



Botschaft des Regierungsrates  
an den Kantonsrat

B 109

# **zum Entwurf einer Änderung des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch betreffend das Grundbuchrecht**

## Übersicht

*Das Grundbuch-Gesetz des Kantons Luzern stammt aus dem Jahr 1930. Es ist auf die Einführung des eidgenössischen Grundbuchs angelegt und heute zu grossen Teilen veraltet. Der Bund hat das Sachenrecht im Zivilgesetzbuch und die eidgenössische Grundbuchverordnung in den letzten Jahren revidiert. Mit dem neuen Bundesrecht sind den Kantonen neue Regelungskompetenzen übertragen worden. Insbesondere können die Kantone verschiedene Verfahren (z.B. das öffentliche Bereinigungsverfahren) regeln und in einigen Bereichen vom Bundesrecht abweichende oder ergänzende Regelungen erlassen. Neben der formellen Anpassung ist auch eine inhaltliche Überprüfung und somit eine Totalrevision des kantonalen Grundbuchrechtes angezeigt. Wie der Entwurf zeigt, sind kantonale Gesetzesbestimmungen nur noch in einem deutlich geringeren Umfang als bisher nötig. Vorgesehen ist, das luzernische Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch mit Bestimmungen zu den gesetzlichen Grundpfandrechten des kantonalen Rechts, zur Führung und zur Organisation der Grundbuchverwaltung sowie zu den Abgaben für die Eintragung von Eigentum und Grundpfandrechten zu ergänzen und das bisherige Grundbuch-Gesetz aufzuheben. Die Veröffentlichungspflicht für Eigentumsübertragungen von Grundstücken und die Abgabepflicht sollen weitgehend im bisherigen Umfang beibehalten werden.*

## Inhaltsverzeichnis

|     |                                                                                                                    |    |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1   | Ausgangslage .....                                                                                                 | 4  |
| 2   | Parlamentarische Vorstösse .....                                                                                   | 5  |
| 3   | Ziele der Revision.....                                                                                            | 5  |
| 4   | Kantonsvergleich .....                                                                                             | 6  |
| 5   | Vernehmlassung .....                                                                                               | 9  |
| 6   | Grundzüge der Revision .....                                                                                       | 11 |
| 6.1 | Veröffentlichung des Eigentumserwerbs an Grundstücken.....                                                         | 11 |
| 6.2 | Gesetzliche Pfandrechte .....                                                                                      | 12 |
| 6.3 | Grundbuchabgaben .....                                                                                             | 13 |
| 6.4 | Ergänzung des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen<br>Zivilgesetzbuch und Aufhebung des Grundbuch-Gesetzes..... | 14 |
| 7   | Die einzelnen Bestimmungen .....                                                                                   | 14 |
| 7.1 | Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch .....                                                        | 14 |
| 7.2 | Kantonsratsbeschluss über die Grundbuchkreise.....                                                                 | 18 |
| 8   | Auswirkungen .....                                                                                                 | 18 |
| 9   | Antrag .....                                                                                                       | 19 |
|     | Entwürfe .....                                                                                                     | 20 |
|     | Beilagen .....                                                                                                     | 28 |

# Der Regierungsrat des Kantons Luzern an den Kantonsrat

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen mit dieser Botschaft den Entwurf einer Änderung des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch betreffend das Grundbuchrecht.

## 1 Ausgangslage

Das Grundbuch-Gesetz des Kantons Luzern trägt das Datum vom 14. Juli 1930 (SRL Nr. 225). Das Gesetz ist auf die Einführung des eidgenössischen Grundbuchs angelegt und heute zu grossen Teilen veraltet. Der Luzerner Gesetzgeber hatte einerseits im Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches im Kanton Luzern vom 21. März 1911 (Sammlung der Gesetze und Dekrete für den Kanton Luzern [G], Band IX S. 186) die notwendigen Regelungen zur Einführung des Sachenrechts erlassen und andererseits zuerst im Gesetz betreffend die Grundbuchkreise und die Einführung des Grundbuchs vom 29. November 1922 (G X S. 461) und später im Grundbuch-Gesetz von 1930 (G XI S. 218) die Grundlage zur Anlage des eidgenössischen Grundbuchs und der Ablösung der alten Luzerner Hypothekarprotokolle geschaffen. Kantonale Einführungs- und Organisationsbestimmungen waren damals nötig geworden, nachdem das Schweizerische Zivilgesetzbuch (ZGB) am 1. Januar 1912 in Kraft getreten war. Mit dem ZGB wurde das Grundbuchrecht gesamtschweizerisch vereinheitlicht. Das Grundbuchsystem des ZGB ist ein staatliches Register aller Rechte an den Grundstücken. Dieses Register beruht auf einzelnen Rechtsvorgängen – zum Beispiel einem Kauf, einer Schenkung oder einem Erbgang. Hinzu kommen hinsichtlich der massgebenden Grundbuchpläne die Daten der amtlichen Vermessung. Das Grundbuch gibt Auskunft über die Rechte und über die Lasten an Grundstücken (z.B. Dienstbarkeiten, Grundpfandrechte) und gewährt Rechtssicherheit für den Bestand und für die Übertragung von Liegenschaften. Es umfasst grosse Datenmengen und betrifft hohe wirtschaftliche Werte. Im Kanton Luzern sind etwas mehr als 190 000 Grundstücke registriert.

Die heutige Rechtslage im Kanton Luzern umfasst die folgenden Regelungen: Das geltende Grundbuch-Gesetz legt die Organisation des Grundbuchwesens fest, bestimmt die Grundsätze der Grundbuchführung und enthält die grundlegenden Bestimmungen zur Einführung des eidgenössischen Grundbuchs und zu den Gebühren. Mit zahlreichen Änderungen blieb auch das Gesetz über das Handänderungs- und Hypothekarwesen vom 6. Juni 1861 (SRL Nr. 215) in Kraft, welches die altrechtlichen Verhältnisse regelte. Seit dem 1. Januar 2002 gilt das neue Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 20. November 2000 (EGZGB; SRL Nr. 200). Dieses bestimmt die zuständigen Behörden und das Verfahren in zivilrechtlichen Angelegenheiten und enthält kantonales Zivilrecht, namentlich die Bestimmungen zum Sachenrecht. Das Gesetz über die Geoinformation und die amtliche Vermessung (Geoinformationsgesetz) vom 8. September 2003 (SRL Nr. 29) regelt die Grundzüge der amtlichen Vermessung und des kantonalen geografischen Informationssystems. Im Zusammenhang mit der Neueinteilung des Kantons Luzern in Wahl-, Gerichts- und Verwaltungskreise wurde das Kantonsgebiet auf den 1. Januar 2011 in zwei Grundbuchkreise – Luzern West und Luzern Ost – aufgeteilt. Ausserdem wurden die Standorte der Grundbuchämter, das heisst der Amtsstellen, festgelegt und neu umschrieben. Ursprünglich bestanden im Kanton Luzern sechs Grundbuchkreise, die mit den sechs Amtsgerichtskreisen zusammenfielen (zur Justizreform vgl. Botschaft B 137 zu den Entwürfen eines Gesetzes über die Organisation der Gerichte und Behörden in Zivil- und Strafverfahren und damit zusammenhängender Gesetzesänderungen sowie eines Kantonsratsbeschlusses vom 15. Dezember 2009, in: Verhandlungen des Kantonsrates [KR] 2010, S. 534).

