



# **Erläuterungen des Volkswirtschaftsdepartements zur Revision der Verordnung über die Beurkun- dungs-, Grundbuch- und Schätzungsgebühren**

vom 20. September 2011

<b>I.</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>2</b>
<b>II.</b>	<b>Ausgangslage.....</b>	<b>3</b>
	1. <b>Verordnung über die Beurkundungs-, Grundbuch- und Schätzungsgebühren... 3</b>	
	2. <b>Neues Fusionsgesetz, GmbH-Recht und kleine Aktienrechtsreform..... 3</b>	
	3. <b>Veränderte Rahmenbedingungen .....</b>	<b>3</b>
<b>III.</b>	<b>Grundzüge der Vorlage .....</b>	<b>5</b>
	1. <b>Aufteilung in drei kurze Verordnungen anstelle der bisherigen Verordnung .....</b>	<b>5</b>
	2. <b>Erlasstufe.....</b>	<b>5</b>
<b>IV.</b>	<b>Kommentar zu den einzelnen Verordnungen.....</b>	<b>5</b>
	1. <b>Verordnung über die Beurkundungsgebühren.....</b>	<b>6</b>
	2. <b>Verordnung über die Grundbuchgebühren.....</b>	<b>9</b>
	3. <b>Verordnung über die Schätzungsgebühren.....</b>	<b>11</b>
<b>V.</b>	<b>Finanzielle Auswirkungen .....</b>	<b>12</b>
	1. <b>Verordnung über die Beurkundungsgebühren.....</b>	<b>12</b>
	2. <b>Verordnung über die Grundbuchgebühren.....</b>	<b>15</b>
	3. <b>Verordnung über die Schätzungsgebühren.....</b>	<b>16</b>

## I. Zusammenfassung

Die Verordnung über die Beurkundungs-, Grundbuch- und Schätzungsgebühren vom 29. Februar 1980 (GDB 213.61) regelt in einem einzigen Erlass die Gebühren von drei verschiedenen Aufgabenbereichen. Sie enthält sechs allgemeine Bestimmungen, die Gebühren der Urkundspersonen, die Grundbuchgebühren und die Gebühren für Grundstückschätzungen. Sie wurde im Jahre 1993 überarbeitet, wobei auch Tarifierpassungen vorgenommen wurden (Nachtrag vom 25. März 1993). Seither wurde sie noch punktuell bei Änderungen des materiellen Rechts angepasst.

Die Verordnung muss überarbeitet werden, weil es aufgrund der neueren Gesetzgebung Rechtsgeschäfte gibt, die im Gebührentarif nicht enthalten sind (z.B. im Zusammenhang mit dem Bundesgesetz vom 3. Oktober 2003 über Fusion, Spaltung, Umwandlung und Vermögensübertragung; Fusionsgesetz; SR 221.301) und weil zwischenzeitlich das Allgemeine Gebührengesetz vom 21. April 2005 (AGG, GDB 643.1) erlassen wurde. Die Gebührenverordnung ist an das Allgemeine Gebührengesetz anzupassen (z.B. Umsetzung des Kostendeckungsprinzips). Es gilt aber auch zu beachten, dass seit der letzten Anpassung der Tarife der Urkundspersonen eine Teuerung von rund 16 Prozent zu verzeichnen ist. Diese soll zumindest teilweise ausgeglichen werden.

Die Verordnung über die Beurkundungs-, Grundbuch- und Schätzungsgebühren wird in drei selbständige Verordnungen aufgeteilt, weil sie drei verschiedene Materien (Beurkundung, Grundbuch, Schätzungen) regelt, die sich gut in drei Einzelerlasse gliedern lassen. Im Allgemeinen Gebührengesetzgebung ist bereits ein allgemeiner Teil für die Gebühren vorhanden und es besteht in den Bereichen Grundbuch und Schätzungen kein Bedarf an zusätzlichen Regelungen. Die allgemeinen Bestimmungen für die Beurkundungsgebühren werden damit speziell auf diesen Bereich erlassen. Inhaltlich stimmen die drei Verordnungen weitgehend mit der bisherigen Verordnung über die Beurkundungs-, Grundbuch- und Schätzungsgebühren überein.

Die Beurkundungsgebühren sollen an die Teuerung angepasst werden. Die geltenden Gebühren decken die Kosten teilweise nicht mehr. Bei den wichtigen Verträgen auf Eigentumsübertragung von Grundstücken wird jedoch nur die Mindestgebühr erhöht. Die Preissteigerungen der vergangenen Jahre im Liegenschaftsbereich haben bereits für den notwendigen Ausgleich gesorgt. Gleichzeitig wird bei verschiedenen Rechtsgeschäften eine Maximalgebühr eingeführt.

Bei den Grundbuchgebühren haben der rege Grundstückhandel und die Preissteigerungen bei den Liegenschaften in den vergangenen Jahren zu Einnahmen beim Grundbuch geführt, welche den Aufwand decken. Auf eine Erhöhung der Gebühren ist daher zu verzichten. Es werden lediglich punktuelle Anpassungen vorgeschlagen. Gleichzeitig werden auch hier Maximalgebühren eingeführt.

Die Verordnung über die Schätzungsgebühren betrifft nur Schätzungen, welche im Auftragsverhältnis für Dritte durchgeführt werden. Da solche Schätzungen auch durch andere Institutionen und Personen angeboten werden, werden die kantonalen Tarife auf ähnlicher Höhe festgesetzt. Die Gebührenerhöhung erfolgt angemessen.

## II. Ausgangslage

### 1. Verordnung über die Beurkundungs-, Grundbuch- und Schätzungsgebühren

Die Verordnung über die Beurkundungs-, Grundbuch- und Schätzungsgebühren enthält allgemeine Bestimmungen, die sowohl für die Notarinnen und Notare, das Grundbuch und die Grundstückschätzungen gelten. Sie regelt die Gebühren der Urkundspersonen, die Grundbuchgebühren und die Gebühren für Grundstückschätzungen und bildet die Grundlage für die Ausführungsbestimmungen über die Rechnungsführung und Rechnungsstellung bezüglich der Beurkundungs-, Grundbuch- und Schätzungsgebühren vom 26. Mai 1981 (GDB 213.611).

In der Verordnung fehlen die Gebühren für gewisse Rechtsgeschäfte der neueren Gesetzgebung (z.B. im Zusammenhang mit dem Fusionsgesetz). Auch muss die Gebührenverordnung an das Allgemeine Gebührengesetz angepasst werden (z.B. Umsetzung des Kostendeckungsprinzips). Zu berücksichtigen ist auch, dass seit der letzten Anpassung der Tarife der Urkundspersonen die Teuerung rund 16 Prozent beträgt.

