

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

vom 3. Juli 1986¹

Der Kantonsrat des Kantons Obwalden

erlässt,

gestützt auf Artikel 22 des Gesetzes über die amtliche Schätzung der Grundstücke und das Grundpfandrecht vom 6. Juni 1986²,

als Verordnung:

I. Amtliche Schätzung

A. Bewertungsgrundsätze

1. Allgemeines

Art. 1 *Geltungsbereich*

¹ Diese Verordnung findet Anwendung auf die Grundstückschätzungen für die Errichtung von Grundpfandrechten und auf die Schätzung von Grundstücken und Anlagen bei Flur- und Wuhrgenossenschaften sowie für die Feststellung des Anrechnungswertes bei einer Erbteilung.

² Auf die Schätzungen nach Steuerrecht³ findet sie Anwendung, soweit nicht besondere Vorschriften⁴ entgegenstehen.

Art. 2 *Schätzungsobjekte*

¹ Nach Massgabe dieser Verordnung werden mit ihren Bestandteilen geschätzt:

- a. die Grundstücke gemäss Art. 655 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB)⁵,
- b. die Gebäude, die nicht Bestandteil eines Grundstückes sind, unter Berücksichtigung des Heimfalls,
- c. die Bahn- und Seilanlagen,
- d. die Freileitungen und Kabelanlagen,
- e. die Wasserwerke und Wasserleitungen,
- f. die Kanalisationen,
- g. weitere Werke oder Anlagen, die der Perimeterpflicht unterliegen.

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

2. Schätzung der landwirtschaftlichen Grundstücke

Art. 3 *Landwirtschaftliche Grundstücke*

Landwirtschaftliches Grundstück ist jede Bodenfläche, die durch Bewirtschaftung und Ausnützung der natürlichen Kräfte des Bodens den ihr eigenen Wert erhält oder zu einem Betrieb gehört, welcher in der Hauptsache der Gewinnung und Verwertung organischer Stoffe des Bodens

dient (Art. 1 Abs. 2 der Verordnung über die Verhütung der Überschuldung landwirtschaftlicher Liegenschaften⁶).

Art. 4 *Wertermittlung*

¹ Bei landwirtschaftlichen Grundstücken sind zu ermitteln:

- a. der Ertrags- bzw. Steuerwert⁷ und der Schätzungswert,
- b. die Belastungsgrenze für die Errichtung von Gülten gemäss Art. 848 ZGB⁸,
- c. der Neuwert, Minderwert und Zeitwert der Gebäude.

² Der Ertragswert und der Schätzungswert werden nach Art. 6 und 84 des Bundesgesetzes über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen⁹ ermittelt.

Art. 5 *Wertanwendung*

¹ Der Ertragswert ist zugleich der Steuerwert.

² Als Grundpfandschätzungswert (Belastungsgrenze) gilt der Schätzungswert im Sinne des Bundesgesetzes über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen¹⁰.

³ Als Perimeterschätzungswert gilt der Ertragswert mit dem Zeitwert der Gebäude und bei Wäldern ein bestimmter Ansatz je Quadratmeter, der vom Oberforstamt festzulegen ist.

3. Schätzung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke

Art. 6 *Nichtlandwirtschaftliche Grundstücke*

¹ Als nichtlandwirtschaftliche Grundstücke gelten jene, die nicht unter den Begriff des landwirtschaftlichen Grundstückes nach der Verordnung über die Verhütung der Überschuldung landwirtschaftlicher Liegenschaften fallen. Als nichtlandwirtschaftliche Grundstücke werden auch landwirtschaftliche Grundstücke behandelt, die zum Zwecke der Spekulation oder der Kapitalanlage erworben wurden oder offensichtlich diesen Zwecken dienen.

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

Art. 7 *Wertermittlung*

Bei nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken sind zu ermitteln:

- a. der Verkehrswert,
- b. der Steuerwert¹¹,
- c. die Belastungsgrenze für die Errichtung von Gülten gemäss Art. 848 ZGB¹²,
- d. der Neuwert, Minderwert und Zeitwert der Gebäude.

Art. 8 *Wertanwendung*

Als Grundpfandschätzungswert gilt der Verkehrswert, als Perimeterschätzungswert der Steuerwert¹³.

Art. 9 *Verkehrswert im allgemeinen*

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

² Preise, die zufolge persönlicher oder sonst im Einzelfall ungewöhnlicher Verhältnisse erzielt werden, wie Preise unter Verwandten, Liebhaber- und Spekulationspreise, sind nicht zu berücksichtigen.