Von Bedeutung für die Praxis der luzernischen Grundbuchbehörden sind zwei in jüngster Zeit erfolgte Teilrevisionen des Bundesrechts:

- Das Bundesgesetz über Zertifizierungsdienste im Bereich der elektronischen Signatur (Bundesgesetz über die elektronische Signatur) vom 19. Dezember 2003 (SR 943.03) führte auf den 1. Januar 2005 zu einer Änderung der Artikel 942 und 949a ZGB. Diese Bestimmungen regeln die Führung des Grundbuchs mittels Informatik. Mit den geänderten Artikeln 970 und 970a ZGB wurde die Öffentlichkeit des Grundbuchs erweitert. So wird unter anderem gewissen Personen und Behörden (z.B. Notaren, Banken, Steuerbehörden) der Zugriff auf elektronisch gespeicherte Daten gewährt, sofern sie diese zur Erfüllung ihrer Aufgaben benötigen.

- Am 11. Dezember 2009 beschlossen die eidgenössischen Räte eine Revision des Immobiliarsachen- und des Grundbuchrechts im ZGB (vgl. Botschaft des Bundesrates vom 27. Juni 2007, in: Bundesblatt [BBl] 2007, S. 5283, und Gesetzesänderung vom 11. Dezember 2009, in: BBl 2009 S. 8779). Das Kernstück dieser ZGB-Teilrevision war die Einführung des papierlosen Schuldbriefes als Alternative zum Papier-Schuldbrief. Der Register-Schuldbrief entsteht mit der Eintragung im Grundbuch, ohne dass ein Wertpapier ausgestellt werden muss, und seine Übertragung erfolgt ebenfalls im Grundbuch. Der Register-Schuldbrief erleichtert das Kreditgeschäft. Die Kosten für die Ausfertigung, die Aufbewahrung und die Übermittlung der Schuldbriefe fallen weg. Die Gült (Grundpfandrechtsart) wurde ganz abgeschafft. Ein weiteres Anliegen der Revision war der Ausbau des Grundbuchs als zeitgemässes Bodeninformationssystem, was mit verschiedenen Massnahmen erreicht werden soll. Unter anderem sind die Eintragung und die Löschung öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen vorgesehen, und es sollen bedeutungslos gewordene und überflüssige Einträge in einem vereinfachten Verfahren aus dem Grundbuch gelöscht werden können. Aus Gründen der Rechtssicherheit wird die Pflicht zur öffentlichen Beurkundung ausgedehnt. Neu müssen sämtliche Rechtsgeschäfte auf Errichtung von Grundpfandrechten und Dienstbarkeiten öffentlich beurkundet werden.

Der Bundesrat hat am 23. September 2011 beschlossen, die geänderten Sachenrechtsbestimmungen des ZGB auf den 1. Januar 2012 in Kraft zu setzen. Auf den gleichen Zeitpunkt hin hat der Bundesrat die totalrevidierte eidgenössische Grundbuchverordnung (GBV) vom 23. September 2011 (SR 211.432.1) in Kraft gesetzt. Die GBV regelt die Grundbuchführung im Einzelnen und enthält zahlreiche Bestimmungen zum Einschreibeverfahren, zur Öffentlichkeit des Grundbuchs und zur Ausrichtung des Grundbuchs auf den elektronischen Geschäftsverkehr. Da eine Totalrevision des kantonalen Grundbuch-Gesetzes innert der kurzen Zeit zwischen dem Erlass und der Inkraftsetzung der GBV nicht möglich war, hat unser Rat – gestützt auf § 56 Absatz 2 der Kantonsverfassung – das notwendige Einführungsrecht erlassen. Die Verordnung zur Einführung neuen Bundesrechts im Grundbuchwesen vom 18. Oktober 2011 (SRL Nr. 225a) bezeichnet in Fortführung der bisherigen Rechtslage das Kantonsgericht des Kantons Luzern als zuständige Behörde in Beschwerdesachen (Art. 956a ZGB) und im öffentlichen Bereinungsverfahren nach dem neuen Artikel 976c ZGB.

## 2 Parlamentarische Vorstösse

Am 17. Januar 2006 hat der damalige Grosse Rat die Motion M 295 von Anton Huber über die Aufhebung von § 90 EGZGB (Publikation von Handänderungen) teilweise erheblich erklärt (vgl. Verhandlungen des Grossen Rates [GR] 2006, S. 303). Unser Rat hat sich zu einer Reduktion des Umfangs der zu veröffentlichenden Angaben bei Eigentumserwerbungen und damit auch zu einer Reduktion der Publikationsgebühren bereit erklärt. In der schriftlichen Begründung wurde ausgeführt, dass man zum Beispiel die Daten über die Grundstückart und -fläche, die Gebäudeart sowie das Datum des Erwerbs durch den Veräusserer oder die Veräusserin weglassen könnte. Ihr Rat folgte unserem Antrag und erklärte die Motion teilweise erheblich. Im Entwurf ist daher eine Reduktion bei den zu publizierenden Daten vorgesehen. Wir weisen dazu auf die weiteren Ausführungen in den Kapiteln 5 und 6.1.

## 3 Ziele der Revision

Aus unseren Darlegungen in den vorangehenden Kapiteln ergeben sich die Ziele und die Hauptpunkte der Revision: Das kantonale Grundbuchrecht soll aktualisiert werden und ein zuverlässiges Bild der Rechtslage geben. Bestimmungen, die dem übergeordneten Recht nicht mehr entsprechen, sind aufzuheben. Bestimmungen, die nicht mehr zeitgemäss sind, beispielsweise betreffend die Sicherheitsleistung der Grundbuchverwalterinnen und -verwalter, sind aufzuheben oder zu ändern. Wo das Bundesrecht den Kantonen neue Regelungskompetenzen überträgt, ist die Regelungsnotwendigkeit zu prüfen. Insbesondere können die Kantone verschiedene Verfahren regeln und in einigen Bereichen vom Bundesrecht abweichende oder ergänzende Regelungen erlassen. Die Verordnung unseres Rates zur Einführung neuen Bundesrechts im Grundbuchwesen ist durch Gesetzesrecht abzulösen. Aus diesen Gründen schlagen wir Ihrem Rat eine Aufhebung des Grundbuch-Gesetzes und die Neuregelung der Materie im EGZGB vor.

