

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

vom 26. Oktober 2006 (Stand 1. Januar 2023)

*Der Kantonsrat des Kantons Obwalden,*

in Ausführung von Artikel 793 ff. sowie Schlusstitel Artikel 52 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907<sup>1)</sup>,

gestützt auf Artikel 60 der Kantonsverfassung vom 19. Mai 1968<sup>2)</sup>, \*

*beschliesst:*

## 1. Amtliche Schätzung

### 1.1. Allgemeines

#### **Art. 1**      *Regierungsrat*

<sup>1</sup> Der Regierungsrat übt die Aufsicht über die amtlichen Schätzungen aus.

#### **Art. 2**      *Finanzdepartement<sup>3)</sup>*

<sup>1</sup> Das Finanzdepartement leitet die amtlichen Schätzungen.

#### **Art. 3**      *Kantonale Steuerverwaltung<sup>4)</sup>* *a. Allgemeine Aufgaben*

<sup>1</sup> Die kantonale Steuerverwaltung ist unmittelbares Organ des Finanzdepartements in der Leitung der amtlichen Schätzungen.

<sup>1)</sup> SR 210

<sup>2)</sup> GDB 101.0

<sup>3)</sup> Das Volkswirtschaftsdepartement leitet die amtliche Schätzung landwirtschaftlicher Grundstücke (Art. 4 Abs. 1 Bst. d Ziff. 10 AB über die Aufgaben und Gliederung der Departemente [GDB 133.111]). Soweit nachfolgend das Finanzdepartement als zuständig bezeichnet wird, ist im Bereich der amtlichen Schätzung landwirtschaftlicher Grundstücke das Volkswirtschaftsdepartement zuständig.

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

**Art. 4**      *b. Aufgaben im Einzelnen*

<sup>1</sup> 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 Wuhgenossenschaften;
- c. für die Ermittlung des Steuerwertes<sup>5)</sup> ;
- d. für die Feststellung des Anrechnungswertes in einer Erbteilung;
- e. im Auftragsverhältnis für Dritte.

**Art. 5**      *Mitwirkungs- und Geheimhaltungspflicht \**

<sup>1</sup> Die Grundeigentümer oder Grundeigentümerinnen sind zur Mitwirkung bei der Grundstückschätzung verpflichtet. Sie haben auf Verlangen der kantonalen Steuerverwaltung insbesondere mündlich oder schriftlich Auskunft zu erteilen, Geschäftsbücher, Belege und weitere Bescheinigungen sowie Urkunden über den Geschäftsverkehr vorzulegen. \*

<sup>2</sup> Sie können bei der kantonalen Steuerverwaltung die Schätzungsakten einsehen oder eine kostenlose Kopie des Schätzungsprotokolls verlangen. \*

<sup>3</sup> Die mit der Schätzung beauftragten Personen haben über die bei ihrer Tätigkeit erhaltenen Kenntnisse gegenüber unberechtigten Drittpersonen Verschwiegenheit zu bewahren. \*

**Art. 6**      *Amtshilfe*

<sup>1</sup> Die Amtsstellen des Kantons und der Gemeinden erteilen der kantonalen Steuerverwaltung kostenlos sämtliche für die Vornahme der Schätzung erforderlichen Auskünfte. \*

---

<sup>4)</sup> Das Amt für Landwirtschaft und Umwelt ist unmittelbares Organ des Volkswirtschaftsdepartements in der Leitung der amtlichen Schätzung landwirtschaftlicher Grundstücke (Art. 4 Abs. 1 Bst. d Ziff. 10 AB über die Aufgaben und Gliederung der Departemente [GDB 133.111]). Soweit nachfolgend die kantonale Steuerverwaltung erwähnt wird, ist im Bereich der amtlichen Schätzung landwirtschaftlicher Schätzungen das Amt für Landwirtschaft und Umwelt zuständig.

