *Wertermittlung*

¹ Bei landwirtschaftlichen Grundstücken sind je nach Auftrag zu ermitteln:

- a. der Ertrags- bzw. Steuerwert⁵, der Schätzungswert und der Verkehrswert,
- b. die Belastungsgrenze für die Errichtung von Gülden gemäss Art. 848 ZGB⁶,
- c. der Neuwert, Minderwert und Zeitwert der Gebäude.

² Der Ertragswert und der Schätzungswert gemäss Absatz 1 werden nach den Bestimmungen des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht⁷ ermittelt.

Art. 5 *Wertanwendung*

¹ Der Ertragswert ist zugleich der Steuerwert.

² Als Grundpfandschätzungswert (Belastungsgrenze) gilt der Schätzungswert im Sinne des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht⁸.

³ Als Perimeterschätzungswert gilt der Ertragswert mit dem Zeitwert der Gebäude und bei Wäldern ein bestimmter Ansatz je Quadratmeter, der vom kantonalen Amt für Wald und Raumentwicklung festzulegen ist.

3. Schätzung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke

Art. 6 *Nichtlandwirtschaftliche Grundstücke*

¹ Als nichtlandwirtschaftliche Grundstücke gelten jene, die nicht der landwirtschaftlichen Nutzung gemäss Landwirtschaftsgesetzgebung dienen. Als nichtlandwirtschaftliche Grundstücke werden auch landwirtschaftliche Grundstücke behandelt, die zum Zwecke der Spekulation oder der Kapitalanlage erworben wurden und offensichtlich diesen Zwecken dienen.

² Grundstücke, die ausschliesslich oder vorwiegend für gewerbliche oder industrielle Tierhaltungen, Gärtnereien, Baumschulen oder ähnliche Betriebe dienen, werden als nichtlandwirtschaftliche Grundstücke behandelt.

Art. 7 *Wertermittlung*

Bei nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken sind je nach Auftrag zu ermitteln:

- a. der Verkehrswert,
- b. der Steuerwert⁹,
- c. die Belastungsgrenze für die Errichtung von Gülden gemäss Art. 848 ZGB¹⁰,
- d. der Neuwert, Minderwert und Zeitwert der Gebäude.

Art. 8 *Wertanwendung*

Als Grundpfandschätzungswert gilt der Verkehrswert, als Perimeterschätzungswert der Steuerwert¹¹.

Art. 9 *Verkehrswert im allgemeinen*

¹ Der Verkehrswert ist der Schätzungswert, welcher in der Regel zwischen Realwert und Ertragswert liegt. Der erzielbare Kaufpreis ist angemessen zu berücksichtigen.

² Preise, die zufolge persönlicher oder sonst im Einzelfall ungewöhnlicher Verhältnisse erzielt werden, wie Preise unter Verwandten, Liebhaber- und Spekulationspreise, sind nicht zu berücksichtigen.

Art. 10 *Verkehrswert von Bauland*

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Bauland sind insbesondere die örtlichen Verhältnisse, die Lage, die Überbauungswahrscheinlichkeit sowie der Erschliessungsgrad angemessen mitzubersüchtigen.

Art. 11 *Verkehrswert von gewerblichen
und industriellen Betrieben*

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, die ausschliesslich oder vorwiegend gewerblichen oder industriellen Zwecken dienen, sind insbesondere die technische Entwertung und die Zweckmässigkeit der Anlagen, die Nutzungsmöglichkeiten sowie die Möglichkeit des Grundstückerkaufs angemessen mitzubersüchtigen.

Art. 12 *Realwert*

¹ Der Realwert setzt sich zusammen aus der Summe des Bodenwertes, dem Zeitwert der Bauten sowie den Umgebungsanlagen und den Baunebenkosten.

² Als Bodenwert gilt der Wert, den Land im Baugebiet in ähnlicher Lage erreicht hat und der voraussichtlich während einer längeren Zeitspanne erreicht werden kann. Der Bodenwert soll in einem angemessenen Verhältnis zur Nutzung und zum Gesamtanlagewert des Grundstücks stehen (Lageklassen).