## 4 Kantonsvergleich

Da das Grundbuch-Gesetz schon länger nicht mehr einer Gesamtüberprüfung unterzogen wurde, kann ein Vergleich mit anderen Kantonen, insbesondere hinsichtlich des Umfangs und der Art der Gesetzesnormierung, dienlich sein. Im Folgenden und in Beilage 2 ist die Situation in den Kantonen dargestellt. Vergleichende Ausführungen zum Umfang der Publikationspflicht finden sich in Kapitel 6.1.

### *Kanton Aargau*

Im Kanton Aargau entsprechen die Grundbuchkreise mit einigen wenigen Ausnahmen den Bezirken. Somit bestehen elf Grundbuchämter. Der Grundbuchverwalter oder die Grundbuchverwalterin muss über einen kantonalen Fähigkeitsausweis als Notar oder Notarin oder eine ähnliche ausserkantonale Befähigung oder über ein juristisches Masterdiplom oder ein juristisches Lizenziat und entsprechende praktische Erfahrung verfügen. Die Aufsicht über die Grundbuchämter führt die Sektion Grundbuch und Notariat in der Abteilung Register und Personenstand des Departementes Volkswirtschaft und Inneres. Dieser Abteilung sind auch die Bereiche Bürgerrecht, Adoptionen und Zivilstandswesen, das Passwesen, das Vermessungsamt und das Handelsregisteramt zugeordnet. Bewilligungsbehörde im Sinn des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983 (SR 211.412.41) ist ebenfalls die erwähnte Abteilung.

Die Aargauer Regelungen zur Grundbuchführung finden sich zur Hauptsache im Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch und Partnerschaftsgesetz vom 27. März 1911 (SAR 210.100).

Der Kanton Aargau kennt keine (klassische) Handänderungssteuer. Er erhebt auf den grundbuchlichen Vorgängen neben den Kanzlei- und Grundbuchgebühren eine Grundbuchabgabe nach Massgabe des Gesetzes über die Grundbuchabgaben vom 7. Mai 1980 (SAR 725.100). Bei dieser Abgabe handelt es sich um eine Gemengsteuer. Veranlagungsbehörde ist das örtlich zuständige Grundbuchamt.

### *Kanton Bern*

In jeder der fünf Verwaltungsregionen des Kantons Bern besteht ein Grundbuchamt. Die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion legt den Sitz der regionalen Grundbuchämter fest und ernennt für jedes Grundbuchamt einen geschäftsleitenden Grundbuchverwalter oder eine geschäftsleitende Grundbuchverwalterin. Ernennbar als Grundbuchverwalter oder Grundbuchverwalterin ist, wer über ein Anwaltspatent oder das bernische Notariatspatent verfügt. Die Grundbuchämter haben eine gemeinsame Geschäftsleitung. Die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion ist die kantonale Aufsichtsbehörde über die Grundbuchämter. Sie übt die Aufsicht über deren administrative, organisatorische und fachliche Führung aus und schliesst mit ihnen Leistungsvereinbarungen ab. Mit der Aufsicht sind die Justizinspektoren im Amt für Betriebswirtschaft und Aufsicht betraut. Bewilligungsbehörde bei Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland sind die Regierungsstatthalterinnen und -statthalter in den Verwaltungskreisen. Das Amt für Geoinformation ist der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion unterstellt.

Die Regelungen des Kantons Bern zum Grundbuchwesen finden sich zur Hauptsache im Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 28. Mai 1911 (BSG 211.1) und in der Verordnung über die Gebühren der Kantonsverwaltung vom 22. Februar 1995 (BSG 154.21).

### *Kanton Freiburg*

Im Kanton Freiburg besteht in jedem der sieben Bezirke ein Grundbuchamt. Diese kantonalen Amtsstellen sind der Finanzdirektion zugeteilt. Eine besondere Kollegialbehörde prüft die Grundbuchführung regelmässig und erstattet dem Staatsrat jährlich Bericht. Die Aufsichtsbehörde ist fachlich dem Justizrat unterstellt. Beim Justizrat handelt es sich um ein unabhängiges Aufsichtsorgan über die Gerichtsbehörden und die Staatsanwaltschaft (vgl. Art. 125 ff. Verfassung des Kantons Freiburg vom 16. Mai 2004; SGF 10.1). Innerhalb der Finanzdirektion ist das Amt für Vermessung und Geomatik für die Leitung und Kontrolle der amtlichen Vermessung und des geographischen Informationssystems verantwortlich.

Das Grundbuchwesen ist im Kanton Freiburg im Gesetz über das Grundbuch vom 28. Februar 1986 geregelt (SGF 214.5.1). Bewilligungsbehörde bei Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland ist eine besondere Kommission, die der Volkswirtschaftsdirektion zugeteilt ist.

### *Kanton Nidwalden*

Im Kanton Nidwalden wird das Grundbuch vom Grundbuchamt und Notariat in der Justiz- und Sicherheitsdirektion geführt. Als Amtsnotariat ist diese Dienststelle auch für die Beurkundungen der Grundstücksgeschäfte und der übrigen zivilrechtlichen Rechtsvorgänge zuständig. Aufsichtsbehörde ist der Regierungsrat. Bewilligungsbehörde bei Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland ist die Justiz- und Sicherheitsdirektion, deren Entscheide vom Amt für Justiz vorbereitet werden. Das Vermessungswesen gehört zum Amt für Raumentwicklung in der Baudirektion, ist aber aus der Verwaltung ausgelagert (GIS Daten AG).

Zur Einführung des neuen Immobiliarsachenrechts hat der Landrat (Parlament) am 14. Dezember 2011 das Gesetz über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 24. April 1988 (NG 211.1) geändert und auf den 1. Januar 2012 in Kraft gesetzt. Im Übrigen finden sich die Regelungen im Gesetz über das Grundbuch vom 26. April 1964 (NG 214.1) und in verschiedenen Verordnungen des Landrates.

### *Kanton Schaffhausen*

Im Kanton Schaffhausen besteht ein einziges Grundbuchamt, das zur Volkswirtschaftsdirektion gehört. Der Grundbuchverwalter oder die Grundbuchverwalterin führt das Grundbuch und berät in sachenrechtlichen, erbrechtlichen und gesellschaftsrechtlichen Angelegenheiten, die vorwiegend im Zusammenhang mit grundbuchlichen Geschäften stehen. Auch die öffentliche Beurkundung von Verträgen über dingliche Rechte an Grundstücken wird im Kanton Schaffhausen auf dem Grundbuchamt vorgenommen. (Die öffentlichen Beurkundungen sind je nach Art entweder Aufgabe des Grundbuchamtes oder des Amtes für Justiz und Gemeinden oder des Handelsregisteramtes/Notariates, die – wie auch die Vermessung – innerhalb der Kantonsverwaltung alle der Volkswirtschaftsdirektion zugeteilt sind.) Aufsichtsbehörde ist der Regierungsrat.

Die kantonalen Regelungen finden sich im Gesetz über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 27. Juni 1911 (SHR 210.100) und in der Grundbuchverordnung vom 30. März 1999 (SHR 211.431) und in der Verordnung über die Grundbuchgebühren vom 13. Juni 2000 (SHR 211.433).