<sup>5)</sup> Art. 45 ff. StG (GDB 641.4)

<sup>2</sup> Die Daten können einzeln, auf Listen oder auf elektronischen Datenträgern übermittelt werden. \*

<sup>3</sup> Sie können auch durch ein Abrufverfahren zugänglich gemacht werden. Der Datenzugriff ist in diesem Fall durch ein Rollen- und Berechtigungskonzept genau zu regeln. \*

<sup>4</sup> Die Baubewilligungsbehörden melden den Abschluss von Um-, Neu- und Erweiterungsbauten. \*

## 1.2. Schätzungsgrundlagen

### Art. 7 *Massgebliche Werte*

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

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

<sup>3</sup> Die kantonale Steuerverwaltung kann im Einverständnis mit dem Finanzdepartement Fachgutachten einholen.

### Art. 8 *Einteilung der Schätzungsobjekte*

<sup>1</sup> Für die Bewertung werden die Grundstücke und Anlagen in landwirtschaftliche und nichtlandwirtschaftliche eingeteilt.

<sup>2</sup> 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*

<sup>1</sup> 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*

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

<sup>2</sup> Gebäude, die in unselbstständigem Miteigentum stehen, sind als Ganzes zu schätzen. Selbstständige Miteigentumsanteile sind gesondert zu schätzen.

<sup>3</sup> Stockwerkeigentumseinheiten sind gesondert zu schätzen.

### **1.3. Rechtsmittel**

#### **Art. 11**      *Einsprache*

<sup>1</sup> Gegen die Schätzung kann innert 30 Tagen nach der Zustellung bei der kantonalen Steuerverwaltung schriftlich Einsprache erhoben werden. Die Einsprache muss eine Begründung und einen Antrag enthalten. \*

<sup>2</sup> Einspracheberechtigt sind der Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin, der Nutzniesser oder die Nutzniesserin sowie die weiteren Auftraggebenden.

#### **Art. 12**      *Einigungsverfahren*

<sup>1</sup> Die kantonale Steuerverwaltung kann im Einspracheverfahren eine Einigungsverhandlung durchführen.

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

<sup>3</sup> 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*

<sup>1</sup> 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*

<sup>1</sup> Gegen einen Einspracheentscheid kann jede einspracheberechtigte Person innert 30 Tagen seit Eröffnung schriftlich und begründet beim Finanzdepartement Beschwerde erheben.

## 1.4. Kosten

### Art. 15 *Kostentragung*

<sup>1</sup> Die Kosten von Grundpfandschätzungen, von Schätzungen für die Feststellung des Anrechnungswertes in einer Erbteilung sowie von Schätzungen im Auftragsverhältnis für Dritte sind vom Grundeigentümer oder von der Grundeigentümerin zu tragen, soweit sie nicht von der auftraggebenden Person zu tragen sind. \*

<sup>2</sup> Beantragt der Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin eine Grundstückschätzung, so sind die Kosten durch den Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin zu tragen. \*

<sup>3</sup> Die Kosten der von Amtes wegen vorgenommenen Steuerschätzungen werden vom Kanton getragen.

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

<sup>5</sup> Die Gebühren für das Rechtsmittelverfahren werden nach der Verwaltungsverfahrensverordnung<sup>6)</sup> erhoben.

<sup>6</sup> Der Kantonsrat regelt den Gebührenbezug durch Verordnung<sup>7)</sup>. \*

## 2. Grundpfandrecht

### Art. 16 *Schätzung*

<sup>1</sup> ... \*

<sup>2</sup> Für landwirtschaftliche Grundstücke gelten die Vorschriften gemäss dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht<sup>8)</sup>.

### Art. 17 *Belastungsgrenze*

<sup>1</sup> Die Belastungsgrenze für die Errichtung des Grundpfandrechts richtet sich nach den Vorschriften von Art. 793 ff. ZGB<sup>9)</sup>. \*

---

<sup>6)</sup> Art. 23a ff. VwVV (GDB 133.21)

<sup>7)</sup> Verordnung über die Beurkundungs-, Grundbuch- und Schätzungsgebühren (GDB 213.61)

<sup>8)</sup> SR 211.412.11

<sup>9)</sup> SR 210

<sup>2</sup> Für die Grundpfandbelastung landwirtschaftlicher Grundstücke gelten die Vorschriften gemäss dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht<sup>10)</sup>.

