

# Verordnung über die Grundbuchgebühren

vom 15. März 2012<sup>1</sup>

*Der Kantonsrat des Kantons Obwalden,*

in Ausführung von Artikel 954 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) vom 10. Dezember 1907<sup>2</sup>,

gestützt auf Artikel 17 und 168k Absatz 1 des Gesetzes betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 30. April 1911<sup>3,4</sup>

*beschliesst:*

## I. Allgemeine Bestimmungen

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

Amtshandlungen des Grundbuchs sind im Rahmen des allgemeinen Gebührengesetzes<sup>5</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,

---

<sup>1</sup> OGS 2012, 19, geändert durch Nachtrag zum Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 1. Dezember 2016 (OGS 2016, 79), Botschaft und Vorlage des Regierungsrats vom 16. August 2016 (22.16.02), Kantonsratssitzung vom 26. Oktober und 1. Dezember 2016, vom Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartement genehmigt am 16. Februar 2016, in Kraft seit 1. Juni 2017 (OGS 2017, 26)

<sup>2</sup> SR 210

<sup>3</sup> GDB 210.1

<sup>4</sup> Geändert durch Nachtrag vom 1. Dezember 2016

<sup>5</sup> GDB 643.1

einschliesslich übliche Vorbereitungsarbeiten, Papier, Formulare und Stempelung, inbegriffen.

<sup>2</sup> Direkte Auslagen, wie Porti, Telefongebühren, 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>6</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>7</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*

An Gebühren werden erhoben:

Fr.

1. Für die Übertragung des Eigentums und die Eintragung oder Übertragung eines selbstständigen und dauernden Rechts

---

<sup>6</sup> GDB 643.1

<sup>7</sup> GDB 213.611

<p>beträgt die Gebühr 1,5 ‰ bis Fr. 1 000 000.–, plus 1 ‰ vom Mehrbetrag über Fr. 1 000 000.–, mindestens pro Grundstück</p>	50.–
<p>Die Gesamtgebühr für eine Handänderung beträgt höchstens</p>	15 000.–
<p>2. Die Gebühr wird nach der Vertragssumme ohne Wert der Fahrnis berechnet. Wenn periodische Leistungen vereinbart sind, gilt als Wert die Summe der periodischen Leistungen, höchstens 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</p>	100.–
<p>3. Bei Tauschverträgen und Baulandumlegungen ist die Gebühr für jedes beteiligte Grundstück gesondert zu beziehen.</p>	
<p>4. Bei Namensänderungen natürlicher Personen, Namens-, Firmenänderungen und Sitzverlegungen von Kollektiv- und Kommanditgesellschaften und juristischen Personen beträgt die Gebühr</p>	60.–
<p>Erfolgt der Eintrag auf mehr als einem Grundstück, so ist zusätzlich für jedes weitere Grundstück zu berechnen</p>	10.–
<p>Bei der Fusion, Spaltung, Umwandlung und Vermögensübertragung von Kapitalgesellschaften beträgt die Gebühr pro Grundstück</p>	150.–
<p>5. Bei der Änderung im Personenbestand von Gesamthandverhältnissen ist die Gebühr gemäss Ziffer 1 anteilmässig zu beziehen, pro Person und Eintrag mindestens</p>	20.–
<p>6. Bei der Umwandlung von Gesamteigentum in ein anderes Gesamthandverhältnis oder in Miteigentum und umgekehrt ohne Veränderung im Personenbestand ist die Hälfte der Gebühr gemäss Ziffer 1 zu beziehen, mindestens</p>	40.–
<p>7. Bei der Begründung von unselbstständigem Eigentum oder Miteigentum beträgt die Gebühr</p>	40.–

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

An Gebühren werden erhoben:	Fr.
1. Für die Begründung von Stockwerkeigentum und selbstständigem Miteigentum beträgt die Gebühr 0,5 ‰ des Steuerwertes der Liegenschaft oder des Baurechtsgrundstücks, mindestens	200.–
höchstens	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 % des Gebäudewerts gemäss Baukostenvoranschlag.	
2. Für die Löschung eines Stockwerkeigentumsverhältnisses beträgt die Gebühr	100.–
3. Für die Änderung der Wertquoten <sup>8</sup> beträgt die Gebühr	60.–