### *Kanton Schwyz*

Der Kanton Schwyz ist in sieben Grundbuchkreise eingeteilt, in denen sich jeweils eine Dienststelle Notariat, Grundbuch- und Konkursamt befindet. Für diese Aufgaben sind die Bezirke verantwortlich. Alle Grundstücksgeschäfte müssen durch das Notariat der Dienststelle beurkundet werden. Der Notar oder die Notarin ist der Grundbuchverwalter oder die Grundbuchverwalterin. Er oder sie und eine Stellvertretung werden vom Bezirksrat gewählt. Wahlvoraussetzung ist das Rechtsanwaltspatent und das Bestehen der Notariatsprüfung. Das Kantonsgericht hat die Fachaufsicht und der Bezirksrat die Dienstaufsicht wahrzunehmen. Der Grundbuchinspektor oder die Grundbuchinspektorin steht unter Fach- und Dienstaufsicht des Kantonsgerichtes.

Die kantonalen Regelungen finden sich im Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 14. September 1978 (SRSZ 210.100).

### *Kanton St. Gallen*

Im Kanton St. Gallen ist die Grundbuchführung den Gemeinden übertragen. Es bestehen 92 Grundbuchkreise, die von 77 Grundbuchämtern betreut werden. Der Grundbuchverwalter oder die Grundbuchverwalterin wird vom Gemeinderat gewählt. Er oder sie ist auch Urkundsperson in Grundbuchsachen. Wählbar ist, wer einen von der Aufsichtsbehörde ausgestellten Fähigkeitsausweis besitzt. Aufsichtsbehörde ist das Departement des Innern. Es übt die Aufsicht durch einen Grundbuchinspektor oder eine Grundbuchinspektorin im Amt für Gemeinden aus. Dieser oder diese berät die Grundbuchämter, führt Kontrollen in den einzelnen Amtsstellen durch, erteilt Weisungen und begleitet die Einführung des informatisierten Grundbuchs. Das Grundbuchinspektorat ist ausserdem die Bewilligungsbehörde beim Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland. Das Departement des Innern beurteilt Beschwerden gegen Entscheide und Verfügungen der Grundbuchämter.

Diese Regelungen finden sich vor allem im Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EG-ZGB) vom 3. Juli 2007 (sGS 911.1) und im Gebührentarif für die Grundbuchämter und für die Durchführung der Grundstücksschätzung vom 3. Februar 1998 (sGS 914.5). Gestützt auf den Entwurf der eidgenössischen Grundbuchverordnung hat der Regierungsrat des Kantons St. Gallen dem Kantonsrat eine Botschaft zur Änderung des EG-ZGB unterbreitet. Die Gesetzesbotschaft nimmt an der dargelegten Organisation der Grundbuch- und Beschwerdeinstanzen keine Änderungen vor. Der Kantonsrat hat die Gesetzesänderungen mittlerweile beschlossen.

### *Kanton Thurgau*

Im Kanton Thurgau ist das Grundbuchwesen in 20 Kreisen organisiert. Jeder Kreis hat einen Grundbuchverwalter oder eine Grundbuchverwalterin und einen Notar oder eine Notarin. Diese werden auf eine Amtsdauer von vier Jahren vom Volk gewählt. Ein Fähigkeitsausweis ist Wahlvoraussetzung. Die Grundbuchämter führen das Grundbuch und besorgen die öffentlichen Beurkundungen und Beglaubigungen, die mit den Grundstücksgeschäften zusammenhängen. Das Aufsichts- und Notariatsinspektorat beaufsichtigt für das Departement für Justiz und Sicherheit die Grundbuchämter und Notariate. Gesuche in Zusammenhang mit dem Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland sind beim Departement für Inneres und Volkswirtschaft einzureichen.

Die kantonalen Regelungen finden sich im Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 3. Juli 1991 (RB 210.1) und einer dazugehörigen Verordnung des Regierungsrates (RB 211.431) sowie im Gesetz über die Gebühren und Gemengsteuern der Grundbuchschätzer und Notariate vom 20. November 1996 (RB 632.1).

### *Kanton Uri*

Im Kanton Uri besteht ein Grundbuchamt für den ganzen Kanton. Dieses ist der Justizdirektion zugeteilt. Der Regierungsrat ist Aufsichtsbehörde, und die Justizdirektion übt die unmittelbare Aufsicht aus.

Die kantonalen Regelungen finden sich im Gesetz über das Grundbuch vom 26. September 2004 (RB 9.3401) und in einem Reglement des Regierungsrates (RB 9.3408). Nach Auskunft des Grundbuchamtes Uri ergibt sich kein gesetzgeberischer Handlungsbedarf.

### *Kanton Zug*

Im Kanton Zug besteht ein einziger Grundbuchkreis. Die Führung des Grundbuchs gehört zu den Aufgaben des Grundbuch- und Vermessungsamtes in der Direktion des Innern. Das Grundbuch wird von einem Grundbuchverwalter oder einer Grundbuchverwalterin geführt. Die Amtsstelle beurkundet auch Verträge. Das Grundbuch- und Notariatsinspektorat in der gleichen Verwaltungsdirektion übt für den Regierungsrat als kantonale Aufsichtsbehörde die unmittelbare Aufsicht über die Tätigkeit des Grundbuch- und Vermessungsamtes und der gemeindlichen Notarinnen und Notare aus. (Im Kanton Zug gibt es das gemeindliche und das private Notariat, wobei die Zuständigkeit der gemeindlichen Notariate umfassender ist als diejenige der privaten.) Zuständig für Bewilligungen für den Grundstückserwerb von Personen im Ausland ist die kantonale Volkswirtschaftsdirektion.

Die wichtigsten Bestimmungen finden sich im zugerischen Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch vom 17. August 1911 (BGS 211.1), in Verordnungen und einem Grundbuchgebührentarif vom 27. September 2007 (BGS 215.35).

### *Kanton Zürich*

Im Kanton Zürich obliegen die Aufgaben des Grundbuchamtes dem Notariat, einer Dienststelle, welche auch Beurkundungsaufgaben im Ehe-, Erb-, Sachen- und Gesellschaftsrecht und ausserdem die Durchführung des Konkursverfahrens besorgt. Nach dem System des Amtsnotariats sind die Notarinnen und Notare vom Kanton angestellt und entlohnt. Die 44 Notariatskreise umfassen in der Regel mehrere Gemeinden. Die Notare, welche einen kantonalen Fähigkeitsausweis erworben haben, werden von den Stimmberechtigten ihres Kreises gewählt; das übrige Personal wird nach kantonalem Personalrecht vom Obergericht gewählt. Die Notariate unterstehen der Aufsicht des Obergerichtes. Dessen Notariatsinspektorat übt die unmittelbare Aufsicht durch regelmässige Besuche und Rechnungskontrolle aus.

