

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

vom 8. Juni 1986¹

Das Volk des Kantons Obwalden

erlässt,

gestützt auf Artikel 5, 6, 828, 843 und 848 sowie Schlusstitel Artikel 52 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907²,

als Gesetz:

I. Amtliche Schätzung

1. Allgemeines

Art. 1 *Wahl*

Der Regierungsrat wählt auf die verfassungsmässige Amtsdauer von vier Jahren eine Schätzungskommission, bestehend aus dem Präsidenten, dem Vizepräsidenten und einem Mitglied je Einwohnergemeinde.

Art. 2 *Zusammensetzung*

¹ Die Schätzungskommission amtet in Dreierbesetzung unter der Leitung des Präsidenten oder des Vizepräsidenten. Der Gemeindevertreter soll in der Regel anwesend sein.

² Für den Ausstand und die Ablehnung gelten die Vorschriften des Gesetzes über die Gerichtsorganisation³.

Art. 3 *Aufgaben*

¹ Die Schätzungskommission schätzt den Wert von Grundstücken und Anlagen:

- a. für die Errichtung von Grundpfandrechten,
- b. für die Bestimmung des Perimeterkapitals von Flur- und Wuhrgenossenschaften,
- c. für die Ermittlung des Steuerwertes⁴,
- d. für die Feststellung des Anrechnungswertes in einer Erbteilung,
- e. für Ertragsausfallentschädigungen.

² Für die Beurteilung des zulässigen landwirtschaftlichen Pachtzinses ist die Bodenrechtskommission zuständig. Amtliche Schätzungen von Grundstücken und Anlagen, für die keine eigene Kommission vorgesehen ist, obliegen der Schätzungskommission.

³ Die Schätzungskommission legt im Verfahren zur Durchführung von Bodenverbesserungen den vorläufigen Perimeterkreis fest.

⁴ Der Eigentümer kann eine nichtamtliche Schätzung seines Grundstückes durch die Schätzungskommission verlangen.

Art. 4 *Sekretariat für Güterschätzungen*

¹ Der Regierungsrat bestimmt ein Sekretariat für Güterschätzungen.

² Das Sekretariat für Güterschätzungen steht als Ausführungsorgan der Schätzungskommission zur Verfügung.

Art. 5 *Auskunftspflicht und Amtsgeheimnis*

¹ Die Parteien sowie Dritte, die ein berechtigtes Interesse nachzuweisen vermögen, können beim Sekretariat für Güterschätzungen die Schätzungsakten einsehen oder eine Kopie des Schätzungsprotokolls verlangen.

² Die mit der Schätzung beauftragten Personen haben über die bei ihrer Tätigkeit erhaltenen Kenntnisse gegenüber unberechtigten Drittpersonen Verschwiegenheit zu bewahren.

Art. 6 *Amtshilfe*

¹ Die Amtsstellen des Kantons und der Gemeinden haben dem Sekretariat für Güterschätzungen auf Verlangen die für die Schätzungen zweckdienlichen Unterlagen zur Verfügung zu stellen.

² Insbesondere melden die örtlichen Baubewilligungsbehörden den Abschluss von Um-, Neu- und Erweiterungsbauten.

2. Schätzungsgrundlagen**Art. 7** *Massgebliche Werte*

¹ Für die Schätzung sind insbesondere der Zustand, die Lage, die Grösse und der Ertrag des Schätzungsobjektes im Zeitpunkt der Schätzung massgebend (vgl. Anhang zum eidgenössischen Schätzungsreglement⁵).

² Wo der Flächen- oder Rauminhalt eines Objektes oder der Ertrag nicht genau bestimmt werden kann, ist er zu schätzen.

³ Die Schätzungskommission kann im Einverständnis mit dem zuständigen Departement Fachgutachten einholen.

Art. 8 *Einteilung der Grundstücke*

¹ Für die Bewertung werden die Grundstücke und Anlagen in landwirtschaftliche und nichtlandwirtschaftliche eingeteilt.

² 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*

Gehören dem gleichen Eigentümer 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*

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

² Gebäude, die im Miteigentum stehen, sind als Ganzes zu schätzen.

³ Stockwerkeigentumseinheiten sind für jeden Eigentümer gesondert zu schätzen.

3. Rechtsmittel

Art. 11 *Einsprache*

¹ Gegen die Schätzung kann innert 20 Tagen nach der Zustellung oder während der Auflage des Protokolls beim Sekretariat für Güterschätzungen schriftlich Einsprache erhoben werden. Die Einsprache muss eine Begründung und einen Antrag enthalten.

² Einspracheberechtigt sind der Grundeigentümer, der Nutzniesser, die Flur- und Wuhrgenossenschaft sowie die weiteren Auftraggeber.

Art. 12 *Einigungsverfahren*

¹ Die Einsprache gegen die Schätzung wird von der Dreierkommission behandelt, welche die Schätzung durchgeführt hat.