### 2. Neues Fusionsgesetz, GmbH-Recht und kleine Aktienrechtsreform

Am 1. Juli 2004 trat das Bundesgesetz vom 3. Oktober 2003 über Fusion, Spaltung, Umwandlung und Vermögensübertragung in Kraft. Das Fusionsgesetz regelt die Fusion, Spaltung, Umwandlung und Vermögensübertragung von Gesellschaften selbständig. Alle diesbezüglichen Bestimmungen im Bundesgesetz betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: Obligationenrecht, OR; SR 220) wurden aufgehoben. Am 1. Januar 2008 traten zudem die Änderungen vom 16. Dezember 2005 des Bundesgesetzes betreffend das Obligationenrecht (GmbH-Recht sowie Anpassungen im Aktien-, Genossenschafts-, Handelsregister- und Firmenrecht, OR; AS 2007 4791) in Kraft. Diese Änderungen beinhalten die weitgehende Überholung des GmbH-Rechts sowie die sogenannte „kleine Aktienrechtsreform“. Sowohl das GmbH-Recht als auch das Aktienrecht haben dadurch wesentliche Veränderungen erfahren.

Bei der vorgeschlagenen Revision der Verordnung über die Beurkundungs-, Grundbuch- und Schätzungsgebühren geht es in erster Linie um Anpassungen, welche aufgrund der genannten neuen Gesetze erforderlich wurden. Um weiterhin Legalität, Äquivalenz und Rechtsgleichheit bei den Beurkundungsgebühren zu garantieren ist eine Teilrevision der Beurkundungsgebühren erforderlich. Da zudem über all die Jahre hinweg die Rahmenbedingungen auch in den Bereichen Grundbuch und Schätzungen geändert haben, sind auch in diesen Bereichen Anpassungen erforderlich.

Die Abteilung Grundbuch und Vermessung hat bereits im Herbst 2007 Vorschläge für die Anpassung des Aufgabenbereichs Grundbuch eingereicht. Diese wurden zu Beginn dieses Jahres noch einmal aktualisiert. Vorschläge hat auch das Volkswirtschaftsamt für die Beurkundungsgebühren im Bereich Handelsregister ausgearbeitet. Zudem reichten die Obwaldner Notare im Sommer 2010 einen Vorschlag zur Revision der allgemeinen Bestimmungen und zum Gebührentarif der Urkundspersonen ein.

### 3. Veränderte Rahmenbedingungen

Die heutige Verordnung enthält einleitend allgemeine Bestimmungen, die sowohl für die Notarinnen und Notare, das Grundbuch und die Grundstückschätzungen gelten. Es hat sich gezeigt, dass dies wenig Sinn macht, da sich weder die Tätigkeiten an sich noch die Kostenstrukturen des Grundbuchs mit dem freien Notariat vergleichen lassen. Es stellen sich denn auch ganz unterschiedliche Fragen bei der Rechnungsstellung durch Amtsstellen und durch die freiberuf-

lich arbeitenden Notare (z.B. Mehrwertsteuer). Hinzu kommt, dass zwischenzeitlich das allgemeine Gebührengesetz vom 21. April 2005 erlassen wurde. Die Gebührenverordnung ist für die Aufgabenbereiche Grundbuch und Schätzungen anzupassen. Mit dem Allgemeinen Gebührengesetz existiert bereits ein allgemeiner Teil für diese Gebühren und es besteht kein grosser Bedarf an zusätzlichen Regelungen, ausgenommen beim Teil Beurkundung.

Art. 3 der heutigen Gebührenverordnung hält fest, dass in der Gebühr die Entschädigung für die mit den betreffenden Geschäften ordentlicherweise verbundenen amtlichen Tätigkeiten inbegriffen sind. Es stellen sich in diesem Zusammenhang verschiedene Abgrenzungsprobleme. Soll ein grösseres Grundstück zuerst in einzelne Bauparzellen aufgeteilt werden und anschliessend eine einzelne Bauparzelle verkauft werden, so kann dies in zwei unabhängigen Rechtsgeschäften erledigt werden. Die Parzellierung ist nicht beurkundungsbedürftig, der Kaufvertrag muss beurkundet werden. Die Parzellierung ist in der Regel mit mehr Arbeitsaufwand verbunden, da genau abgeklärt werden muss, welche Rechte und Pflichten, die bisher auf dem Stammgrundstück eingetragen waren, auf welche Teilparzellen übertragen werden müssen und zudem weil die Rechte und Pflichten zwischen den neu gebildeten Teilparzellen geregelt werden müssen. Der Rechtsanwalt und Notar kann die Parzellierung als separates Dokument ausarbeiten und – unabhängig vom Kaufvertrag – nach Anwaltsstarif abrechnen. Wenn er aber die Parzellierung zusammen mit dem Kaufvertrag in einer Urkunde regelt, stellt sich die Frage, ob er den Kaufvertrag nach der Gebührenverordnung abrechnen muss (Berechnung gemäss Art. 3 Abs. 4 zu einem Stundenansatz von maximal Fr. 120.–). Solche Abgrenzungsprobleme ergeben sich überall, wo sich neben der Beratung, die zum beurkundenden Rechtsgeschäft gehört, zusätzliche Vorbereitungs- oder Folgearbeiten ergeben. Diese Problematik führt in der Praxis zu Unsicherheiten und ermöglicht eine Umgehung des Beurkundungstarifs, der verbindlich ist. Sodann ist es für den Kunden nur schwer nachvollziehbar, weshalb er zwei Rechnungen enthält und welche Leistung in welcher Rechnung enthalten ist.

In der Folge stellt sich auch Frage, wer für die Überprüfung der Rechnungen zuständig ist. Gegen Gebührenrechnungen kann innert 20 Tagen eine Beschwerde an die Notariatskommission eingereicht werden (die Gebührenrechnung muss eine entsprechende Rechtsmittelbelehrung enthalten). Darf die Notariatskommission auch eine Anwaltsrechnung, mit welcher die zusätzlichen Tätigkeiten in Rechnung gestellt werden, überprüfen?

Damit sich solche Abgrenzungsprobleme in Zukunft vermeiden lassen, ist genauer zu regeln, welche Tätigkeiten üblicherweise mit der Erstellung der Urkunde verbunden sind und welche Beratungen und Abklärungen sind, die zusätzlich vorzunehmen sind und separat abzurechnen sind. Bei diesen zusätzlichen Tätigkeiten handelt es sich um Rechtsgeschäfte, die nicht beurkundet werden müssen (Parzellierungen, Nutzungs- und Verwaltungsordnungen, diverse gesellschaftsrechtliche Geschäfte usw.), um Vorbereitungsarbeiten (Einholen von Vollmachten und Belegen, Ermittlung von Vorkaufsberechtigten usw.) und um Folgearbeiten (Einholen von Zustimmungserklärungen und Genehmigungen). Diese Unterscheidung kennen auch andere Kantone. Sie trägt denn auch den Grundsätzen des kantonalen Gebührengesetzes vermehrt Rechnung, werden dadurch die Aufwendungen, die den Notarinnen und Notaren entstehen, entsprechend dem Aufwand auf die Auftraggeber abgewälzt.