Die Zürcher Regelungen finden sich zur Hauptsache im Notariatsgesetz vom 9. Juni 1985 (LS 242) und in einer Verordnung des Obergerichtes vom 26. März 1958 (LS 252).

Dieser Querschnitt durch das kantonale Grundbuchrecht zeigt, dass das Grundbuchwesen kantonal verschieden organisiert ist. Mit zwei Grundbuchkreisen und zwei Grundbuchämtern verfügt der Kanton Luzern im Vergleich der mittelgrossen Kantone heute mittlerweile über günstige Strukturvoraussetzungen. Zur Tradition in unserem Kanton gehört, dass die luzernischen Grundbuchämter die Funktion von Registerämtern haben und die Grundbuchverwalterinnen und -verwalter – im Unterschied zum Amtsnotariat namentlich von Kantonen der Ostschweiz oder im Unterschied zum System des gemischten Notariats – keine Beurkundungen vornehmen.

Im Kantonsvergleich fällt auf, dass fast alle Kantone ihre Grundbuchämter der Verwaltung und nicht den Gerichten zuteilen. Die Grundbuchämter sind dort Dienststellen der mit Justiz und Sicherheit oder mit den inneren Angelegenheiten befassten kantonalen Departemente (z.B. AG, BE, BL, NW, SG, TG, UR, ZG), oder sie sind dem



Volkswirtschaftsdepartement (GL, GR, SH, OW), dem Baudepartement (BS) oder dem Finanzdepartement (FR) zugeteilt. Es finden sich zudem verschiedene Verknüpfungen mit anderen Verwaltungsaufgaben (z.B. im Kanton Graubünden Grundbuchinspektion, Grundstückerwerb durch Personen im Ausland und Handelsregister oder im Kanton Zug Grundbuch und Vermessung). Lediglich in den Kantonen St. Gallen und Schwyz sind Gebietskörperschaften unterhalb der Kantonsstufe (Gemeinden, Bezirke) für das Grundbuch verantwortlich.

Wie in Luzern bezeichnen verschiedene Kantone die Grundbuchabgabe ganz oder teilweise als Gemengsteuer. Eine Gemengsteuer ist eine Abgabe, bei der eine Gebühr mit einer Steuer verbunden wird: Zwar ist die Abgabe für eine staatliche Gegenleistung – die Eintragung in die Register des Grundbuchs – zu entrichten, sie wird jedoch in ihrer Höhe nicht durch das Kostendeckungs- und das Äquivalenzprinzip begrenzt. Eine Zusammenstellung über die von den Kantonen erhobenen Abgaben findet sich in Beilage 2. Im Folgenden wird auf die Gemengsteuer eingegangen und das luzernische System näher erklärt. Nicht eingegangen wird in dieser Botschaft auf die Abgaben, die mit der Grundstücksnutzung zusammenhängen (Perimeterbeiträge zur Erschliessung von Quartieren, Baubewilligungs-, Abwassergebühren usw.).

Die Erträge des unbeweglichen Vermögens von natürlichen und juristischen Personen unterliegen der Einkommens- und der Gewinnbesteuerung und auch die Veräusserungsgewinne werden durch Bund und Kantone besteuert. Auf dem Vermögenswert eines Grundstückes erheben die Kantone nach Abzug der Schulden Vermögens- und Kapitalsteuern. Bei diesen Besteuerungsarten haben die Kantone lediglich die Tarifaautonomie (vgl. Art. 2 Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden vom 14. Dezember 1990, SR 642.14). Die Kantone können Gewinne aus dem Verkauf von Liegenschaften einer Gewinn- oder einer Grundstückgewinnsteuer unterstellen. Bis anhin unterlag das Grundeigentum im Kanton Luzern einer Liegenschaftssteuer als Spezialvermögenssteuer der Gemeinden (vgl. §§ 241 ff. Steuergesetz vom 22. November 1999; SRL Nr. 620). Gemäss dem Ergebnis der Volksabstimmung über die Abschaffung der Liegenschaftssteuer vom 9. Februar 2014 entfällt diese Steuer inskünftig.

Im Zusammenhang mit der Übertragung von Grundeigentum und verwandten Tatbeständen fallen im Kanton Luzern Handänderungssteuern an, wobei das Gesetz zahlreiche Befreiungsgründe kennt (bei Übertragungen in der Verwandtschaft usw.). Die Steuer wird in Prozenten des Handänderungswerts berechnet, derzeit beträgt sie 1,5 Prozent (§ 6 Gesetz über die Handänderungssteuer vom 28. Juni 1983, SRL Nr. 645). Im Unterschied zu den Steuern auf Grundstückgewinnen ist die Erzielung eines Gewinns aus dem Grundstückverkauf für die Handänderungssteuer unbeachtlich. Die Handänderungssteuer ist als Rechtsverkehrssteuer ausgestaltet. Sie wird in der Schweiz in 18 Kantonen erhoben; in sechs Kantonen tritt an die Stelle der Steuer eine andere Abgabe, zwei Kantone erheben keine Handänderungssteuer oder -gebühr (SZ, ZH). Bei der Grundstücksübertragung erheben sodann alle Kantone Beurkundungsgebühren und Grundbuchabgaben. Für die öffentliche Beurkundung kennen die Kantone verschiedene Notariatssysteme – das freiberufliche Notariat, das Amtsnotariat mit Beurkundung durch den Grundbuchverwalter oder die Grundbuchverwalterin oder ein gemischtes System –, wobei die Beurkundungsgebühren meist vom Transaktionswert berechnet werden (vgl. zur Luzerner Regelung das Gesetz über die öffentlichen Beurkundungen vom 18. September 1973, SRL Nr. 255, und die zugehörige Botschaft, in: GR 1972 S. 797). Für die Eintragung in das Grundbuch und die damit verbundenen Vermessungsarbeiten dürfen die Kantone Gebühren erheben. In die kantonale Kompetenz fällt auch der Bezug von gemischten Abgaben, wie sie im Kanton Luzern erhoben werden (vgl. Art. 954 i.V.m. Art. 6 ZGB).

## 5 Vernehmlassung

Im Mai 2013 hat unser Rat das Justiz- und Sicherheitsdepartement ermächtigt, den Entwurf zu Änderungen des kantonalen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch in ein Vernehmlassungsverfahren zu geben. Im Rahmen dieses Verfahrens haben sich **die CVP, die FDP, die GLP, die Juso**, der Luzerner Hauseigentümerverband und der Mieterinnen- und Mieterverband, der Luzerner Anwaltsverband, der Luzerner Notarenverband, der Verband Luzerner Gemeinden, der Gemeindeschreiberverband sowie das Kantonsgericht, die Departemente und der kantonale Beauftragte für Datenschutz sowie zwei Gemeinden zum Entwurf geäußert. Den Vernehmlassungsteilnehmerinnen und -teilnehmern stand ein Fragebogen zur Verfügung.