**Art. 8** *Konzessionen*

An Gebühren werden erhoben:	Fr.
1. Für die Eintragung einer Wasserrechtskonzession <sup>9</sup> oder eines Bergwerks <sup>10</sup> beträgt die Gebühr	200.– bis 1 500.–
2. Für die Übertragung eines in Ziffer 1 genannten Rechts wird die Gebühr gemäss Art. 6 dieser Verordnung erhoben.	
3. Für die Löschung eines solchen Rechts beträgt die Gebühr	100.–

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

An Gebühren werden erhoben:	Fr.
1. Für die Eintragung einer Dienstbarkeit beträgt die Gebühr	80.–
Für die Eintragung einer Grundlast beträgt die Gebühr 2 ‰ des Gesamtwerts, mindestens	80.–

<sup>8</sup> Art. 712e Abs. 2 ZGB (SR 210)

<sup>9</sup> Art. 8 GBV (SR 211.432.1)

<sup>10</sup> Art. 10 GBV (SR 211.432.1)

- |    |  |      |
|----|--|------|
| 2. | Für die Änderung oder Ergänzung einer Dienstbarkeit oder Grundlast beträgt die Gebühr  | 40.– |
| 3. | 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 zu berechnen | 10.– |

**Art. 10**      *b. Löschungen*

- |                             |  |      |
|-----------------------------|--|------|
| An Gebühren werden erhoben: |  | Fr.  |
| 1.                          | Für die Löschung einer Dienstbarkeit oder Grundlast beträgt die Gebühr   | 20.– |
| 2.                          | Erfolgt die Löschung auf mehr als einem Grundstück, bei Grunddienstbarkeiten auf mehr als zwei Grundstücken, so ist zusätzlich für jedes weitere Grundstück zu berechnen | 10.– |

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

- |                             |   |          |
|-----------------------------|---|----------|
| An Gebühren werden erhoben: |   | Fr.      |
| 1.                          | 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    | 50.–     |
|                             | höchstens   | 10 000.– |
| 2.                          | Für die Eintragung der Erhöhung der Pfandsumme wird die Gebühr gemäss Ziffer 1 bezogen, mindestens  | 50.–     |
| 3.                          | Für die Löschung eines Pfandrechts beträgt die Gebühr   | 30.–     |
|                             | Werden gleichzeitig mehrere Pfandrechte gelöscht, so beträgt die Gebühr höchstens   | 300.–    |
|                             | Bei der Löschung von Pfandrechten wird der Betrag bei gleichzeitiger Neuerrichtung eines Pfandrechts entsprechend angerechnet. Die Gebühr beträgt einen Viertel des Ansatzes gemäss Ziffer 1, mindestens        | 50.–     |
| 4.                          | Bei der Umwandlung von Grundpfandrechten, bei einer Pfandrechtserneuerung und bei der Auswechslung der Pfandforderung beträgt die Gebühr einen Viertel des Ansatzes gemäss Ziffer 1. Allfällige Löschungs- oder |          |

Zusammenlegungsgebühren sind zusätzlich gemäss Ziffer 3 und Art. 12 Ziff. 2 dieser Verordnung zu berechnen.

5. Bei der Umwandlung eines Papier-Schuldbriefes in einen Register-Schuldbrief und umgekehrt beträgt die Gebühr 50.–

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

An Gebühren werden erhoben: Fr.

1. Für die Eintragung einer leeren Pfandstelle beträgt die Gebühr 40.–

Die Löschung ist gebührenfrei.

2. Für die Zusammenlegung und Aufteilung (Zerlegung) von Pfandrechten beträgt die Gebühr je 20.–

höchstens 200.–

Grundlage für die Berechnung bilden bei der Zusammenlegung die bisherigen und bei der Aufteilung die neuen Eintragungen.

3. Für die Herabsetzung der Pfandsumme, 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 30.–

4. Bei der Verteilung einer Pfandhaft und bei Pfandaustausch beträgt die Gebühr für jedes Pfandrecht 30.–

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

6. Für Pfandvermehrung und Pfandentlassung beträgt die Gebühr für jedes Pfandrecht 30.–

7. Für die Angabe eines neuen Gläubigers im Grundbuch<sup>11</sup> und die Angabe des Bevollmächtigten bei Schuldbrief beträgt die Gebühr je 40.–

Werden auf demselben Grundstück gleichzeitig mehrere Pfandrechte angemeldet, beträgt die Gebühr für jedes weitere Pfandrecht 10.–

<sup>11</sup> Art. 66 GBV (SR 211.432.1)

Die Löschung ist gebührenfrei.