Sodann ist vorzuschreiben, dass inskünftig das notarielle Rechtsgeschäft und die zusätzlichen, auftragsrechtlichen Tätigkeiten mit einer einzigen Rechnung abgerechnet werden müssen. Im Weiteren ist der Stundenaufwand nicht mehr betraglich zu fixieren (Art. 3 Abs. 4), da ein einheitlicher Ansatz für Angestellte des Grundbuches, Gemeindenotare und freiberufliche Notare keinen Sinn macht. Es ist vorzusehen, dass die Urkundspersonen Anspruch auf ein auftragsrechtliches Honorar haben. Auch das Allgemeine Gebührengesetz sieht in Art. 10 vor, dass für Leistungen, zu denen das Gemeinwesen gesetzlich nicht verpflichtet ist, Gebühren nach den Honoraransätzen der Berufsverbände oder privater Fachleute bemessen werden.

Auch die Kantone Nidwalden, Luzern, Uri und Zug unterscheiden detaillierter, welche Arbeiten in der Beurkundungsgebühr inbegriffen sind und welche nicht. Im Übrigen haben diese Kantone ebenfalls fixe Ansätze je Beurkundungsgeschäft, die in bestimmten, in der Verordnung umschriebenen Fällen, erhöht oder herabgesetzt werden dürfen. Der Kanton Nidwalden sieht vor, dass für die in der Beurkundungsgebühr nicht enthaltenen Leistungen die Entschädigung zwischen der Urkundsperson und den Auftraggebern vereinbart wird. Auch der Kanton Uri sieht vor, dass die Notare für Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Vorbereitung und dem Vollzug von notariellen Rechtsgeschäften, die nicht notwendigerweise von den Notaren in ihrer Eigenschaft als Urkundspersonen erbracht werden müssen, Anspruch auf ein auftragsrechtliches Honorar haben.

### **III. Grundzüge der Vorlage**

#### **1. Aufteilung in drei kurze Verordnungen anstelle der bisherigen Verordnung**

Die veränderten Rahmenbedingungen und die Vorschläge der Obwaldner Notarinnen und Notare führen dazu, dass sich die Frage einer Total- oder Teilrevision der geltenden Verordnung stellt. Im Regelfall wird eine Totalrevision vorgenommen, wenn mehr als die Hälfte aller Bestimmungen geändert werden. Aufgrund der Änderungsvorschläge der Notare und des Grundbuchs macht vorliegend eine Totalrevision Sinn. Eine Teilrevision ergäbe ein "Flickwerk". Die bisherige Lösung hat den Vorteil, dass es nur einen allgemeinen Teil gibt, gerade aber dieser ist seit dem Inkrafttreten des Allgemeinen Gebührengesetzes in der Bereichen Grundbuch und Schätzungen nicht mehr notwendig. Heute sind Art. 1 bis Art. 6 der geltenden Gebührenordnung ein allgemeiner Teil für alle drei Bereiche. Allgemeine Bestimmungen braucht es jedoch für die Beurkundungsgebühren, welche in der Regel von frei erwerbenden Notaren in Rechnung gestellt werden.

Nachdem es inzwischen die neue Allgemeine Gebührengesetz (GDB 643.1) gibt, existiert bereits ein allgemeiner Teil für die Gebühren und es besteht kein grosser Bedarf mehr an zusätzlichen Regelungen, ausgenommen beim Teil Beurkundung.

Die Beurkundungs-, Grundbuch- und Schätzungsgebühren lassen sich gut in drei Einzelerlasse gliedern. Es können daher problemlos drei kürzere Gebührenverordnungen an die Stelle der bisherigen Verordnung treten. Rein formal sieht dies wie eine Gesamtrevision oder Gesamtüberarbeitung aus. Inhaltlich erfolgt jedoch weitgehend nur eine Anpassung der bisherigen Bestimmungen an die heutigen Verhältnisse.

#### **2. Erlassstufe**

Die Gebührenverordnung stammt aus der Zeit, als kantonsrätlichen Verordnungen dem fakultativen Referendum unterstanden. Die heutigen kantonsrätlichen Verordnungen unterstehen nicht mehr dem Referendum. Gemäss Praxis kann eine "altrechtliche" Verordnung durch eine oder mehrere neue Verordnungen ohne weiteres aufgehoben werden. Dies bedeutet allerdings auch, dass die alte Verordnung erst dann vollständig aufgehoben wird, wenn alle drei neuen Verordnungen in Kraft sind. Theoretisch könnte es sein, dass ein Teil der alten Verordnung noch in Kraft bliebe (wenn eine neue Verordnung scheitern würde). Deswegen bezieht sich der jeweilige Aufhebungsartikel nur auf den spezifischen Teil, der in der Verordnung neu geregelt wird.

### **IV. Kommentar zu den einzelnen Verordnungen**

## 1. Verordnung über die Beurkundungsgebühren

### Art. 1 *Gebührenpflicht*

Der Gebührentarif ist grundsätzlich verbindlich. Im Unterschied zur bisherigen Verordnung kann die Urkundsperson jedoch neu unter bestimmten Voraussetzungen ganz oder teilweise auf die Gebühren und Honorare verzichten. Zur Vermeidung von Härtefällen sollen auch bedürftige Personen von der Gebührenpflicht befreit werden. Ausserdem kann bei Vorliegen sachlich gerechtfertigter und triftiger Gründe von der Gebührenerhebung abgesehen werden.

### Art. 2 *Gebühren und Honorare*

Die Gebühr ist das Entgelt für die Tätigkeiten, die üblicherweise mit der Erstellung der Urkunde verbunden sind. In der Gebühr nicht enthalten sind die weiteren Vorbereitungsarbeiten, nicht beurkundungsbedürftige Rechtsgeschäfte, Folgearbeiten, über die Ermittlung des Parteiwillens hinausgehende Beratungen und Übersetzungen durch die Urkundsperson. Für diese Arbeiten richtet sich die Gebühr nach der Bedeutung und der Schwierigkeit des Geschäfts sowie dem Arbeitsaufwand und der zeitlichen Inanspruchnahme der Urkundsperson. Die Gebühr soll sich also nicht nur nach dem erforderlichen Zeitaufwand (bzw. Auftragsrecht) richten, sondern auch nach der Bedeutung und der Schwierigkeit des Geschäfts. Damit wird eine differenziertere und ausgewogenere Regelung erreicht, welche auf mehrere Kriterien abstellt, was eine sachgemässe Erhebung von Gebühren gewährleistet. Diese Variante führt nicht zwangsläufig zu einer generellen Erhöhung der Beurkundungsgebühren. Vielmehr wird eine sachgerechte Berücksichtigung des konkreten Einzelfalls gewährleistet.

### Art. 3 *Bemessung der Gebühr*

Die Gebühr bemisst nach den Vorgaben in der Verordnung. Ist ein Gebührenrahmen vorgesehen, sind für die Berechnung der Gebühr die ökonomischen Verhältnisse der zahlungspflichtigen Person, der Interessenwert sowie der Zeit- und Arbeitsaufwand massgebend. Damit wird eine differenzierte und sachgerechte Bemessung von Leistungen möglich, für welche ein Gebührenrahmen vorgegeben ist.