Art. 10 *Verkehrswert von Bauland*

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Bauland sind insbesondere die örtlichen Verhältnisse, die Lage, die Überbauungswahrscheinlichkeit sowie der Ausbau der Zufahrten und der Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen (Erschliessungsgrad) angemessen mitzuberücksichtigen.

Art. 11 *Verkehrswert von gewerblichen
und industriellen Betrieben*

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, die ausschliesslich oder vorwiegend gewerblichen oder industriellen Zwecken dienen, sind insbesondere die technische Abnutzung und die Zweckmässigkeit der Anlagen, die Nutzungsmöglichkeiten sowie die Möglichkeit des Grundstückverkaufs angemessen mitzuberücksichtigen.

Art. 12 *Realwert*

¹ Der Realwert setzt sich zusammen aus der Summe des Bodenwertes und dem Zeitwert der Bauten mit den Umgebungsanlagen.

² Als Bodenwert gilt der Wert, den Land im Baugebiet in ähnlicher Lage erreicht hat und der voraussichtlich während einer längeren Zeitspanne erreicht werden kann. Der Bodenwert soll in einem angemessenen Verhältnis zur Nutzung und zum Gesamtanlagewert des Grundstückes stehen (Lageklassen).

Art. 13 *Ertragswert*

¹ Der Ertragswert entspricht dem kapitalisierten Miet- bzw. Pachtwert des Grundstückes zu einem Satze, der ausser einer angemessenen Verzinsung des investierten Kapitals die bei der Bewirtschaftung des Grundstückes entstehenden Unkosten berücksichtigt. Zum Ertrag gehören auch die dem Eigenbedarf des Eigentümers dienenden Nutzungen des Grundstückes.

² Der Ertragswert von Waldungen wird nach der durch den Wirtschaftsplan geregelten Nutzung oder nach der bei nachhaltiger Bewirtschaftung zulässigen Nutzung berechnet, wenn kein Wirtschaftsplan besteht. Wurde eine Waldung nicht genutzt, so wird auf den nach örtlichen Verhältnissen zu erwartenden jährlichen Holzzuwachs abgestellt.

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

¹ Der Eigentümer eines Grundstückes kann jederzeit eine Grundpfandschätzung verlangen. Nach Wertverminderungen ist er dazu verpflichtet.

² Das Gesuch ist an das zuständige Grundbuchamt zu richten.

³ Das Grundbuchamt leitet das Gesuch mit den notwendigen Unterlagen an das Sekretariat für Güterschätzungen weiter. Dieses klärt für die

Kommission die mit der Schätzung zusammenhängenden Vorfragen ab, beschafft weitere Unterlagen und erlässt die Einladungen an die Schätzer und Eigentümer.

⁴ Hat der Grundbuchverwalter begründete Zweifel, ob eine Schätzung noch zutreffend ist, so kann er von sich aus eine neue Schätzung verlangen.

Art. 15 *Veranlassung der Perimeterschätzung*

¹ Die Schätzungskommission wird tätig, wenn vom Regierungsrat ein entsprechender Auftrag erteilt wird.

² Nachschätzungen können die zuständigen Organe der Genossenschaft direkt bei der Schätzungskommission verlangen.

Art. 16 *Gesamt- und Teilrevision*

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

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

Art. 17 *Zwischenrevision*

¹ Wenn im Bestand, in der rechtlichen oder tatsächlichen Qualität oder in der Nutzung eines Grundstückes eine wesentliche Änderung eingetreten ist, wird von Amtes wegen oder auf Begehren des Grundeigentümers eine Zwischenrevision vorgenommen.

² Revisionsgründe sind insbesondere:

- a. Meliorationen, Güterzusammenlegungen, Entwässerungen, Aufforstungen, Rodungen, Verbauungen, raumplanerische Massnahmen;
- b. Errichtung, Umbau oder Abbruch von Dauerbauten;
- c. Änderung der Erschliessung durch Strassen, Kanalisationen und Leitungen aller Art;
- d. Handänderungen von landwirtschaftlichen Grundstücken zu einem nicht durch die landwirtschaftliche Nutzung bestimmten Erwerbspreis oder Anrechnungswert;
- e. Anstieg des Verkehrswertes landwirtschaftlicher Grundstücke auf eine nicht mehr durch die landwirtschaftliche Nutzung bestimmte Höhe; Wertsteigerung aufgrund öffentlicher Planungsmassnahmen bilden unter Vorbehalt des Bundesrechts keinen Revisionsgrund;
- f. Teilung oder Vereinigung von Grundstücken, sofern diese dadurch in ihrer Gesamtheit eine Wertveränderung erfahren.

