

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

vom 26. Oktober 2006 (Stand 1. Januar 2011)

*Der Kantonsrat des Kantons Obwalden,*

gestützt auf Artikel 22 des Gesetzes über die amtliche Schätzung der Grundstücke und das Grundpfandrecht vom 26. Oktober 2006<sup>1)</sup>,

*beschliesst:*

## **1. Amtliche Schätzung**

### **1.1. Bewertungsgrundsätze**

#### **1.1.1. Allgemeines**

#### **Art. 1**      *Geltungsbereich*

<sup>1</sup> Diese Verordnung findet Anwendung auf die Grundstücksschätzungen 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.

<sup>2</sup> Auf die Schätzungen nach Steuerrecht<sup>2)</sup> findet sie Anwendung, soweit nicht besondere Vorschriften<sup>3)</sup> entgegenstehen.

---

<sup>1)</sup> GDB 213.7

<sup>2)</sup> Art. 45 ff. StG (GDB 641.4)

<sup>3)</sup> Ausführungsbestimmungen über das Schätzungsreglement (GDB 213.711)

**Art. 2**      *Schätzungsobjekte*

<sup>1</sup> Nach Massgabe dieser Verordnung werden mit ihren Bestandteilen geschätzt:

- a. die Grundstücke gemäss Art. 655 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB)<sup>4</sup>;
- 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.

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

**1.1.2. Schätzung der landwirtschaftlichen Grundstücke**

**Art. 3**      *Landwirtschaftliche Grundstücke*

<sup>1</sup> Als landwirtschaftlich gilt ein Grundstück, das gemäss Landwirtschaftsgesetzgebung für die landwirtschaftliche oder gartenbauliche Nutzung geeignet ist.

**Art. 4**      *Wertermittlung*

<sup>1</sup> Bei landwirtschaftlichen Grundstücken sind je nach Auftrag zu ermitteln:

- a. der Ertrags- bzw. der Steuerwert<sup>5</sup>, der Schätzungswert und der Verkehrswert;
- b. die Belastungsgrenze für die Errichtung von Gülten gemäss Art. 848 ZGB<sup>6</sup>;
- c. der Neuwert, der Minderwert und der Zeitwert der Gebäude.

<sup>2</sup> Der Ertragswert und der Schätzungswert gemäss Absatz 1 werden nach den Bestimmungen des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht<sup>7</sup> ermittelt.

---

<sup>4</sup>) SR 210

<sup>5</sup>) Art. 47 StG (GDB 641.1)

<sup>6</sup>) SR 210

<sup>7</sup>) SR 211.412.11

**Art. 5** Wertanwendung

<sup>1</sup> Der Ertragswert ist zugleich der Steuerwert.

<sup>2</sup> Als Grundpfandschätzungswert (Belastungsgrenze) gilt der Schätzungswert im Sinne des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht<sup>8)</sup>.

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

**1.1.3. Schätzung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke****Art. 6** Nichtlandwirtschaftliche Grundstücke

<sup>1</sup> 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.

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

**Art. 7** Wertermittlung

<sup>1</sup> Bei nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken sind je nach Auftrag zu ermitteln:

- a. der Verkehrswert;
- b. der Steuerwert<sup>9)</sup>;
- c. die Belastungsgrenze für die Errichtung von Gülden gemäss Art. 848 ZGB<sup>10)</sup>;
- d. der Neuwert, der Minderwert und der Zeitwert der Gebäude.

---

<sup>8)</sup> SR 211.412.11

<sup>9)</sup> Art. 45 ff. StG (GDB 641.4)

<sup>10)</sup> SR 210

**Art. 8**      *Wertanwendung*

<sup>1</sup> Als Grundpfandschätzungswert gilt der Verkehrswert, als Perimeter-schätzungswert der Steuerwert<sup>11)</sup>.

**Art. 9**      *Verkehrswert im Allgemeinen*

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

<sup>2</sup> 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*

<sup>1</sup> Bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Bauland sind insbesondere die örtlichen Verhältnisse, die Lage, die Überbauungswahrscheinlichkeit sowie der Erschliessungsgrad angemessen zu berücksichtigen.

**Art. 11**     *Verkehrswert von gewerblichen  
und industriellen Betrieben*

<sup>1</sup> 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 Grundstückverkaufs angemessen zu berücksichtigen.

**Art. 12**     *Realwert*

<sup>1</sup> Der Realwert setzt sich zusammen aus der Summe des Bodenwertes, dem Zeitwert der Bauten sowie den Umgebungsanlagen und den Bau-nebenkosten.

<sup>2</sup> 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).

---

<sup>11)</sup> Art. 45 ff. StG (GDB [641.4](#))

**Art. 13**      *Ertragswert*

<sup>1</sup> Der Ertragswert entspricht dem kapitalisierten Miet- bzw. Pachtwert des Grundstücks zu einem Satz, der nebst 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.

<sup>2</sup> 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.

**1.2. Schätzungsverfahren****Art. 14**      *Veranlassung der Grundpfandschätzung*

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

<sup>2</sup> 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*

<sup>1</sup> Die kantonale Steuerverwaltung wird tätig, wenn vom Regierungsrat ein entsprechender Auftrag erteilt wird.