² Kommt mit dem Einsprecher eine Einigung zustande, so ist das Ergebnis schriftlich festzuhalten und vom Einsprecher zu unterzeichnen.

³ 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 20 Tagen wiederum Einsprache erheben.

Art. 13 *Entscheid*

Kommt keine Einigung zustande, so ist durch die Schätzungskommission ein Einspracheentscheid zu treffen. Dieser ist dem Einsprecher und allfälligen weiteren Betroffenen schriftlich mit Begründung und Rechtsmittelbelehrung zuzustellen.

Art. 14 *Beschwerde*

Gegen einen Einspracheentscheid kann jeder Einspracheberechtigte innert 20 Tagen seit Eröffnung schriftlich und begründet beim Regierungsrat Beschwerde erheben.

4. Kosten

Art. 15 *Kostentragung*

¹ Die Kosten von Grundpfandschätzungen sind vom Grundeigentümer zu tragen. Der Kantonsrat regelt den Gebührenbezug durch Verordnung⁶.

² Die Kosten von Perimeterschätzungen werden der zuständigen Genossenschaft oder, wenn eine solche nicht besteht, dem Werkerbauer überbunden.

³ Die Kosten der von Amtes wegen vorgenommenen Steuerschätzungen werden vom Kanton getragen.⁷

⁴ Bei Schätzungen anderer Art, bei denen kein besonderer Verteiler vorgesehen ist, haftet der Auftraggeber für die Kosten.

⁵ Die Gebühren für das Rechtsmittelverfahren werden nach der Gebührenordnung für die Staatsverwaltung⁸ erhoben.

II. Grundpfandrecht

Art. 16 *Schätzung*

Für die Errichtung von Gülden und Schuldbriefen ist der Bestand einer amtlichen Schätzung erforderlich (Art. 843 und 848 ZGB⁹).

Art. 17 *Belastungsgrenze*

¹ Die Belastungsgrenze für die Errichtung von Gülden richtet sich nach den Vorschriften von Art. 848 ZGB¹⁰.

² Für die Grundpfandbelastung landwirtschaftlicher Grundstücke gelten die bundesrechtlichen Vorschriften über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen¹¹.

³ Nichtlandwirtschaftliche Grundstücke können bis zu 80 Prozent des Grundpfandschätzungswertes mit Schuldbriefen belastet werden. Für die Errichtung von Grundpfandverschreibungen gilt keine Belastungsgrenze.

Art. 18 *Zinsfuss*

Bei der Bestellung von Kapitalhypotheken ist der ins Grundbuch einzutragende Höchstzinsfuss anzugeben.

Art. 19 *Einseitige Ablösung*

¹ Die einseitige Ablösung von Grundpfandrechten durch den Erwerber ist gestattet (Art. 828 ZGB¹²).

² Der Betrag der Ablösungssumme wird durch amtliche Schätzung festgesetzt (Art. 830 ZGB¹³).

Art. 20 *Gesetzliche Pfandrechte*

¹ Ein gesetzliches Grundpfandrecht gemäss Art. 836 ZGB¹⁴, das den eingetragenen privatrechtlichen Pfandrechten vorgeht, besteht 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 die aus der Handänderung anfallenden Steuern (Art. 223 StG¹⁵).

² Die Gültigkeitsdauer beginnt mit der Fälligkeit einer rechtskräftig veranlagten Forderung.

Art. 21 *Versicherungspflicht*

¹ Der Eigentümer eines Gebäudes ist verpflichtet, dieses bei einer in der Schweiz konzessionierten Versicherungsgesellschaft mindestens zum Zeitwert gegen Feuer- und Elementarschaden zu versichern.

² Die Schätzungskommission kann bei Schätzungen in die Versicherungspolice Einsicht nehmen.

³ Soll eine Versicherung ersatzlos aufgehoben oder stark vermindert werden, so sind die Versicherungsgesellschaften verpflichtet, dies dem Sekretariat für Güterschätzungen unverzüglich zu melden.

⁴ Bei ungenügender Versicherung kann die Schätzungskommission den Eigentümer auf seine Versicherungspflicht aufmerksam machen.

III. Schlussbestimmungen

Art. 22 *Vollzugsvorschriften*

Der Kantonsrat erlässt die erforderlichen Vollzugsvorschriften durch Verordnung.