Der Vernehmlassungsentwurf ist auf ein gutes Echo gestossen. Die politischen Parteien begrüßen die vorgeschlagene Änderung des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch und erachten es insbesondere als richtig, das Luzerner Grundbuchrecht einer Gesamtüberprüfung zu unterziehen. Auch der Hauseigentümerverband und

der Mieterinnen- und Mieterverband stimmen dem Entwurf zu. Das Justiz- und Sicherheitsdepartement hat sämtliche Vorbringen zusammen mit der dem Kantonsgericht unterstellten Leitung der Gruppe Grundbuch geprüft und mit dem Kantonsgericht Rücksprache genommen.

Nachstehend sind die wichtigsten Rückmeldungen aus dem Fragebogen und deren Weiterbearbeitung in den Gesetzesentwürfen dargestellt.

#### *Veröffentlichung von Eigentumserwerbungen an Grundstücken im Kantonsblatt*

Im Vernehmlassungsentwurf war die Beibehaltung der Publikation der Eigentumserwerbe im Kantonsblatt vorgesehen. Der Umfang der Publikation sollte in geringem Ausmass reduziert werden (vgl. Ausführungen in Kap. 6.1). Alle politischen Parteien und Organisationen sind damit einverstanden. Die im Vernehmlassungsentwurf erwähnte Variante, bei der die Publikationspflicht nach der Art des Rechtsgeschäfts (z.B. Enteignung) oder nach den am Rechtsgeschäft beteiligten Personen (z.B. innerhalb der Verwandtschaft) zu differenzieren wäre, wurde von den Parteien und Verbänden nicht aufgegriffen. Einzig das Kantonsgericht hätte eine solche Variante mit der Begründung bevorzugt, dass beispielsweise bei einer Erbteilung, einem Erbvorbezug, einem Ehevertrag oder einer güterrechtlichen Auseinandersetzung die Publikation nicht im Dienste der Transparenz im Immobilienmarkt stehe, da in diesen Fällen Dritte ohnehin vom Eigentumserwerb ausgeschlossen seien. Das Kantonsgericht kann sich ausserdem eine gänzliche Aufhebung der Publikationspflicht und damit die Vermeidung von Kosten vorstellen.

Aufgrund des Ergebnisses der Vernehmlassung sieht der Entwurf die Publikation der Eigentumserwerbe im Kantonsblatt weiterhin vor. Wir anerkennen das Bedürfnis der Öffentlichkeit nach Transparenz. Deshalb soll die Publikationspflicht nach klaren Kriterien beibehalten und der Umfang der Veröffentlichung, wie im Vernehmlassungsentwurf vorgesehen, nur in geringem Ausmass reduziert werden. Vergleiche auch die Ausführungen in Kapitel 6.1 und die Kommentierung von § 93c EGZGB-Entwurf (Kap. 7.1).

#### *Grundpfandrechte des kantonalen Rechts*

Im Vernehmlassungsentwurf wurde vorgeschlagen, die Grundordnung des Artikels 836 ZGB über die Grundpfandrechte des kantonalen Rechts zu übernehmen sowie Verhältnis und Rang der kantonalen Grundpfandrechte zu regeln. Kanton und Gemeinden können sich ihre Kundinnen und Kunden nicht aussuchen, wie ein Privatunternehmen dies kann. Verschiedene luzernische Gesetze sehen daher ein Pfandrecht vor.

Im Fragebogen haben sich alle Parteien und Organisationen mit der vorgeschlagenen Lösung einverstanden erklärt. Zur Sache kann deshalb auf die Ausführungen in Kapitel 6.2 und die Kommentierung von § 90 EGZGB-Entwurf verwiesen werden.

#### *Grundbuchverwaltung und Grundbuchkreise*

Im Rahmen der Projekte «Luzern '99/Kantonsgericht» und «Reform 06/Departementsreform 07» wurde erwogen, die Grundbuchverwaltung, wie praktisch in allen Kantonen der Schweiz, von den Gerichten zu einem Departement umzuteilen; dieses Vorhaben wurde im weiteren Verlauf der Projektbearbeitungen jeweils zurückgestellt. Zuletzt war ausschlaggebend, dass die Reform der dezentralen Gebietseinteilungen an die Hand genommen werden sollte (vgl. § 1 GBG und neu § 93e EGZGB-Entwurf). Nach der Sistierung in den früheren Reorganisationsprojekten ist mit der Totalrevision des luzernischen Grundbuch-Gesetzes die Zeit gekommen, wie damals in Aussicht gestellt, die Frage der Umteilung – bei gleicher Kreiseinteilung – im Vernehmlassungsverfahren aufzuwerfen. Die Mehrheit der Parteien und Organisationen hat sich in der Vernehmlassung gegen die nähere Prüfung der Umteilung in einem Reorganisationsprojekt ausgesprochen. Das Kantonsgericht lehnte eine Umteilung von vornherein ab.

In einer grundsätzlichen verfassungsrechtlichen, staatspolitischen und organisationsrechtlichen Betrachtungsweise sowie im Kantonsvergleich und im Vergleich mit den anderen staatlichen Registern, namentlich dem Handelsregister, läge die Einordnung des Grundbuchwesens in die kantonale Verwaltung, welche vom Regierungsrat geführt wird, nahe. Aus den Vernehmlassungsantworten lässt sich der Schluss ziehen, dass in einer Umteilung der Grundbuchverwaltung offenbar zu wenig konkrete Vorteile erkannt werden. Auch seitens der Anwalts- und Notarschaften wurde kein Bedarf geäussert. Aus diesen Gründen sieht unser Rat davon ab, die Vor- und Nachteile einer solchen Reorganisation näher abklären zu lassen. Bei der Belassung der Zuteilung des Grundbuchwesens zum Kantonsgericht soll dieses aber konsequenterweise auch für den Erlass des Gebührenarfs verantwortlich sein, für den bisher unser Rat zuständig war (§ 93h Abs. 4 EGZGB-Entwurf).

## 6 Grundzüge der Revision

### 6.1 Veröffentlichung des Eigentumserwerbs an Grundstücken

Die Kantone können die Veröffentlichung des Erwerbs des Eigentums an Grundstücken vorsehen (Art. 970a Abs. 1 ZGB). Im Kanton Luzern legt § 90 EGZGB fest, dass der Erwerb von Eigentum an Grundstücken nach dem Eintrag im Grundbuch vom Grundbuchamt mit den in Artikel 970a Absatz 2 ZGB vorgeschriebenen Angaben im Luzerner Kantonsblatt zu veröffentlichen ist. Dieser Verweis bezieht sich jedoch auf die frühere Fassung des ZGB-Artikels. Die seit 1. Januar 2005 geltende Fassung enthält nur noch das Verbot, die Gegenleistung bei einer Erbteilung, einem Erbvorbezug, einem Ehevertrag oder einer güterrechtlichen Auseinandersetzung zu veröffentlichen.