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

**Art. 13** *c. Pfandtitel*

An Gebühren werden erhoben:	Fr.
1. Für die Ausfertigung eines Pfandtitels samt Unterzeichnung beträgt die Gebühr	50.–
2. Für einen Auszug aus dem Grundbuch über die Eintragung einer Grundpfandverschreibung <sup>12</sup> beträgt die Gebühr	50.–

**Art. 14** *Vormerkungen*

An Gebühren werden erhoben:	Fr.
1. Für die Vormerkung eines Kaufs-, Vorkaufs-, Rückkaufs- und Rückfallsrechts beträgt die Gebühr:	
Bei einem Betrag bis Fr. 500 000.– 0,5 ‰, mindestens pro Grundstück	40.–
vom Mehrbetrag über Fr. 500 000.– 0,25 ‰	
Die Gebühr berechnet sich nach dem Steuerwert, wenn die Vertragssumme niedriger oder nicht angegeben ist.	
2. Für die Vormerkung einer Miete oder Pacht wird die Gebühr gemäss Ziffer 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.	
3. Für die Vormerkung von Verfügungsbeschränkungen und vorläufigen Eintragungen beträgt die Gebühr	50.–
Die Löschung ist gebührenfrei	
4. Für die übrigen Vormerkungen beträgt die Gebühr	40.–
5. Muss eine Vormerkung auf mehr als drei Grundstücken gemacht werden, so ist zusätzlich für jedes weitere	

<sup>12</sup> Art. 825 ZGB (SR 210)

- |   |      |
|---|------|
| Grundstück zu berechnen   | 10.– |
| 6. Bei der Verlängerung des Vormerkungsschutzes wird bei Kauf-, Rückkaufs- und Vorkaufsrechten ein Viertel der Gebühren gemäss Ziffer 1 bezogen, mindestens | 40.– |
| Bei der Verlängerung des Vormerkungsschutzes bei Miete und Pacht wird die Hälfte der Gebühr gemäss Ziffer 1 bezogen.  |      |
| 7. Bei der Übertragung eines Kaufs- und Vorkaufsrechts wird die Gebühr gemäss Ziffer 1 bezogen.   |      |
| 8. Für übrige Änderungen einer Vormerkung wird ein Viertel der Vormerkungsgebühren bezogen.   |      |
| 9. Für die Löschung einer Vormerkung beträgt die Gebühr   | 10.– |
| Löschungen von Amtes wegen sind gebührenfrei.   |      |

**Art. 15**      *Anmerkungen*

- |   |      |
|---|------|
| An Gebühren werden erhoben:   | Fr.  |
| 1. Für die Anmerkung von Zugehör beträgt die Gebühr   | 40.– |
| Bei Beträgen über Fr. 200 000.–   | 80.– |
| 2. Für alle übrigen Anmerkungen beträgt die Gebühr  | 40.– |
| 3. Muss eine Anmerkung auf mehr als drei Grundstücken gemacht werden, so ist zusätzlich für jedes weitere Grundstück zu berechnen | 10.– |
| 4. Für die Änderung oder Löschung einer Anmerkung beträgt die Gebühr pro Grundstück   | 10.– |
| Löschungen von Amtes wegen sind gebührenfrei.   |      |
| 5. Für die Anmerkung von Verfügungsbeschränkungen beträgt die Gebühr  | 50.– |
| Die Löschung ist gebührenfrei.  |      |

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

- |   |      |
|---|------|
| An Gebühren werden erhoben:                                 | Fr.  |
| 1. Für die Eröffnung eines Grundstücks beträgt die Gebühr   | 50.– |
| 2. Für die Schliessung eines Grundstücks beträgt die Gebühr | 20.– |