**Art. 18**      *Zinsfuss*

<sup>1</sup> Bei der Bestellung von Kapitalhypotheken ist der ins Grundbuch einzutragende Höchstzinsfuss anzugeben.

**Art. 19**      *Einseitige Ablösung*

<sup>1</sup> Die einseitige Ablösung von Grundpfandrechten durch den Erwerber oder die Erwerberin ist gestattet (Art. 828 ZGB<sup>11)</sup>).

<sup>2</sup> Der Betrag der Ablösungssumme wird durch amtliche Schätzung festgesetzt (Art. 830 ZGB<sup>12)</sup>).

**Art. 20**      *Gesetzliche Pfandrechte*

<sup>1</sup> Ein gesetzliches Grundpfandrecht gemäss Art. 836 ZGB<sup>13)</sup>, das den eingetragenen privatrechtlichen Pfandrechten vorgeht, besteht, vorbehältlich anderer gesetzlicher Regelungen, 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 in einem unmittelbaren Zusammenhang mit dem belasteten Grundstück stehenden Steuerforderungen (Art. 262 StG<sup>14)</sup>).

<sup>2</sup> Nicht im Grundbuch eingetragene, gesetzliche Grundpfandrechte von über Fr. 1 000.–, die nicht innert vier Monaten nach der Fälligkeit der zugrunde liegenden Forderung, spätestens aber innert zwei Jahren seit der Entstehung der Forderung im Grundbuch eingetragen werden, können nach Ablauf der Eintragsfrist Dritten, die sich in gutem Glauben auf das Grundbuch verlassen, nicht mehr entgegengehalten werden. \*

---

<sup>10)</sup> SR 211.412.11

<sup>11)</sup> SR 210

<sup>12)</sup> SR 210

<sup>13)</sup> SR 210

<sup>14)</sup> GDB 641.4

<sup>3</sup> Vorbehalten bleiben andere gesetzliche Regelungen, wonach das gesetzliche Grundpfandrecht erlischt, sofern es nicht innert vier Monaten nach der Fälligkeit der zugrunde liegenden Forderung, spätestens aber innert zwei Jahren seit der Entstehung der Forderung, in das Grundbuch eingetragen wird. \*

<sup>4</sup> Gelangen mehrere gesetzliche Grundpfandrechte zur Eintragung, so haben sie, auch wenn sie von verschiedenem Datum sind, untereinander den gleichen Anspruch auf Befriedigung aus dem Pfand. \*

#### **Art. 21**      *Versicherungspflicht*

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Die kantonale Steuerverwaltung kann bei Schätzungen in die Versicherungspolice Einsicht nehmen.

### **3. Übergangs- und Schlussbestimmungen**

#### **Art. 22**      *Vollzug*

<sup>1</sup> Der Kantonsrat erlässt die zum Vollzug notwendigen Vorschriften durch Verordnung.

#### **Art. 23**      *Übergangsrecht*

<sup>1</sup> Die Aufhebung der Belastungsgrenze für nichtlandwirtschaftliche Schuldbriefe gilt für jene, die nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes dem Grundbuch angemeldet werden.

<sup>2</sup> Die Bestimmungen über die Ermittlung und Festsetzung der Vermögenssteuerwerte und Eigenmietwerte, insbesondere die Pflichten der Grundeigentümer und der Grundeigentümerinnen sowie die Aufgaben der kantonalen Steuerverwaltung gemäss den Bestimmungen des Gesetzes über die Neuregelung der Grundstückschätzung werden ein Jahr vor dessen Inkrafttreten angewendet. \*

**Art. 23a \*** *Übergangsrecht zum Nachtrag vom 28. Oktober 2021<sup>15)</sup>*

<sup>1</sup> Die zur Festsetzung der Steuerwerte notwendigen Informationen sind Bestandteil der Steuererklärung und sind durch die Steuerpflichtigen erstmals mit der Steuererklärung 2022 zu deklarieren.