Es stellt sich nun die Frage, ob und wenn ja in welchem Umfang Eigentumserwerbe weiterhin veröffentlicht werden sollen. In diesem Zusammenhang muss auch die im Januar 2006 teilweise erheblich erklärte Motion M 295 von Anton Huber miteinbezogen werden (vgl. Kap. 2). In seiner Stellungnahme sprach sich unser Rat damals gegen eine Aufhebung der Veröffentlichungspflicht aus. Die Veröffentlichung im Kantonsblatt sei transparenter und bürgerfreundlicher. Der Eigentümer oder die Eigentümerin müsse ein Interesse daran haben, sich öffentlich als solchen oder als solche zu erkennen zu geben. Nur so könne den Eigentumsbefugnissen zum Respekt verholfen werden, nicht durch die bewusst geförderte Anonymisierung des Grundeigentums.

Eine Umfrage des Bundes bei den Kantonen mit den Fragen, ob der Erwerb des Eigentums an Grundstücken veröffentlicht wird, und wenn ja, ob auch der Kaufpreis publiziert wird, hat folgendes Ergebnis ergeben:

| Kanton | nein | ja ohne Kaufpreis | ja mit Kaufpreis | ja im Internet |
|--------|------|-------------------|------------------|----------------|
| AG     | ×    |                   |                  |                |
| AR     |      | ×                 |                  |                |
| AI     |      | ×                 |                  | ×              |
| BL     |      | ×                 |                  | ×              |
| BS     |      | ×                 |                  |                |
| BE     | ×    |                   |                  |                |
| FR     |      | ×                 |                  |                |
| GE     |      |                   | ×                | ×              |
| GL     | ×    |                   |                  |                |
| GR     |      | ×                 |                  |                |
| JU     |      |                   | ×                |                |
| LU     |      | ×                 |                  |                |
| NE     |      | ×                 |                  |                |
| NW     |      | ×                 |                  |                |
| OW     |      | ×                 |                  |                |
| SH     |      | ×                 |                  |                |
| SZ     |      | ×                 |                  |                |
| SG     |      | ×                 |                  |                |
| SO     |      | ×                 |                  |                |
| TI     | ×    |                   |                  |                |
| TG     |      | ×                 |                  |                |
| UR     |      | ×                 |                  | ×              |
| VD     |      | ×                 |                  | ×              |
| VS     | ×    |                   |                  |                |
| ZG     | ×    |                   |                  |                |
| ZH     | ×    |                   |                  |                |

Sieben Kantone verzichten auf die Publikation der Grundstückserwerbe; es sind dies hauptsächlich die flächenmässig grösseren Kantone (AG, BE und ZH). Die grosse Mehrheit – 19 Kantone – veröffentlicht die Grundstückserwerbe. In verschiedenen Kantonen wurde die ersatzlose Aufhebung der Publikationen von Grundstückserwerben im Rahmen anstehender Revisionen geprüft. So wurde im Kanton Basel-Stadt auf eine Aufhebung verzichtet, nachdem sowohl die Mieter- wie die Hauseigentümerverbände den Ersatz der amtlichen Publikation durch ein Einsichtsrecht abgelehnt hatten. Geltend gemacht wurden unter anderem Nachteile für die Mieterinnen und Mieter sowie das Bedürfnis nach Öffentlichkeit (z.B. Eigentümerwechsel der Nachbarschaft oder auch den dinglich Berechtigten zur Kenntnis bringen). In der Frühlingsession 2013 hat der Nationalrat darauf verzichtet, die Kantone zur Publikation

der bezahlten Grundstückspreise zu verpflichten. Die unterlegene Minderheit des Rates sah in einer solchen Publikationspflicht einen Beitrag zur Preisdämpfung und gegen die Spekulation und die Geldwäscherei. Die Ratsmehrheit gewichtete den Schutz der Privatsphäre höher und verwies auf Preisinformationen, die Studien entnommen werden könnten.

Im Kanton Luzern werden nach heutiger Praxis folgende Angaben veröffentlicht:

- Grundbuch
- Grundstück-Nummer und Fläche
- Grundstückart (z.B. «Garten»)
- Gebäudeart (z.B. «Wohnhaus» oder bei Stockwerkeigentum «5½-Zimmer-Wohnung»)
- Ortsbezeichnung (meist Strassenname)
- Name, Wohnort beziehungsweise Sitz des Erwerbers
- Name, Wohnort beziehungsweise Sitz des Veräusserers
- Datum des Erwerbs durch den Veräusserer

Nicht veröffentlicht werden der Erwerb durch Erbgang und Grundstückerwerbungen in Bagatellfällen. Als solche werden Erwerbe bezeichnet, wenn die betroffene Fläche weniger als 100 Quadratmeter beträgt und die Gegenleistung der Käuferchaft einen Wert von weniger als 50 000 Franken hat. Diese Kleinerwerbe und der Erbgang stehen ausserhalb des Kontextes, in dem durch Publikation der Eigentums-erwerbe Transparenz im Fall von Bodenspekulation geschaffen werden soll. Nach den Feststellungen der luzernischen Grundbuchämter werden die Veröffentlichungen im Kantonsblatt von Privatpersonen, aber auch Institutionen wie zum Beispiel Versorgungswerken, rege zur Kenntnis genommen. Bei einem Wegfall müsste mit telefonischen Nachfragen gerechnet werden. Viele Kantone, die Grundstückübertragungen veröffentlichen, nehmen die Veröffentlichungen im gleichen Umfang vor wie der Kanton Luzern (u.a. BL, SG, SZ, SO, TG und UR).

Wie mit der teilweisen Erheblicherklärung des Vorstosses durch Ihren Rat in Auftrag gegeben, soll auf bestimmte Daten für die Veröffentlichung verzichtet werden, nicht jedoch auf die Veröffentlichung im Kantonsblatt an sich. Es soll der Umfang der Veröffentlichung reduziert werden, um die Veröffentlichungsgebühren etwas zu verringern. Vorgesehen ist, auf die Fläche des Grundstücks und auf die Angaben zur Grundstückart und zur Gebäudeart zu verzichten. Dank der resultierenden Minder-aufwände bei der Drucklegung wird die Einheitsgebühr für die Publikation von Grundstückerwerbsgeschäften im Kantonsblatt um 10 Franken auf 72 Franken pro Handänderung gesenkt werden können. Weiterhin veröffentlicht werden soll das Datum des Erwerbs durch den jeweiligen Veräusserer, können doch Handänderungs-daten Hinweise auf die Marktverhältnisse geben. Im Übrigen sei erwähnt, dass Artikel 26 der eidgenössischen Grundbuchverordnung die auf dem Grundbuchamt ohne weiteren Interessennachweis von jedermann einsehbaren Daten umschreibt. Zu diesen Daten zählen die Bezeichnung des Grundstücks und die Grundstückbeschreibung, der Name und die Identifikation des Eigentümers oder der Eigentümerin, die Eigentumsform und das Erwerbsdatum, die Dienstbarkeiten und Grundlasten sowie gewisse Anmerkungen. Im Kanton Luzern können insbesondere die Namen der Eigentümerinnen und Eigentümer im Internet eingesehen werden. Die Publikation der Grundstückerwerbe im Kantonsblatt gewährleistet einer breiteren Öffentlichkeit, dass die neuen Eigentümerinnen und Eigentümer erkennbar sind. Insbesondere wenn der Grundbuchplan im Internet noch nicht nachgeführt ist, vermag die Publikation der Neuerwerbungen im Kantonsblatt eine Öffentlichkeitswirkung zu erzielen.