Werden in einer Urkunde mehrere beurkundungspflichtige Rechtsgeschäfte zusammengefasst, sind Gebühren für jedes einzelne Rechtsgeschäft zu berechnen. Diese Variante führt im Vergleich zur bisherigen Regelung zu einer Erhöhung der Beurkundungsgebühren. Bisher wurde die Gebühr aufgrund des Ansatzes des Hauptgeschäfts berechnet, wobei diese angemessen zu erhöhen war, jedoch höchstens um Fr. 300.–.

Im Falle des Nichtzustandekommens eines Geschäfts, wenn die ganz oder teilweise niedergeschriebene Urkunde nicht perfekt geworden ist, beträgt die geschuldete Gebühr einen Viertel des ordentlichen Ansatzes. Ist die Urkunde fertig, ist die Hälfte des ordentlichen Ansatzes geschuldet. Diese Regelung gewährleistet aufgrund der Differenzierung eine angemessene Gebührenbemessung in Fällen, wo der Abschluss einer öffentlichen Beurkundung unterbleibt. Die Gebühr für die Verlängerung eines beurkundungsbedürftigen, zeitlich befristeten Vertrags beträgt ein Drittel der Gebühr des Hauptgeschäfts. Bei der Verlängerung eines befristeten Vertrags müssen in der Regel bloss Einzelheiten angepasst werden und der überwiegende Teil des Hauptvertrags wird übernommen. Daher rechtfertigt sich eine erhebliche Reduktion der Gebühren.

**Art. 4** *Erhöhung der Gebühr*

Die Gebühr kann bei bestimmten genau definierten Aufwendungen angemessen erhöht werden, jedoch höchstens um die Hälfte. Es geht dabei um die Erarbeitung mehrerer Entwürfe, mehrere Besprechungen oder Beurkundungen, wenn Arbeiten ausserhalb der üblichen Geschäftszeit oder ausserhalb der Geschäftsräume erforderlich waren, die Beurkundung ausserordentlich dringlich ist oder die Beurkundung in einer Fremdsprache vorzunehmen ist.

**Art. 5** *Herabsetzung der Gebühr*

Die Herabsetzung um einen Drittel entspricht der bisherigen Regelung. Neu ist die Gebühr angemessen herabzusetzen, wenn die Urkundsperson im gleichen Sachzusammenhang zahlreiche Rechtsgeschäfte mit weitgehend gleichem Inhalt zu beurkunden hat. Der Mindestansatz bleibt in jedem Fall vorbehalten. Eine solche Vorschrift ist sachgemäss, da eine Beurkundung von Rechtsgeschäften, welche einen Sachzusammenhang zueinander aufweisen, in der Regel erheblich weniger Aufwand erfordert und somit eine Ermässigung der Gebühr gerechtfertigt ist.

**Art. 8** *Informationspflicht und Rechnungsstellung*

Die Urkundsperson ist verpflichtet, die Klientschaft bei Entgegennahme des Auftrags über die Grundsätze der Gebührenordnung sowie über die voraussichtlichen Gebühren des Geschäfts zu informieren. Dies ist eine bürgerfreundliche Regelung, welche zu einer Erhöhung der Transparenz im Bereich des Beurkundungsrechts führt.

**Art. 9** *Vollstreckbarkeit*

Rechtskräftige Rechnungen für Gebühren und Honorare sowie Auslagen sind vollstreckbaren gerichtlichen Urteilen gleichgestellt.

**Art. 10** *Gebührentarif*

**Ziff. 1**

Beglaubigung wie bisher

**Ziff. 2**

Die Errichtung, Änderung oder Aufhebung einer Stiftung wird aufgrund des effektiven Aufwands und der zu berücksichtigenden Teuerung in Rechnung gestellt. Neu eingeführt wird eine maximale Gebühr von Fr. 20 000.–.

**Ziff. 3 bis 10**

Die verschiedenen Urkundsgeschäfte werden aufgrund des effektiven Aufwands und der zu berücksichtigenden Teuerung in Rechnung gestellt. Neu eingeführt wird bei verschiedenen Geschäften eine maximale Gebühr von Fr. 20 000.–.

**Ziff. 11**

Verträge auf Eigentumsübertragung sind grundsätzlich gleich wie heute, die Mindestgebühr wurde jedoch erhöht.

**Ziff. 12**

Die Aufhebung und Änderung einer gesetzlichen Eigentumsbeschränkung erfolgt aufgrund des effektiven Aufwands und der zu berücksichtigenden Teuerung.

**Ziff. 13**

Die Aufhebung und Änderung gesetzliches Vorkaufsrecht wird aufgrund des effektiven Aufwands und der zu berücksichtigenden Teuerung in Rechnung gestellt.

**Ziff. 15**

Die Nutzniessung wird aufgrund des effektiven Aufwands und der zu berücksichtigenden Teuerung in Rechnung gestellt.

**Ziff. 17**

Die Begründung eines Wohnrechts wird aufgrund des effektiven Aufwands und der zu berücksichtigenden Teuerung in Rechnung gestellt.

**Ziff. 19**

weitere Dienstbarkeiten wird aufgrund des effektiven Aufwands und der zu berücksichtigenden Teuerung in Rechnung gestellt.

**Ziff. 20**

Die Grundlast wurde neu geregelt.

**Ziff. 21**

Die Gebühren für die Grundpfandrechte bleiben grundsätzlich gleich, die Mindestgebühr wurde jedoch erhöht. Bei Pfandausdehnungen, Herabsetzungen usw. ist ein maximaler Betrag vorgesehen.

**Ziff. 22**

Der Ersatz einer Unterschrift wird aufgrund des effektiven Aufwands und der zu berücksichtigenden Teuerung in Rechnung gestellt.

**Ziff. 23**

Das Amortisationsverfahren wird aufgrund des effektiven Aufwands und der zu berücksichtigenden Teuerung in Rechnung gestellt.

**Ziff. 27**

Die Bürgschaft wird grundsätzlich wie bisher berechnet, jedoch wurde die Mindest- und Maximalgebühr erhöht.

**Ziff. 28**

Der Verpfändung bleibt grundsätzlich wie bisher, jedoch wurde die Mindestgebühr erhöht.

**Ziff. 29**

Die Gesellschaftsgründung, Kapitalerhöhung usw. bleibt grundsätzlich wie bisher, jedoch wurde die Mindestgebühr erhöht und eine Maximalgebühr auf Fr. 20 000.– festgelegt, was einem Bedürfnis entspricht. Zudem wurden in dieser Bestimmung weitere Beschlüsse geregelt.

**Ziff. 31**

Bisher nicht geregelte gesellschaftsrechtliche Feststellungen (z.B. bei einer Kapitalherabsetzung) wurden neu geregelt.

**Ziff. 32**

Die Wechselproteste usw. sind grundsätzlich wie bisher, jedoch wurde die Mindestgebühr erhöht.