**Art. 24** *Änderung bisherigen Rechts<sup>16)</sup>*

**Art. 25** *Aufhebung bisherigen Rechts*

<sup>1</sup> Das Schätzungs- und Grundpfandgesetz vom 8. Juni 1986<sup>17)</sup> wird aufgehoben.

**Art. 26** *Inkrafttreten*

<sup>1</sup> Der Regierungsrat bestimmt, wann dieses Gesetz in Kraft tritt.<sup>18)</sup> Es unterliegt dem fakultativen Referendum.

---

<sup>15)</sup> OGS 2021, 36; der Nachtrag vom 28. Oktober 2021 tritt - unter Vorbehalt von Art. 23a - am 1. Januar 2025 in Kraft (OGS 2021, 43)

<sup>16)</sup> Die Änderungen bisherigen Rechts sind in den entsprechenden Erlassen nachgeführt und können unter OGS 2006, 69 konsultiert werden

<sup>17)</sup> OGS 1986, 117; OGS 2001, 83

<sup>18)</sup> Vom Regierungsrat auf 1. Januar 2007 in Kraft gesetzt (OGS 2006, 79)



## **Informationen zum Erlass**

*Botschaft und Vorlage des Regierungsrats vom 4. Juli 2006  
Kantonsratsprotokolle vom 21. September und 26. Oktober 2006  
(22.06.01)*

*Ursprüngliche Fundstelle: OGS 2006, 69*

*geändert durch:*

- Gesetz über die Neuregelung der Grundstückschätzungen vom 16. April 2014 (Abstimmungserläuterungen zur Volksabstimmung vom 30. November 2014, OGS 2014, 50), Botschaft und Antrag des Regierungsrats vom 3. Dezember 2013, Kantonsratsprotokolle vom 20. März und 16. April 2014 (22.13.03), Abstimmungsergebnis der Volksabstimmung vom 30. November 2014 (OGS 2014, 51), in Kraft seit 1. Januar 2017 (OGS 2015, 36),*
- 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),*
- Nachtrag vom 28. Oktober 2021 (OGS 2021, 36), Botschaft und Vorlage des Regierungsrats vom 31. Mai 2021, Kantonsratssitzungen vom 9. September und 28. Oktober 2021 (22.21.02), in Kraft seit 1. Januar 2023 (Art. 23a) und 1. Januar 2025 (OGS 2021, 43)*

### *Änderung der Zuständigkeiten*

*Mit dem Nachtrag zu den AB über die Aufgaben und Gliederung der Departemente vom 10. April 2018 (OGS 2018, 7) wurde die amtliche Schätzung landwirtschaftlicher Grundstücke dem Volkswirtschaftsdepartement bzw. dem Amt für Landwirtschaft und Umwelt übertragen (siehe Art. 3 der Organisationsverordnung [GDB [133.11](#)]).*