³ Sobald die Baubewilligungsbehörde oder das Grundbuchamt einen Revisionsgrund feststellen, haben sie ihn von Amtes wegen zu melden. Sie prüfen jährlich, ob die beantragten Revisions-schätzungen durchgeführt werden und erstatten hierüber dem Regierungsrat Bericht.

⁴ Die mit der Erhebung der Erbschafts- und Schenkungssteuer beauftragten Amtsstellen sind befugt, eine amtliche Verkehrs- oder Ertragswertschätzung zu verlangen.

⁵ Das Schätzungsbegehren ist beim Sekretariat für Güterschätzungen einzureichen.

Art. 18 *Schätzung*

¹ Die Schätzung ist gestützt auf eine eingehende Besichtigung des Grundstücks oder der Anlage vorzunehmen, deren Zeitpunkt den Parteien rechtzeitig mitzuteilen ist.

² Der Eigentümer und andere Berechtigte haben den Schätzern innerhalb der üblichen Tageszeiten Zutritt zu gewähren.

³ Der Eigentümer oder sein Stellvertreter hat der Schätzung beizuwohnen, Auskunft zu geben und auf Verlangen in Kauf-, Miet- und Pachtverträge, in Baupläne, eingeschlossen kubische Berechnungen, sowie in Versicherungspolice Einsicht zu gewähren.

⁴ Bei Veränderung der Grundstückfläche oder nach Beseitigung einer Baute können die Bewertungen ohne Besichtigung festgesetzt oder bereinigt werden.

Art. 19 *Berichtigung*

¹ Erweist sich ein Schätzungswert wegen Nichtbeachtung wesentlicher Tatsachen oder infolge unrichtiger Rechtsanwendung in erheblichem Masse als unrichtig, so ist er von Amtes wegen neu festzusetzen.

² Rechnungsfehler werden vom Sekretariat für Güterschätzungen berichtigt.

Art. 20 *Protokoll*

¹ Die Schätzungskommission hat über jede Schätzung ein Protokoll aufzunehmen, das die Nachprüfung des Schätzungsergebnisses ermöglicht.

² Das Protokoll hat zu enthalten:

- a. die Namen der Parteien, der Schätzer und der allfällig mitwirkenden Gutachter,
- b. den Namen und die genaue Bezeichnung des Grundstückes,
- c. die Grösse und Lage des Grundstückes, die Beschaffenheit des Bodens sowie das Alter und den Zustand der Anlagen,
- d. die angewandten Schätzungsregeln und Berechnungsarten,
- e. die ermittelten Werte,
- f. den Versicherungswert und das Jahr seiner letzten Anpassung,
- g. die Festlegung der Verfahrenskosten und ihre Verteilung,
- h. das Datum der Schätzung,
- i. die Unterschriften des Präsidenten und des Protokollführers.

Art. 21 *Eröffnung der Schätzungswerte*

¹ Die Schätzungswerte werden den Parteien und der kantonalen Steuerverwaltung in einem schriftlichen Bericht eröffnet.

² Dem zuständigen Grundbuchamt und der Steuerveranlagungsbehörde wird der Bericht zugestellt, sobald die Schätzung rechtskräftig geworden ist.

³ Anstelle der Berichtzustellung kann bei Perimeterschätzungen während 20 Tagen eine öffentliche Protokollauflage erfolgen.

Art. 22 *Nachführung der Schätzungsakten*

¹ Die Grundbuchämter melden dem Sekretariat für Güterschätzungen die Handänderungen und Grundstückmutationen; sie erteilen die Angaben über Kulturarten und deren Ausmasse und erstellen bei Bedarf Kopien von Grundbuchplänen.

² Die Baubewilligungsbehörden melden dem Sekretariat auch die nur auf Zeit bewilligten Bauten durch Zustellung der Bewilligungsentscheide.

Art. 23 *Schätzungsreglement*

Der Regierungsrat regelt die Schätzungen mit verbindlichen Richtlinien und Bewertungsnormen.