- |   |      |
|---|------|
| 3. Für die Änderung der Beschreibung des Grundstücks, des Flächenmasses, der Ortsbezeichnung oder des Namens des Grundstückes beträgt die Gebühr je | 10.– |
| Für jede Änderung im Gläubigerexemplar oder im Schuldbrief beträgt die Gebühr   | 10.– |
| Änderungen aufgrund einer amtlichen Mitteilung sind gebührenfrei.   |      |
| 4. Bei der Bereinigung von Dienstbarkeiten und Grundlasten beträgt die Gebühr für jede Dienstbarkeit bzw. Grundlast                                 | 10.– |
| 5. Für die Bereinigung von Vormerkungen und Anmerkungen beträgt die Gebühr für jede Vormerkung bzw. Anmerkung                                       | 10.– |

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

- |   |                |
|---|----------------|
| An Gebühren werden erhoben:   | Fr.            |
| 1. 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 zu berechnen von | 80.– bis 200.– |
| 2. Bei Grundbuchauszügen beträgt die Gebühr pro Auszug  | 30.–           |
| Ab der dritten Seite ist ein Zuschlag pro Seite zu berechnen von  | 10.–           |
| Die Gebühr pro Auszug beträgt höchstens insgesamt   | 100.–          |
| 3. Für Schreiben, Bescheinigungen und Abschriften, je nach Zeit- und Arbeitsaufwand, beträgt die Gebühr   | 10.– bis 200.– |
| Für interne Beglaubigungen  | 20.–           |
| 4. Mitteilungen und Auskünfte, welche die kantonalen Amtsstellen und die Gemeinden für die Erledigung ihrer Aufgaben benötigen, sind gebührenfrei.  |                |

**Art. 18**      *b. elektronisch*

- |   |     |
|---|-----|
| An Gebühren werden erhoben:                             | Fr. |
| 1. Für die elektronische Auskunftserteilung ist, soweit |     |

keine separate Bestimmung durch den Regierungsrat erlassen wird, die Gebühr entsprechend der erforderlichen Sachkenntnis zum Stundenansatz zu berechnen von

80.– bis 200.–

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

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

An Gebühren werden erhoben:

Fr.

1. Für den Einzug oder die Aufbewahrung von Pfandtiteln und Inhaberobligationen beträgt die Gebühr
2. Bei Titellöschung entfällt die Gebühr.

40.–

#### **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>13</sup> und für Eintragungen von Grundpfandrechten zur Sicherung von Investitionskrediten sowie Betriebshilfedarlehen;
- 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, Grundstückschätzungen usw.

<sup>2</sup> Bei einer Enteignung nach eidgenössischem Recht dürfen für den Eigentumsübergang gemäss Art. 92 des Bundesgesetzes über die Enteignung (EntG)<sup>14</sup> nur Kanzleigebühren bezogen werden. Der Begriff der Kanzleigebühr richtet sich nach Art. 3 des Allgemeinen Gebührengesetzes<sup>15</sup>.

### **III. Schluss- und Übergangsbestimmungen**

---

<sup>13</sup> Art. 954 Abs. 2 ZGB (SR 210)

<sup>14</sup> SR 711

<sup>15</sup> GDB 643.1

**Art. 21**      *Übergangsbestimmung*

Diese Verordnung wird auf alle Anmeldungen angewendet, die nach dem Zeitpunkt des Inkrafttretens erfolgt sind.

**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 werden aufgehoben, wenn auch die Verordnungen über die Beurkundungsgebühren und über die Schätzungsgebühren in Kraft getreten sind.

**Art. 23**      *Inkrafttreten*

Diese Verordnung tritt am 1. April 2012 in Kraft.

---

<sup>16</sup> Die Verordnung über die Beurkundungs-, Grundbuch- und Schätzungsgebühren vom 29. Februar 1980 (OGS 1980, 40, OGS 1980, 60, OGS 1986, 88, OGS 1986, 118, OGS 1993, 85, OGS 1995, 95, OGS 2004, 73, OGS 2006, 70, OGS 2007, 13) wurden durch die Verordnung über die Schätzungsgebühren vom 15. März 2012 (Titel, Ingress, Art. 1 bis 6 und Art. 26 bis 31), die Verordnung über die Beurkundungsgebühren vom 15. März 2012 (Titel, Ingress, Art. 1 bis 6 und Art. 7 bis 10) und die Verordnung über die Grundbuchgebühren vom 15. März 2012 (Titel, Ingress, Art. 1 bis 6 und Art. 11 bis 25) aufgehoben