## Änderungstabelle - Nach Beschluss

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	Fundstelle
26.10.2006	01.01.2007	Erlass	Erstfassung	OGS 2006, 69
16.04.2014	01.01.2017	Ingress	geändert	OGS 2014, 50
16.04.2014	01.01.2017	Art. 5	Titel geändert	OGS 2014, 50
16.04.2014	01.01.2017	Art. 5 Abs. 1	geändert	OGS 2014, 50
16.04.2014	01.01.2017	Art. 5 Abs. 2	geändert	OGS 2014, 50
16.04.2014	01.01.2017	Art. 5 Abs. 3	eingefügt	OGS 2014, 50
16.04.2014	01.01.2017	Art. 6 Abs. 1	geändert	OGS 2014, 50
16.04.2014	01.01.2017	Art. 6 Abs. 2	geändert	OGS 2014, 50
16.04.2014	01.01.2017	Art. 6 Abs. 3	eingefügt	OGS 2014, 50
16.04.2014	01.01.2017	Art. 6 Abs. 4	eingefügt	OGS 2014, 50
16.04.2014	01.01.2017	Art. 11 Abs. 1	geändert	OGS 2014, 50
16.04.2014	01.01.2017	Art. 15 Abs. 1	geändert	OGS 2014, 50
16.04.2014	01.01.2017	Art. 15 Abs. 2	geändert	OGS 2014, 50
16.04.2014	01.01.2017	Art. 15 Abs. 6	eingefügt	OGS 2014, 50
16.04.2014	01.01.2017	Art. 16 Abs. 1	aufgehoben	OGS 2014, 50
16.04.2014	01.01.2017	Art. 17 Abs. 1	geändert	OGS 2014, 50
16.04.2014	01.01.2017	Art. 23 Abs. 2	eingefügt	OGS 2014, 50
01.12.2016	01.06.2017	Art. 20 Abs. 1	geändert	OGS 2016, 79
01.12.2016	01.06.2017	Art. 20 Abs. 1, b.	geändert	OGS 2016, 79
01.12.2016	01.06.2017	Art. 20 Abs. 2	eingefügt	OGS 2016, 79
01.12.2016	01.06.2017	Art. 20 Abs. 3	eingefügt	OGS 2016, 79
01.12.2016	01.06.2017	Art. 20 Abs. 4	eingefügt	OGS 2016, 79
28.10.2021	01.01.2023	Art. 23a	eingefügt	OGS 2021, 36

## Änderungstabelle - Nach Artikel

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	Fundstelle
Erlass	26.10.2006	01.01.2007	Erstfassung	OGS 2006, 69
Ingress	16.04.2014	01.01.2017	geändert	OGS 2014, 50
Art. 5	16.04.2014	01.01.2017	Titel geändert	OGS 2014, 50
Art. 5 Abs. 1	16.04.2014	01.01.2017	geändert	OGS 2014, 50
Art. 5 Abs. 2	16.04.2014	01.01.2017	geändert	OGS 2014, 50
Art. 5 Abs. 3	16.04.2014	01.01.2017	eingefügt	OGS 2014, 50
Art. 6 Abs. 1	16.04.2014	01.01.2017	geändert	OGS 2014, 50
Art. 6 Abs. 2	16.04.2014	01.01.2017	geändert	OGS 2014, 50
Art. 6 Abs. 3	16.04.2014	01.01.2017	eingefügt	OGS 2014, 50
Art. 6 Abs. 4	16.04.2014	01.01.2017	eingefügt	OGS 2014, 50
Art. 11 Abs. 1	16.04.2014	01.01.2017	geändert	OGS 2014, 50
Art. 15 Abs. 1	16.04.2014	01.01.2017	geändert	OGS 2014, 50
Art. 15 Abs. 2	16.04.2014	01.01.2017	geändert	OGS 2014, 50
Art. 15 Abs. 6	16.04.2014	01.01.2017	eingefügt	OGS 2014, 50
Art. 16 Abs. 1	16.04.2014	01.01.2017	aufgehoben	OGS 2014, 50
Art. 17 Abs. 1	16.04.2014	01.01.2017	geändert	OGS 2014, 50
Art. 20 Abs. 1	01.12.2016	01.06.2017	geändert	OGS 2016, 79
Art. 20 Abs. 1, b.	01.12.2016	01.06.2017	geändert	OGS 2016, 79
Art. 20 Abs. 2	01.12.2016	01.06.2017	eingefügt	OGS 2016, 79
Art. 20 Abs. 3	01.12.2016	01.06.2017	eingefügt	OGS 2016, 79
Art. 20 Abs. 4	01.12.2016	01.06.2017	eingefügt	OGS 2016, 79
Art. 23 Abs. 2	16.04.2014	01.01.2017	eingefügt	OGS 2014, 50
Art. 23a	28.10.2021	01.01.2023	eingefügt	OGS 2021, 36