Art. 13 *Ertragswert*

¹ Der Ertragswert entspricht dem kapitalisierten Miet- bzw. Pachtwert des Grundstücks zu einem Satz, der ausser einer angemessenen Verzinsung des investierten Kapitals die bei der Bewirtschaftung des Grundstücks entstehenden Unkosten berücksichtigt. Zum Ertrag gehören auch die dem Eigenbedarf des Eigentümers oder der Eigentümerin dienenden Nutzungen des Grundstücks.

² Der Ertragswert von Waldungen wird nach der durch den Wirtschaftsplan geregelten Nutzung oder nach der bei nachhaltiger Bewirtschaftung zulässigen Nutzung berechnet, wenn kein Wirtschaftsplan besteht. Wurde eine Waldung nicht genutzt, so wird auf den nach örtlichen Verhältnissen zu erwartenden jährlichen Holzzuwachs abgestellt.

B. Schätzungsverfahren

Art. 14 *Veranlassung der Grundpfandschätzung*

¹ Der Eigentümer oder die Eigentümerin eines Grundstücks kann jederzeit eine Grundpfandschätzung verlangen. Nach Wertverminderungen ist er oder sie dazu verpflichtet.

² Hat das Grundbuch begründete Zweifel, ob eine Schätzung noch zutreffend ist, so kann es von sich aus eine neue Schätzung verlangen.

Art. 15 *Veranlassung der Perimeterschätzung*

¹ Die kantonale Steuerverwaltung wird tätig, wenn vom Regierungsrat ein entsprechender Auftrag erteilt wird.

² Die zuständigen Organe der Genossenschaft können die Daten von Zwischenrevisionen unmittelbar bei der kantonalen Steuerverwaltung verlangen.

Art. 16 *Gesamt- und Teilrevision*

¹ Jedes Grundstück ist in der Regel innert 15 Jahren von Amtes wegen einmal neu zu schätzen.

² Der Regierungsrat kann eine Gesamt- oder Teilrevision auf einen bestimmten Stichtag oder im Rahmen eines fortlaufenden Schätzungsverfahrens durchführen lassen.

Art. 17 *Zwischenrevision*

¹ Wenn im Bestand, in der rechtlichen oder tatsächlichen Qualität oder in der Nutzung eines Grundstücks eine wesentliche Änderung eingetreten ist, wird von Amtes wegen oder auf Begehren des Grundeigentümers oder der Grundeigentümerin eine Zwischenrevision vorgenommen.

² Revisionsgründe sind insbesondere:

- a. Meliorationen, Güterzusammenlegungen, Entwässerungen, Aufforstungen, Rodungen, Verbauungen, raumplanerische Massnahmen;
- b. Errichtung, Umbau oder Abbruch von Dauerbauten;
- c. Änderung der Erschliessung durch Strassen, Kanalisationen und Leitungen aller Art;
- d. Handänderungen von landwirtschaftlichen Grundstücken zu einem nicht durch die landwirtschaftliche Nutzung bestimmten Erwerbspreis oder Anrechnungswert;
- e. Anstieg des Verkehrswertes landwirtschaftlicher Grundstücke auf eine nicht mehr durch die landwirtschaftliche Nutzung bestimmte Höhe;
- f. Teilung oder Vereinigung von Grundstücken, sofern diese dadurch in ihrer Gesamtheit eine Wertveränderung erfahren.

³ Die kantonale Steuerverwaltung kann nach Handänderungen Zwischenrevisionen vornehmen.

⁴ Sobald die Baubewilligungsbehörde einen Revisionsgrund feststellt, hat sie ihn von Amtes wegen zu melden. Sie prüft jährlich, ob die beantragten Revisions-schätzungen durchgeführt werden und erstatten hierüber dem Regierungsrat Bericht.

⁵ Die mit der Erhebung der Erbschafts- und Schenkungssteuer beauftragten Amtsstellen sind befugt, eine amtliche Verkehrs- oder Ertragswertschätzung zu verlangen.