Art. 23 *Änderung bisherigen Rechts*

¹ Das Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 30. April 1911¹⁶ wird wie folgt geändert:

a. Art. 6 Abs. 1 erster Satz wird wie folgt geändert:

«Die Entscheidungen des Einwohnergemeinderates können innert 20 Tagen seit Zustellung an den Regierungsrat weitergezogen werden.»

b. Art. 18 wird wie folgt geändert:

«Gesuche um Verschollenheitserklärungen (36) sowie um Feststellung des Lebens oder des Todes einer Person sind unter Beilage allfälliger Akten an die Obergerichtskommission zu richten.»

c. Art. 60 wird wie folgt geändert:

«Die Entscheidungen der Vormundschaftsbehörde sind den Beteiligten jeweils schriftlich zuzustellen und es kann dagegen innert zehn (420) Tagen der Rekurs an den Regierungsrat ergriffen werden.»

d. Art. 67 wird wie folgt geändert:

«Der Vormund hat Anspruch auf eine Entschädigung aus dem Vermögen des Bevormundeten, welche der aufgewendeten Mühewaltung und dem Vermögen des Bevormundeten entspricht.»

e. Art. 89 erster Satz wird wie folgt geändert:

«Das Gesuch um Errichtung eines öffentlichen Inventars (580) ist an die Obergerichtskommission zu richten.»

f. Art. 112 wird wie folgt geändert:

«Das Inventar, welches vom Nutzniesser oder Eigentümer verlangt wird (763), wird vom Notar aufgenommen, welcher auch die Urkunde hierüber ausstellt.»

g. Art. 115 wird wie folgt geändert:

«¹ Die beteiligten Grundeigentümer wählen nach der Festsetzung des vorläufigen Perimeterkreises durch die Schätzungskommission eine Flurkommission, welche die Statuten, den Plan und den Kostenvoranschlag aufstellt.

² Der Regierungsrat kann diese Aufgabe auf Ersuchen der beteiligten Grundeigentümer gegen entsprechende Entschädigung der kantonalen Verwaltung übertragen.»

h. Art. 120 wird wie folgt geändert:

«Festlegung der Beitragshöhe

Die Festlegung der Grundlagen für die Berechnung der Beiträge, welche die Eigentümer der Grundstücke an das Unternehmen zu leisten haben, sowie die Feststellung des ihnen aus dem Unternehmen erwachsenden Nutzens obliegen der Schätzungskommission. Die Bestimmungen des Schätzungs- und Grundpfandgesetzes sind sinngemäss anwendbar.»

² Art. 54 des Gesetzes über Wasserbaupolizei, Wasserrechte und Gewässerkorrekturen vom 3. April 1877¹⁷ wird wie folgt geändert:

«Das Verfahren zur Gründung einer Wuhrgenossenschaft richtet sich sinngemäss nach Art. 114 ff. des Gesetzes betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 30. April 1911¹⁸.»

³ Art. 13 Abs. 1 des Gesetzes betreffend Zwangsenteignung vom 9. April 1877¹⁹ wird wie folgt geändert:

«Der Regierungsrat wählt für die Festsetzung der Entschädigungssumme im Enteignungsfall in erster Instanz auf eine Amtsdauer von vier Jahren eine Schätzungskommission von drei Mitgliedern und zwei Ersatzmitgliedern. Der Regierungsrat gibt der Kommission ein Sekretariat bei.»

Art. 24 *Aufhebung bisherigen Rechts*

Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes werden die ihm widersprechenden Bestimmungen aufgehoben, insbesondere:

- a. Abschnitt V. Grundpfandrecht (Art. 141 bis 161) und Art. 178 des Gesetzes betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 30. April 1911²⁰;
- b. Art. 43 der Verordnung zum kantonalen Einführungsgesetz des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 16. Dezember 1911²¹.

Art. 25 *Inkrafttreten*

Der Regierungsrat bestimmt nach der Genehmigung dieses Gesetzes durch den Bundesrat²², wann es in Kraft tritt.²³

¹ LB XIX, 318; geändert durch das Gesetz über die Aufgabenteilung zwischen Kanton und Gemeinden (Finanzpaket) vom 20. September 2001, in Kraft seit 1. Januar 2002 (ABI 2001, Anhang: Abstimmungsvorlage vom 2. Dezember 2001, S. 48)

² SR 210

³ LB XIII, 61

⁴ Art. 56 StG, LB XVII, 80

⁵ SR 211.412.123

⁶ Verordnung über die Beurkundungs-, Grundbuch- und Schätzungsgebühren, LB XVII, 232

⁷ Geändert durch Art. 6 des Gesetzes über die Aufgabenteilung zwischen Kanton und Gemeinden (Finanzpaket) vom 20. September 2001

⁸ LB XVII, 7

⁹ SR 210

¹⁰ SR 210

¹¹ SR 211.412.12

¹² SR 210

¹³ SR 210

¹⁴ SR 210

¹⁵ LB XVII, 80

¹⁶ LB V, 17

¹⁷ LB II, 259

¹⁸ LB V, 17

¹⁹ LB III, 84

²⁰ LB V, 17

²¹ LB V, 85

²² Vom Bundesrat genehmigt am 3. Juni 1986

²³ Vom Regierungsrat auf 1. Januar 1989 in Kraft gesetzt