### **Ziff. 33 bis 36**

Aufgrund des Fusionsgesetzes wurden der Fusionsbeschluss, der Spaltungsbeschluss, der Umwandlungsbeschluss, die Vermögensübertragung sowie die Fusion und Vermögensübertragung bei Stiftungen neu eingeführt. Auch hier wurden zum Teil Obergrenzen festgelegt.

### **Ziff. 38**

Die freiwillige Urkundsform wurde neu mit einem Gebührenrahmen eingeführt.

### **Art. 11** *Ausführungsbestimmungen*

Der Regierungsrat ändert die Ausführungsbestimmungen zur Rechnungsstellung. Eine Rechtsschutzbestimmung ist nicht vorgesehen, da sie bereits in Art. 9c Beurkundungsgesetz vorhanden ist.

## **2. Verordnung über die Grundbuchgebühren**

### **Art. 1** *Gebührenpflicht*

Der Verweis auf das Allgemeine Gebührengesetz ist neu.

### **Art. 3** *Umfang*

In den Gebühren ist die Entschädigung für die mit den betreffenden Geschäften normalerweise verbundene amtliche Tätigkeit inbegriffen. Direkte Auslagen wie Porto, Telefon usw. werden besonders in Rechnung gestellt. Bei amtlichen Verrichtungen ausserhalb des Amtlokales werden die Entschädigungen zusätzlich in Rechnung gestellt, wie sie sich gemäss den Bestimmungen des Allgemeinen Gebührengesetzes ergeben.

Nach Abs. 4 sind Entschädigungen für amtliche Tätigkeiten, die im vorliegenden Tarif nicht aufgeführt sind, nach dem Zeitaufwand sowie entsprechend der Bedeutung des Geschäfts für den Auftraggeber zu berechnen. Die Bemessung der Gebühr erfolgt aufgrund mehrerer Kriterien, Erzielen von sachgerechten Lösungen, Gebühr kann sowohl höher oder tiefer werden aufgrund der jeweiligen Bedeutung des Geschäfts für den Auftraggeber.

### **Art. 4** *Rechnung*

Die Ausführungsbestimmungen, welche im Jahr 1986 erlassen worden sind, müssen angepasst werden, indem auf die neuen Verordnungen Bezug genommen wird und Ziff. 3 über die Rechnungsstellung durch die Grundpfandschätzungskommission aufgehoben wird.

### **Art. 6** *Eigentum*

Es ist die Einführung einer Maximalgebühr für eine Handänderung von Fr. 15 000.– vorgesehen. Ansonsten bleiben die Gebühren unverändert. Insbesondere findet keine Erhöhung der Promillesätze statt. Dies vor dem Hintergrund, dass die Grundbuchgebühren aufgrund der Preissteigerungen bei den Liegenschaften in der vergangenen Jahren ebenfalls höher ausgefallen sind und die Kosten zu decken vermögen. Bei der Verlängerung eines selbständigen und dauernden Rechts beträgt die Gebühr neu Fr. 100.–. Bei Namensänderungen natürlicher Personen, Namens- und Firmenänderungen und Sitzverlegungen von Kollektiv- und Kommanditgesellschaften und juristischen Personen beträgt die Gebühr allgemein Fr. 60.–. Erfolgt der Eintrag auf mehr als einem Grundstück, so ist neu zusätzlich für jedes weitere Grundstück nur noch Fr. 10.– zu berechnen. Bei der Fusion, Spaltung, Umwandlung und Vermögensübertragung von Kapitalgesellschaften beträgt die Gebühr für die Namensänderung neu Fr. 150.– pro

Grundstück. Bisher wurde bei Fusion von Kapitalgesellschaften die Gebühr wie bei jeder anderen Übertragung von Grundeigentum erhoben. Aufgrund des Fusionsgesetzes kommt die Fusion heute einer Namensänderung gleich.

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

Ergänzung um das selbständige Miteigentum und Einführung einer Maximalgebühr von Fr. 15 000.–. Streichung von Abs. 4. Der Promillesatz bei der Begründung von Stockwerkeigentum und selbständigem Miteigentum wurde von 0,75 auf 0,5 gesenkt. Diese Anpassung ist möglich, weil durch die elektronische Verarbeitung beim Grundbuch heute erhebliche Zeiterparnisse möglich geworden sind.

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

Für die Änderung oder Ergänzung einer Dienstbarkeit oder Grundlast beträgt die Gebühr neu Fr. 40.– (bisher Fr. 80.–). Für die Eintragung einer Grundlast wurde die Minimalgebühr von Fr. 50.– auf Fr. 80.– erhöht.

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

Die Gebührenregelung erfährt keine Änderung. Die Mindestgebühr wurde auf jedoch von Fr. 40.– auf Fr. 50.– erhöht. Hier ist die Einführung einer Maximalgebühr von Fr. 10 000.– vorgesehen. Ansonsten gibt es nur geringfügige Anpassungen bei den weiteren Geschäften.

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

Für die Zusammenlegung und Aufteilung (Zerlegung) von Pfandrechten beträgt die Gebühr neu höchstens Fr. 200.–. 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 Fr. 30.–. Dasselbe gilt für die Herabsetzung der Pfandsumme, die Verteilung einer Pfandhaft und der Pfandaustausch, sowie für Rang- und/oder Vorgangsänderungen. Auch für die Pfandvermehrung und Pfandentlassung beträgt die Gebühr für jedes Pfandrecht neu Fr. 30.–. In diesem Fällen wurde bisher eine Gebühr von Fr. 20.– erhoben. Für die Angabe eines neuen Gläubigers im Grundbuch und die Angabe des Bevollmächtigten bei Schuldbrief und Gült beträgt die Gebühr je Fr. 40.–. Werden auf demselben Grundstück gleichzeitig mehrere Pfandrechte angemeldet, beträgt die Gebühr für jedes weitere Pfandrecht Fr. 10.–.

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

Erhöhung des einseitigen Auszugs aus dem Grundbuch über die Eintragung einer Grundpfandverschreibung auf Fr. 50.–. Weitere Seiten werden nicht mehr verrechnet.

**Art. 14** *Vormerkungen*

Hier erfolgt eine Anpassung der Gebühren im Falle einer Vormerkung eines Vorkaufsrechts auf das Niveau der übrigen Vormerkungen. Für die Vormerkung von Kaufs- und Rückkaufrechten bleibt die Gebühr im Vergleich zu heute unverändert. Die Gebühr berechnet sich nach dem Steuerwert, wenn die Vertragssumme niedriger oder nicht angegeben ist. Für die Vormerkung von Verfügungsbeschränkungen und vorläufigen Eintragungen beträgt die Gebühr neu Fr. 50.– (bisher Fr. 20.–). Die Löschung ist gebührenfrei. Für die übrigen Vormerkungen beträgt die Gebühr Fr. 40.–.