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

**Art. 16**      *Gesamt- und Teilrevision*

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

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

**Art. 17**      *Zwischenrevision*

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Die kantonale Steuerverwaltung kann nach Handänderungen Zwischenrevisionen vornehmen.

<sup>4</sup> 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 erstattet hierüber dem Regierungsrat Bericht.

<sup>5</sup> Die mit der Erhebung der Erbschafts- und Schenkungssteuer beauftragten Stellen sind befugt, eine amtliche Verkehrs- oder Ertragswert-schätzung zu verlangen.

<sup>6</sup> Das Schätzungsbegehren ist bei der kantonalen Steuerverwaltung einzureichen.

**Art. 18**      *Schätzung*

<sup>1</sup> Die Schätzung ist in der Regel gestützt auf eine eingehende Besichtigung des Grundstücks oder der Anlage vorzunehmen. Der Zeitpunkt der Besichtigung ist den Parteien rechtzeitig mitzuteilen.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Der Eigentümer oder die Eigentümerin oder eine Stellvertretung hat der Besichtigung des Schätzungsobjektes beizuwohnen, Auskunft zu geben und auf Verlangen in Kauf-, Miet- und Pachtverträge, in Baupläne, eingeschlossen kubische Berechnungen, sowie in Versicherungspolice Einsicht zu gewähren.

#### **Art. 19**      *Berichtigung*

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Rechnungsfehler werden von der kantonalen Steuerverwaltung berichtet.

#### **Art. 20**      *Protokoll*

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

<sup>2</sup> 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 Personen.

#### **Art. 21**      *Eröffnung der Schätzungswerte*

<sup>1</sup> Die Schätzungswerte werden den Parteien in einem schriftlichen Bericht eröffnet.

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

<sup>3</sup> Anstelle der Berichtszustellung kann bei Perimeterschätzungen während 20 Tagen eine öffentliche Protokollauflage erfolgen.

**Art. 22**      *Nachführung der Schätzungsakten*

<sup>1</sup> 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.

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

**Art. 23**      *Schätzungsreglement*

<sup>1</sup> Der Regierungsrat regelt die Schätzungen mit verbindlichen Richtlinien und Bewertungsnormen<sup>12)</sup>.

**2. Grundpfandrecht**

**Art. 24 \***      ...

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

<sup>1</sup> Der kantonale Amtsnotar oder die kantonale Amtsnotarin ist für die Überwachung der Auslosung und Tilgung von Gülden (Art. 882 Abs. 2 ZGB<sup>13)</sup>) zuständig.

<sup>2</sup> In Engelberg kann auch der Talamann diese Aufgabe erfüllen.

---

<sup>12)</sup> Ausführungsbestimmungen über das Schätzungsreglement (GDB 213.711)

<sup>13)</sup> SR 210

**Art. 26** *Hinterlegung der Zahlung*

<sup>1</sup> Zahlungen des Pfandschuldners oder der Pfandschuldnerin im Sinne von Art. 861 Abs. 2 ZGB<sup>14)</sup> können bei der Obwaldner Kantonalbank hinterlegt werden.

**3. Übergangs- und Schlussbestimmungen****Art. 27** *Übergangsrecht*

<sup>1</sup> Die aufgrund des bisherigen Rechts ermittelten Schätzungswerte gelten bis zu einer neuen Schätzung weiter.

<sup>2</sup> 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 Ausgleichsmaßnahmen zu treffen.

**Art. 28** *Änderung bisherigen Rechts*

<sup>1</sup> ...<sup>15)</sup>

**Art. 29** *Aufhebung bisherigen Rechts*

<sup>1</sup> Die Schätzungs- und Grundpfandverordnung vom 3. Juli 1986<sup>16)</sup> wird aufgehoben.

**Art. 30** *Inkrafttreten*

<sup>1</sup> Der Regierungsrat bestimmt, wann diese Verordnung in Kraft tritt<sup>17)</sup>.

---

<sup>14)</sup> SR 210

<sup>15)</sup> Die Änderungen bisherigen Rechts sind im entsprechenden Erlass nachgeführt und können unter OGS 2006, 70 konsultiert werden

<sup>16)</sup> OGS 1986, 118

<sup>17)</sup> Vom Regierungsrat auf 1. Januar 2007 in Kraft gesetzt

**Informationen zum Erlass**

*Ursprüngliche Fundstelle: OGS 2006, 70*

*geändert durch*

*- das Gesetz über die Justizreform vom 21. Mai 2010, in Kraft seit 1. Januar 2011 (OGS 2010, 33 Ziff. III. 10., OGS 2010, 41)*

**Änderungstabelle - Nach Beschluss**

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	Fundstelle
26.10.2006	01.01.2007	Erlass	Erstfassung	OGS 2006, 70
21.05.2010	01.01.2011	Art. 24	aufgehoben	OGS 2010, 33

**Änderungstabelle - Nach Artikel**

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	Fundstelle
Erlass	26.10.2006	01.01.2007	Erstfassung	OGS 2006, 70
Art. 24	21.05.2010	01.01.2011	aufgehoben	OGS 2010, 33