⁶ Das Schätzungsbegehren ist bei der kantonalen Steuerverwaltung einzureichen.

Art. 18 *Schätzung*

¹ Die Schätzung ist gestützt auf eine eingehende Besichtigung des Grundstücks oder der Anlage vorzunehmen, deren Zeitpunkt den Parteien rechtzeitig mitzuteilen ist.

² Der Eigentümer oder die Eigentümerin und andere Berechtigte haben den Schätzenden der kantonalen Steuerverwaltung innerhalb der üblichen Tageszeiten ungehindert Zutritt zu allen zu bewertenden Bereichen zu gewähren.

³ Der Eigentümer oder die Eigentümerin oder eine Stellvertretung hat der Schätzung beizuwohnen, Auskunft zu geben und auf Verlangen in Kauf-, Miet- und Pachtverträge, in Baupläne, eingeschlossen kubische Berechnungen, sowie in Versicherungspolicen Einsicht zu gewähren.

⁴ Bei Veränderung der Grundstückfläche oder nach Beseitigung einer Baute können die Bewertungen ohne Besichtigung festgesetzt oder bereinigt werden.

Art. 19 *Berichtigung*

¹ Erweist sich ein Schätzungswert wegen Nichtbeachtung wesentlicher Tatsachen oder infolge unrichtiger Rechtsanwendung in erheblichem Masse als unrichtig, so ist er von Amtes wegen neu festzusetzen.

² Rechnungsfehler werden von der kantonalen Steuerverwaltung berichtigt.

Art. 20 *Protokoll*

¹ Die kantonale Steuerverwaltung hat über jede Schätzung ein Protokoll aufzunehmen, das die Nachprüfung des Schätzungsergebnisses ermöglicht.

² Das Protokoll hat zu enthalten:

- a. die Namen der Parteien, der schätzenden Personen und der allfällig mitwirkenden Gutachter oder Gutachterinnen,
- b. den Namen und die genaue Bezeichnung des Grundstücks,
- c. die Grösse und Lage des Grundstücks, die Beschaffenheit des Bodens sowie das Alter und den Zustand der Anlagen,
- d. die angewandten Schätzungsregeln und Berechnungsarten,
- e. die ermittelten Werte,
- f. den Versicherungswert und das Jahr seiner letzten Anpassung,
- g. das Datum der Schätzung,
- h. die Unterschrift der schätzenden Person.

Art. 21 *Eröffnung der Schätzungswerte*

¹ Die Schätzungswerte werden den Parteien in einem schriftlichen Bericht eröffnet.

² Dem zuständigen Grundbuch wird auf Verlangen der Bericht zugestellt, sobald die Schätzung rechtskräftig geworden ist.

³ Anstelle der Berichtzustellung kann bei Perimeterschätzungen während 20 Tagen eine öffentliche Protokollauflage erfolgen.

Art. 22 *Nachführung der Schätzungsakten*

¹ Das Grundbuch meldet der kantonalen Steuerverwaltung die Begründung von Stockwerkeigentum und Miteigentumsanteilen, die Handänderungen und Grundstückmutationen. Die kantonale Steuerverwaltung ist berechtigt in die Grundbuchdaten Einsicht zu nehmen, soweit dies für die Aufgabenerfüllung notwendig ist.

² Die Baubewilligungsbehörden melden der kantonalen Steuerverwaltung auch die nur auf Zeit bewilligten Bauten durch Zustellung der Bewilligungsentscheide.

Art. 23 *Schätzungsreglement*

Der Regierungsrat regelt die Schätzungen mit verbindlichen Richtlinien und Bewertungsnormen¹².

II. Grundpfandrecht

Art. 24 *Zuständigkeiten des Kantonsgerichtspräsidiums*

Das Kantonsgerichtspräsidium I ist zuständig:

- a. zur Anordnung von Massnahmen, die der Wertsicherung einer Pfandsache dienen (Art. 808 und 809 ZGB¹³);

- b. zur Anordnung von Massnahmen, wenn bei der Errichtung eines Schuldbriefes oder einer Gült die Vollmacht des Stellvertreters dahinfällt (Art. 860 ZGB¹⁴);
- c. zur Kraftloserklärung eines Pfandtitels oder Zinscoupons (Art. 864, 870 und 871 ZGB¹⁵).