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

Formelle Anpassungen

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

Die Gebühr für Grundbuchauszüge beträgt weiterhin pro Auszug Fr. 30.–. Ab dritter Seite ist ein Zuschlag von Fr. 10.– pro Seite zu berechnen. Die Gebühr beträgt jedoch neu höchstens Fr. 100.– pro Auszug. Für Schreiben, Bescheinigungen und Abschriften, je nach Zeit- und Arbeitsaufwand, beträgt die Gebühr Fr. 10.– bis 200.–. Für interne Beglaubigungen wird neu ein bescheidener Betrag verrechnet.

**Art. 18** *b. elektronisch*

Eine konkrete Bestimmung wird einem blossen Verweis auf spezielle Vorschriften vorgezogen. Da es sich um elektronische Abfragen von Dritten (Banken, Architekten, Versicherungen usw.) handelt, die von den Bezüglern direkt online abgerufen werden können, ist die Möglichkeit einer separaten Bestimmung vorgesehen. In Obwalden ist es noch nicht möglich, die Daten elektronisch abzufragen, weil diese noch unvollständig sind. Sobald dies jedoch möglich ist und die technischen Voraussetzungen geschaffen sind, müssen die Datenbezüge definiert und die Gebührenansätze (separater Tarif) für die verschiedenen Bezugsmöglichkeiten festgelegt werden. Es muss daher der nötige Spielraum offen gelassen werden, ohne dass die Gebührenverordnung geändert werden muss.

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

Für den Einzug oder die Aufbewahrung von Pfandtiteln und Inhaberobligationen beträgt die Gebühr neu Fr. 40.–.

**Art. 20** *Gebührenfreiheit*

Auf eine allgemeine Bestimmung, wonach bei Verrichtungen von geringfügiger Bedeutung auf die Erhebung von Gebühren verzichtet werden kann, soll verzichtet werden. Das Grundbuch befürchtet, dass mit einer solchen „Kann-Vorschrift“ kleine Positionen immer wieder in Frage gestellt würden. Die bisherige Praxis hat gezeigt, dass im Grundbuchwesen besser ist, mit klaren Tarifpositionen zu arbeiten. So wird kein Präjudiz geschaffen.

### **3. Verordnung über die Schätzungsgebühren**

**Art. 1** *Gebührenpflicht*

Verweis auf das Allgemeine Gebührengesetz und die Verordnung dazu.

**Art. 2** *Schätzungsgebühren*

Für Grundstückschätzungen werden folgende Gebühren erhoben:

- a. bei überbauten Grundstücken eine Grundgebühr von Fr. 600.–;
- b. bei unüberbauten Grundstücken eine Grundgebühr von Fr. 300.–;  
bei unüberbauten land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken gibt es keine Grundgebühr;
- c. zuzüglich zur Grundgebühr eine Wertgebühr von  $\frac{1}{4}$  Promille des Schätzungswertes, mindestens Fr. 100.–;

- d. zuzüglich zur Grundgebühr bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken eine Wertgebühr von  $\frac{1}{4}$  Promille des Schätzwertes, mindestens Fr. 100.– bei überbauten und Fr. 200.– bei unüberbauten Grundstücken.

Wird je geschätztes Grundstück eine Gebühr von Fr. 5 000.– erreicht, so ist der Gebührensatz stufenweise um maximal 20 Prozent zu reduzieren. Die Reduktion dient der Verhinderung von übermässig hohen Schätzungsgebühren. Die Abstufung ist in den Ausführungsbestimmungen oder durch eine Weisung der Finanzdirektion klar festzuhalten.

Für die Erstellung eines ausführlichen Berichts wird eine Zusatzgebühr von Fr. 200.– bis Fr. 800.– erhoben. Im Übrigen werden besondere Aufträge gemäss den tatsächlichen Kosten berechnet. Damit wird eine präzisere Regelung erreicht, welche dem Legalitätsprinzip angemessen Rechnung trägt. Es dient der Befriedigung von allfällig weitergehenden Bedürfnissen von Grundeigentümern sowie weiteren Personen im Einzelfall.

#### **Art. 4**      *Ausführungsbestimmungen*

Die Ausführungsbestimmungen über die Rechnungsführung und Rechnungsstellung müssen angepasst werden.

## **V.      Finanzielle Auswirkungen**

### **1.      Verordnung über die Beurkundungsgebühren**

Die heutige Verordnung über die Beurkundungs-, Grundbuch- und Schätzungsgebühren wurde im Jahre 1993 grundlegend überarbeitet, wobei auch Tarifierpassungen vorgenommen wurden. Seither wurde sie nur noch punktuell bei Änderungen des materiellen Rechts angepasst. Seit der letzten Anpassung der Tarife ist eine Teuerung von rund 16 Prozent zu verzeichnen. Um weiterhin Legalität, Kostendeckung, Äquivalenz und Rechtsgleichheit zu erhalten, soll der seither eingetretene Verlust beim Kostendeckungsgrad ausgeglichen werden. Da die Notare im Unterschied zum Grundbuch nur zum Teil von den Preissteigerungen der vergangenen Jahre im Liegenschaftsbereich profitieren können, ist das Anliegen berechtigt, wie die nachfolgenden Rechnungsbeispiele zeigen.

Letztwillige Verfügung: Gebührentarif neu Ziff. 8:

Verfügungswert unbestimmt:	bisher	Fr. 250.– bis Fr. 1 500.–
	Neu	Fr. 500.– bis Fr. 1'800.–
		bisher maximal Fr. 1 500.–, neu maximal Fr. 1 800.–

Verfügungswert Fr. 200 000.–:	bisher	Fr. 250.– bis Fr. 1 500.– zuzgl. $\frac{1}{4}$ Promille
	neu	Fr. 500.– bis Fr. 1 800.– zuzgl. 1 Promille
		bisher maximal Fr. 1 550.–, neu maximal Fr. 2 000.–

Verfügungswert 1 Mio.:	bisher	Fr. 250.– bis Fr. 1 500.– zuzgl. $\frac{1}{4}$ Promille
	neu	Fr. 500.– bis Fr. 1 800.– zuzgl. 1 Promille
		bisher maximal Fr. 1 750.–, neu maximal Fr. 2 800.–

Kauf Grundstück: Gebührentarif neu Ziff. 11:

Vertragssumme Fr. 100 000.–:	bisher	Fr. 400.–
	neu	Fr. 600.–

Vertragssumme Fr. 500 000.-:	bisher	Fr. 1 300.-
	neu	Fr. 1 300.-
Vertragssumme 1 Mio.:	bisher	Fr. 1 900.-
	neu	Fr. 1 900.-
Errichtung Aktiengesellschaft: Gebührentarif neu Ziff. 29:		
Aktienkapital Fr. 100 000.-:	bisher	Fr. 700.-
	neu	Fr. 800.-
Aktienkapital Fr. 500 000.-:	bisher	Fr. 1 200.-
	neu	Fr. 1 200.-
Aktienkapital 1 Mio.:	bisher	Fr. 1 700.-
	neu	Fr. 1 700.-

Die Rechnungsbeispiele zeigen, dass bei relativ häufigen Geschäften wie dem Grundstückkauf oder der Errichtung einer juristischen Person zwischen dem bisherigen und dem neuen Gebührentarif nur im untersten, häufig nicht kostendeckenden Bereich höhere Entschädigungen verlangt werden. Das gilt auch bei Grundpfandrechten. Es ist jedoch richtig, dass bei den häufigen und wichtigen Grundstücksgeschäften die Promilleansätze nicht erhöht werden. Die Grundstückspreise sind in den vergangenen Jahren zum Teil deutlich gestiegen und führen auch ohne Erhöhung zu vermehrten Einnahmen beim Grundbuch und bei den Notaren. Richtig ist jedoch, dass die Mindestgebühr erhöht wurde.