II. Grundpfandrecht

Art. 24 *Zuständigkeiten des Kantonsgerichtspräsidenten*

Der Kantonsgerichtspräsident I ist zuständig:

- a. zur Anordnung von Massnahmen, die der Wertsicherung einer Pfandsache dienen (Art. 808 und 809 ZGB¹⁴);
- b. zur Anordnung von Massnahmen, wenn bei der Errichtung eines Schuldbriefes oder einer Gült die Vollmacht des Stellvertreters dahinfällt (Art. 860 ZGB¹⁵);
- c. zur Kraftloserklärung eines Pfandtitels oder Zinscoupons (Art. 864, 870 und 871 ZGB¹⁶).

Art. 25 *Zuständigkeiten des kantonalen Amtsnotars*

¹ Der kantonale Amtsnotar ist zuständig:

- a. zur Mitunterzeichnung von Schuldbrief und Gült (Art. 857 Abs. 2 ZGB¹⁷);
- b. zur Überwachung der Auslosung und Tilgung von Gülten (Art. 882 Abs. 2 ZGB¹⁸).

² In Engelberg kann auch der Talamann diese Aufgaben erfüllen.

Art. 26 *Hinterlegung der Zahlung*

Zahlungen des Pfandschuldners im Sinne von Art. 861 Abs. 2 ZGB¹⁹ können bei der Obwaldner Kantonalbank hinterlegt werden.

III. Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 27 *Bestehende Schätzungen*

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

² Als Grundlage für Nachschätzungen bestehender Perimeter haben jene Ausgangswerte zu dienen, die in den einzelnen Perimeterprotokollen genannt sind. Um eine sachgerechte und rechtsgleiche Bewertung zu erhalten, sind nötigenfalls Ausgleiche zu treffen.

Art. 28 *Änderung bisherigen Rechts*

Die Verordnung über die Beurkundungs-, Grundbuch- und Schätzungsgebühren vom 29. Februar 1980²⁰ wird wie folgt geändert:

- a. Der Titel wird wie folgt geändert:
«Verordnung über die Beurkundungs-, Grundbuch- und Schätzungsgebühren».

- b. Art. 1 wird wie folgt geändert:
«Amtshandlungen der Urkundspersonen, der Grundbuchverwalter und der Schätzungskommission sind im Rahmen dieser Verordnung gebührenpflichtig».
- c. Die Überschrift vor Art. 26 wird wie folgt geändert:
«IV. Gebühren für Grundstückschätzungen».
- d. Art. 26 wird wie folgt geändert:
«Schätzungsgebühren
Für Grundstückschätzungen der Schätzungskommission werden an Gebühren erhoben:
a. eine Grundtaxe je Schätzungsobjekt von Fr. 180.–;
b. eine Wertgebühr vom Schätzungswert von ¼ ‰;
c. für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke wird eine Grundgebühr von Fr. 100.–, zuzüglich einer Wertgebühr von ¼ ‰ vom Steuerwert erhoben;
d. besondere Aufträge werden gemäss den tatsächlichen Kosten berechnet.»
- e. Art. 27 wird wie folgt geändert:
«Rechnungstellung
¹ Die Rechnungstellung erfolgt durch die Schätzungskommission zugunsten der Staatskasse, welche das Inkasso besorgt und die Rechnung führt.
² Die den Mitgliedern der Schätzungskommission zukommende Entschädigung wird vom Regierungsrat festgelegt und von der Staatskasse ausbezahlt.»
- f. Art. 28 Abs. 2 wird wie folgt geändert:
«Gegen Rechnungen der Urkundspersonen und der Schätzungskommission beträgt die Beschwerdefrist 20 Tage.»

Art. 29 *Inkrafttreten*

Der Regierungsrat bestimmt nach der Genehmigung durch den Bundesrat²¹, wann diese Verordnung in Kraft tritt.²²

¹ LB XIX, 326

² LB XIX, 318

³ Art. 58 StG, LB XVII, 80

⁴ Richtlinien über die Schätzung der Grundstücke vom 18. März 1980, LB XVII, 251

⁵ SR 210

⁶ SR 211.412.121

⁷ Art. 56 StG, LB XVII, 80

⁸ SR 210

⁹ SR 211.412.12

¹⁰ SR 211.412.12

¹¹ Art. 58 StG, LB XVII, 80

¹² SR 210

¹³ Art. 58 StG, LB XVII, 80

¹⁴ SR 210

¹⁵ SR 210

¹⁶ SR 210

¹⁷ SR 210

¹⁸ SR 210

¹⁹ SR 210

²⁰ LB XVII, 232

²¹ Vom Bundesrat genehmigt am 3. Juni 1986

²² Vom Regierungsrat auf 1. Januar 1989 in Kraft gesetzt