Art. 25 *Zuständigkeiten des kantonalen Amtsnotars
oder der Amtsnotarin*

¹ Der kantonale Amtsnotar oder die kantonale Amtsnotarin ist zur Überwachung der Auslosung und Tilgung von Gülten (Art. 882 Abs. 2 ZGB¹⁶) zuständig.

² In Engelberg kann auch der Talamann diese Aufgabe erfüllen.

Art. 26 *Hinterlegung der Zahlung*

Zahlungen des Pfandschuldners oder der Pfandschuldnerin im Sinne von Art. 861 Abs. 2 ZGB¹⁷ können bei der Obwaldner Kantonalbank hinterlegt werden.

III. Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 27 *Übergangsbestimmung*

¹ Die auf Grund des bisherigen Rechts ermittelten Schätzungswerte gelten bis zu einer neuen Schätzung weiter.

² Als Grundlage für Nachschätzungen bestehender Perimeter haben jene Ausgangswerte zu dienen, die in den einzelnen Perimeterprotokollen genannt sind. Um eine sachgerechte und rechtsgleiche Bewertung zu erhalten, sind nötigenfalls Ausgleiche zu treffen.

Art. 28 *Änderung bisherigen Rechts*

Die Verordnung über die Beurkundungs-, Grundbuch- und Schätzungsgebühren vom 29. Februar 1980¹⁸ wird wie folgt geändert:

a. Art. 1

Amtshandlungen der Urkundspersonen, der Grundbuchverwalter und der ~~Schätzungskommission kantonalen Steuerverwaltung~~ sind im Rahmen dieser Verordnung gebührenpflichtig.

b. Art. 27 *Rechnungstellung*

¹-Die Rechnungstellung erfolgt durch die ~~Schätzungskommission kantonale Steuerverwaltung~~ zugunsten der ~~Staatskasse~~Finanzverwaltung, welche das Inkasso besorgt und die Rechnung führt.

²-~~Die den Mitgliedern der Schätzungskommission zukommende Entschädigung wird vom Regierungsrat festgelegt und von der Staatskasse ausbezahlt.~~

c. Art. 28 *Beschwerderecht*

¹ Gegen die Berechnung der Gebühren und Auslagen der Grundbuchverwalter und der ~~Grundstücksschätzungskommission kantonalen Steuerverwaltung~~ kann beim Regierungsrat Beschwerde geführt werden, gegen jene der Urkundspersonen bei der Aufsichtsbehörde.

² Gegen Rechnungen der Urkundspersonen, der Grundbuchämter und der ~~Schätzungskommission kantonalen Steuerverwaltung~~ beträgt die Beschwerdefrist 20 Tage.

Art. 29 *Aufhebung bisherigen Rechts*

Die Schätzungs- und Grundpfandverordnung vom 3. Juli 1986¹⁹ wird aufgehoben.

Art. 30 *Inkrafttreten*

Der Regierungsrat bestimmt, wann diese Verordnung in Kraft tritt.

Sarnen, ...

Im Namen des Kantonsrats
Der Präsident:
Der Ratssekretär:

- 1 GDB 213.7
- 2 Art. 45 ff. StG (GDB 641.4)
- 3 Ausführungsbestimmungen über das Schätzungsreglement (GDB 213.711)
- 4 SR 210
- 5 Art. 47 StG (GDB 641.4)
- 6 SR 210
- 7 SR 211.412.11
- 8 SR 211.412.11
- 9 Art. 45 ff. StG (GDB 641.4)
- 10 SR 210
- 11 Art. 45 ff. StG (GDB 641.4)
- 12 Ausführungsbestimmungen über das Schätzungsreglement (GDB 213.711)
- 13 SR 210
- 14 SR 210
- 15 SR 210
- 16 SR 210
- 17 SR 210
- 18 GDB 213.61
- 19 LB XIX, 326