Bei anderen Geschäften wie letztwilligen Verfügungen, Ehe- und Erbverträgen fällt der Unterschied zwischen den bisherigen Ansätzen und dem neuen Tarif insbesondere bei hohem Verfügungswert deutlich aus. Die Erhöhung der Ansätze ist jedoch aufgrund der Teuerung von rund 16 Prozent seit der letzten Revision zumindest teilweise berechtigt. Der deutlich höhere Promilleansatz wirkt sich sowohl bei den Notarinnen und Notare als auch bei den Auftraggebern deutlich aus. Die Urkundspersonen müssen die Klientschaft bei Entgegennahme des Auftrags über die Grundsätze der Gebührenordnung sowie über die voraussichtlichen Gebühren des Geschäfts informieren.

Bei der Gebührenberechnung nach dem Wert gilt als Vertragssumme der Gesamtbetrag aller zu erbringenden geldwerten Leistungen. Enthält die Urkunde dazu keine Angaben oder liegt der angegebene Wert unterhalb der Steuerschätzung, so gilt, wenn eine Verkehrswertschätzung vorliegt, diese als Vertragssumme, ansonsten ist auf die Steuerschätzung abzustellen. Bei periodischen Vertragsleistungen gilt der zwanzigfache Betrag der durchschnittlichen Jahresleistung als Grundlage der Gebührenrechnung. Werden in einer Urkunde mehrere beurkundungspflichtige Rechtsgeschäfte zusammengefasst, ist die Gebühr aufgrund des Ansatzes des Hauptgeschäfts zu berechnen. Diese ist angemessen zu erhöhen, jedoch höchstens um die Gebühr eines der zusätzlichen Geschäfte.

Im Falle des Nichtzustandekommens eines Geschäfts, wenn die ganz oder teilweise niedergeschriebene Urkunde nicht perfekt geworden ist, beträgt die geschuldete Gebühr einen Viertel des ordentlichen Ansatzes. Ist die Urkunde perfekt geworden, ist die Hälfte des ordentlichen Ansatzes geschuldet.

Die Gebühr wird auch um einen Drittel herabgesetzt, wenn die Beurkundung aufgrund eines in Reinschrift vorgelegten Dokuments erfolgen kann, sofern die Urkunde auch nach der Prüfung durch die Urkundsperson keine Änderung erfährt. Der Mindestansatz bleibt in jedem Fall vorbe-

halten. Sie wird angemessen herabgesetzt, wenn die Urkundsperson im gleichen Sachzusammenhang zahlreiche Rechtsgeschäfte mit weitgehend gleichem Inhalt zu beurkunden hat. Der Mindestansatz bleibt in jedem Fall vorbehalten.

Insgesamt wird der Gebührenrahmen aufgrund des effektiven Aufwands und der zu berücksichtigenden Teuerung angehoben. Dies wird vor allem im Bereich der Minimalgebühr und der Maximalgebühr sichtbar. Gerade im Bereich der tiefen Gebühren (z.B. Amortisation gemäss bisheriger Ziff. 19) kam es durchaus vor, dass die dem Notar entstehenden Aufwendungen durch die vorgesehenen Gebühren (maximal Fr. 150.–) nicht mehr gedeckt werden konnten. Mit dem neuen Tarif (maximal Fr. 200.–) sollte auch für weniger attraktive Geschäfte wieder eine Notarin oder ein Notar gefunden werden.

Ein Vergleich zu anderen Kantonen zeigt, dass die Gebühren durchaus im Rahmen bleiben. Beim wichtigen Grundstückskaufvertrag fallen in anderen Kantonen folgende Gebühren an:

Kaufvertrag Vertragssumme Fr. 100 000.–:

Obwalden bisher	Fr. 400.–	neu gemäss Vorschlag	Fr. 600.–
Nidwalden bisher	Fr. 300.–	neu gemäss Vorschlag	Fr. 350.–
Aargau	Fr. 400.–		
Uri	Fr. 250.–		
Graubünden	Fr. 200.–		
Zug	Fr. 700.–		
Zürich	Fr. 100.–		

Kaufvertrag Vertragssumme Fr. 500 000.–:

Obwalden bisher	Fr. 1 300.–	neu gemäss Vorschlag	Fr. 1 300.–
Nidwalden bisher	Fr. 1 100.–	neu gemäss Vorschlag	Fr. 1 350.–
Aargau	Fr. 2 000.–		
Uri	Fr. 1 250.–		
Graubünden	Fr. 1 000.–		
Zug	Fr. 700.–		
Zürich	Fr. 500.–		

Kaufvertrag Vertragssumme Fr. 1 000 000.–:

Obwalden bisher	Fr. 1 900.–	neu gemäss Vorschlag	Fr. 1 900.–
Nidwalden bisher	Fr. 1 850.–	neu gemäss Vorschlag	Fr. 2 350.–
Aargau	Fr. 4 000.–		
Uri	Fr. 2 500.–		
Graubünden	Fr. 2 000.–		
Zug	Fr. 700.–		
Zürich	Fr. 1 000.–		

Ein Vergleich mit dem Kanton Nidwalden zeigt, dass die Gebühren bei letztwilligen Verfügungen und Erbverträgen ebenfalls im Rahmen bleiben:

Verfügungswert Fr. 100 000.–:

Obwalden	bisher	Fr. 250.– bis Fr. 1 500.– + ¼ Promille	Fr. 275.– bis Fr. 1 525.–
	neu	Fr. 500.– bis Fr. 1 800.– + 1 Promille	Fr. 600.– bis Fr. 1 900.–
Nidwalden	bisher	3 Promille	Fr. 300.–
	neu	3 Promille	Fr. 400.–

Verfügungswert 1 Mio.:

Obwalden	bisher	Fr. 250.– bis Fr. 1 500.– + ¼ Promille	Fr. 500.– bis Fr 1 750.–
	neu	Fr. 500.– bis Fr. 1 800.– + 1 Promille	Fr. 1 500.– bis Fr. 2 800.–

Nidwalden	bisher	aufgrund Promilleansatz	Fr 2 100.–
	neu	aufgrund Promilleansatz	Fr 2 100.–

## 2. Verordnung über die Grundbuchgebühren

Der rege Grundstückhandel und die Preissteigerungen im Liegenschaftsbereich haben in den vergangenen Jahren beim Grundbuch zu Einnahmen geführt, welche den Aufwand decken. Auch unter Einbezug der Grundbuchbereinigung resultierte im Jahr 2010 ein Überschuss von gegen Fr. 170 000.–. Gemäss der Finanzplanung wird die Zielsetzung der Kostendeckung auch weiterhin eingehalten werden können. Aus diesem Grunde sind bei der Verordnungsänderung in diesem Bereiche bei den Gebühren nur punktuelle Anpassungen vorzunehmen. Eine allgemeine Gebührenerhöhung wäre kaum zu rechtfertigen. Bei der anstehenden Verordnungsänderung wurden die Promilleansätze unverändert übernommen, im Falle der Begründung von Stockwerkeigentum und von selbständigem Miteigentum wurde der Promilleansatz sogar von 0,75 auf 0,5 gesenkt, da in Einzelfällen die Gebühren höher als die verursachten Vollkosten ausfallen können. Auch wurden bei den Handänderungen, bei der Begründung von Stockwerkeigentum und bei den Grundpfandrechten jeweils Maximalgebühren eingeführt. Auch damit kann verhindert werden, dass in Einzelfällen zu hohe Gebühren in Rechnung gestellt werden müssen. Letztlich wird auch die Gebühr für Grundbuchauszüge auf maximal Fr. 100.– begrenzt. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass Grundbuchauszüge beispielsweise bei Stockwerkeigentum oder bei Reihenhäusern unter Umständen sehr umfangreich ausfallen können, ohne dass die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer etwas dazu beitragen kann. Umgekehrt wurde bei kleineren Geschäften der Tarif teilweise leicht nach oben angepasst. So wird beispielsweise bei Namensänderungen natürlicher Personen, Namens- oder Firmenänderungen und Sitzverlegungen von Kollektiv- und Kommanditgesellschaften und juristischen Personen eine Gebühr von Fr. 60.– erhoben. Erfolgt der Eintrag auf mehr als einem Grundstück, so ist zusätzlich für jedes weitere Grundstück Fr. 10.– zu berechnen. Bisher wird bei Namensänderungen natürlicher Personen ohne Eigentumsübertragung Fr. 30.– je Eintrag und bei Namensänderungen und Sitzverlegungen von Kollektiv- und Kommanditgesellschaften und juristischen Personen Fr. 60.– je Eintrag berechnet. Eine leichte Erhöhung um Fr. 10.– hat auch die Minimalgebühr bei der Eintragung von Grundpfandrechten erfahren (Art. 11 Abs. 1). Dasselbe gilt für die verschiedenen Verrichtungen in Art. 12 Abs. 3 bis 6. Eine Erhöhung im Vergleich zu heute ist auch vorgesehen für die Vormerkung eines Vorkaufsrechts (Art. 14 Abs. 1) und für die Vormerkung von Verfügungsbeschränkungen und vorläufigen Eintragungen (Art. 14 Abs. 3).

Bei der Fusion von Kapitalgesellschaften wird heute die Gebühr nach wie bei der Übertragung des Grundeigentums und der Eintragung oder Übertragung eines selbständigen und dauernden Rechts berechnet. Die Gebühr beträgt eineinhalb Promille bis Fr. 1 000 000.– plus ein Promille vom Mehrbetrag über Fr. 1 000 000.–, mindestens jedoch Fr. 50.– pro Grundstück. In der Praxis hat diese Bestimmung zu unbefriedigenden Ergebnissen geführt, da die Grundbuchänderungen heute ohne entsprechenden Arbeitsaufwand möglich und die fakturierten Kosten somit unberechtigt sind. Neu soll bei der Fusion, Spaltung, Umwandlung und Vermögensübertragung von Kapitalgesellschaften die Gebühr nur noch Fr. 150.– pro Grundstück betragen.

Die Grundbuchgebühren fallen damit im Vergleich zu heute zum Teil etwas höher und zum Teil etwas tiefer aus. Insbesondere die Einführung der Maximalgebühren wird jedoch kaum Auswirkungen auf die Einnahmen des Grundbuchs haben, da die entsprechende Höhe nur ganz aus-

nahmsweise erreicht wird. Insgesamt dürfte die vorgeschlagene Änderung für den Kanton nicht zu Mindereinnahmen führen und auch für die Kundschaft wird sie keine bedeutenden finanziellen Auswirkungen haben.

### **3. Verordnung über die Schätzungsgebühren**

Die Grundstückschätzung, als Teil der Steuerverwaltung, erarbeitet in aller erster Linie die Steuerschätzungen. Die Steuerwerte werden benötigt, um Steuerveranlagungen von Liegenschaftsbesitzern vornehmen zu können. Die Grundstückschätzung ist Bestandteil der Steuer-Veranlagungsbehörde. Diese Schätzungsarbeit ist Aufgabe des Kantons – im eigenen Interesse – und die Kosten der Steuerwertschätzungen werden dem Liegenschaftsbesitzer nicht verrechnet. Auch wird keine interne Verrechnung vorgenommen.

Die Verordnung über die Schätzungsgebühren betrifft somit nur Schätzungen, welche im Auftragsverhältnis mit Dritten durchgeführt werden. So können Liegenschaftseigentümer den Schätzungsfachleuten in der Grundstückschätzung Aufträge für andere Schätzungen erteilen, z.B. Verkehrswertschätzungen. Die Kosten für Schätzungen im Auftragsverhältnis werden den Auftraggebern wie bisher gemäss der Verordnung in Rechnung gestellt. Da solche Schätzungen auch durch andere Institutionen und Personen angeboten werden (HEV, Architekten), macht es Sinn, die kantonalen Tarife auf ähnlicher Höhe festzusetzen. Die neuen Tarife in der geänderten Verordnung beinhalten diese Anpassung. Die moderate Erhöhung der Gebühren dürfte für die Auftraggeber akzeptabel sein.

Geändert werden die Gebühren wie folgt:

Die Grundgebühr für überbaute Grundstücke wird von Fr. 400.– auf Fr. 600.– erhöht, bei unüberbauten Grundstücken von Fr. 220.– auf Fr. 300.–. Bei unüberbauten land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken gibt es weiterhin keine Grundgebühr. Bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken wird eine Wertgebühr von  $\frac{1}{4}$  Promille des Schätzungswertes, mindestens Fr. 100.– bei überbauten und Fr. 200.– bei unüberbauten Objekten in Rechnung gestellt.

Insgesamt dürfte die Anhebung der Gebühren aber keine Mehreinnahmen bringen, da in näherer Vergangenheit laufend weniger Aufträge an die Grundstückschätzung erteilt wurden. Aufgrund der erhöhten Gebühren kann jedoch weiterhin mit Einnahmen von rund Fr 100 000.– gerechnet werden. Diese Einnahmen decken den Schätzungsaufwand für Dritte.

Beilagen:

- Entwürfe der drei Verordnungen