## 6.2 Gesetzliche Pfandrechte

Als mittelbare gesetzliche Pfandrechte werden Pfandrechte bezeichnet, bei denen dem Gläubiger bloss ein gesetzlicher Anspruch auf Errichtung eines Grundpfand-rechts gewährt wird. Gemäss neuem Artikel 836 Absatz 1 ZGB entsteht ein derartiges Pfandrecht erst mit dessen Eintragung im Grundbuch. Die Eintragung wirkt somit konstitutiv. Darüber hinaus darf das kantonale Recht einen gesetzlichen Anspruch auf Errichtung eines Pfandrechts nur für solche Forderungen vorsehen, welche in einem unmittelbaren Zusammenhang mit dem belasteten Grundstück stehen.

Die bis anhin geltende Fassung von Artikel 836 ZGB hielt fest, dass gesetzliche Pfandrechte des kantonalen Rechts zur Sicherung von Forderungen aus öffentlichem und privatem Recht unmittelbar, das heisst ohne Eintragung im Grundbuch, entstehen, wenn das kantonale Recht dies nicht anders regelt (sog. unmittelbare gesetzliche Pfandrechte). Um auch in diesem Bereich die Publizitätswirkung des Grundbuchs zu erhöhen, hat der Bundesgesetzgeber neu geregelt, dass sich ein gutgläubiger Erwerber eines Grundstücks ausserbuchlich entstandene Pfandrechte nicht mehr ohne Weiteres

entgegenhalten lassen muss (Art. 836 Abs. 2 ZGB). Ohne Eintrag im Grundbuch entstandene gesetzliche Pfandrechte des kantonalen Rechts von über 1000 Franken können deshalb neu einem gutgläubigen Dritten nur dann entgegengehalten werden, wenn sie innert vier Monaten nach der Fälligkeit der zugrunde liegenden Forderung, spätestens jedoch innert zwei Jahren seit der Entstehung der Forderung, in das Grundbuch eingetragen werden. Die Nichteintragung des Pfandrechts innert dieser Frist führt nicht zum Untergang der Forderung, sondern lediglich dazu, dass sich der öffentliche Glaube des Grundbuchs nicht auf solche Pfandrechte erstreckt.

Einschränkendere Regelungen des kantonalen Rechts bleiben gemäss Artikel 836 Absatz 3 ZGB vorbehalten (z.B. kürzere Fristen). Unser Entwurf sieht wie die übrigen Kantone keine solche Regelung vor. Insbesondere soll für die gesetzlichen Pfandrechte im Betrag von bis zu 1000 Franken weiterhin kein Grundbucheintrag erforderlich sein, da sich für so geringe Pfandsummen der Aufwand für den Grundbucheintrag kaum lohnt. Auch sollen die in Artikel 836 Absatz 2 ZGB festgelegten Fristen für die Eintragung, welche der Bundesgesetzgeber bewusst kurz angesetzt hat, nicht noch weiter verkürzt werden. Hingegen soll neu die Rangfolge der gesetzlichen Pfandrechte untereinander und gegenüber den privaten Grundpfandrechten gesetzlich verankert werden (vgl. Erläuterungen zu § 90 EGZGB-Entwurf).

Nicht eingetragene kantonalrechtliche gesetzliche Pfandrechte und öffentlich-rechtliche Grundlasten, welche vor dem 1. Januar 2012 entstanden sind, können Dritten, die sich in gutem Glauben auf das Grundbuch verlassen, noch während zehn Jahren entgegengehalten werden (neuer Art. 44 Abs. 3 des Schlusstitels zum ZGB).

Im Ergebnis ergibt die Regelung von Artikel 836 Absatz 2 ZGB folgende Konstellationen, welche aufgrund eines entsprechenden Verweises in Artikel 784 ZGB auch für die Grundlasten gelten:

- Unmittelbare gesetzliche Pfandrechte mit einem Betrag bis 1000 Franken: Diese können sowohl den Grundeigentümern wie auch gut- oder bösgläubigen Dritten ohne Grundbucheintrag entgegengehalten werden.
- Unmittelbare gesetzliche Pfandrechte mit einem Betrag über 1000 Franken: Den Grundeigentümern sowie bösgläubigen Dritten können sie auch ohne Grundbucheintrag entgegengehalten werden. Hingegen können sie gutgläubigen Dritten gegenüber nur dann entgegengehalten werden, wenn sie innert der Fristen gemäss Artikel 836 Absatz 2 ZGB ins Grundbuch eingetragen wurden. Für die vor dem 1. Januar 2012 entstandenen unmittelbaren gesetzlichen Pfandrechte gilt die Übergangsregelung von Artikel 44 Absatz 3 Schlusstitel ZGB. Diese können gutgläubigen Dritten auch ohne Grundbucheintrag noch während längstens zehn Jahren, das heisst bis am 31. Dezember 2021, entgegengehalten werden.

## 6.3 Grundbuchabgaben

Die Grundbuchabgabe nach § 23 des Grundbuch-Gesetzes hat den Charakter einer Gemeingsteuer. Die Abgabe ist gleichzeitig Gebühr als Entgelt für die Verwaltungsleistung und indirekte Steuer auf das Rechtsgeschäft zur Deckung der allgemeinen Staatsausgaben. Ihre Höhe – bis zu 2 Promille des Transaktionswertes – ist daher nicht durch das Kostendeckungs- und das Äquivalenzprinzip, das heisst die gebührenrechtliche Ausgestaltung des Verhältnismässigkeitsprinzips, begrenzt. Gemäss der Revision von 1991 werden für die eigentlichen grundbuchlichen Verrichtungen Gebühren erhoben, und bei der Eintragung von Eigentumsübertragungen, Pfandrechten, Wasserrechtskonzessionen und Bergwerken ist eine Gemeingsteuer geschuldet (vgl. Botschaft B 8 zur Änderung des § 23 des Grundbuch-Gesetzes und Aufhebung des Gesetzes über die Stempelabgaben [Stempelgesetz] vom 4. Juni 1991, in: GR 1991 S. 549). Begründet wurde das gemischte Abgabensystem damit, dass der Gebührenertrag die Aufwendungen für das Grundbuchwesen nicht mehr deckte. Wegen der finanziellen Lage des Kantons sollten die Grundbuchgebühren in gleicher Höhe eingehen wie in vergangenen Jahren (GR 1991 S. 565). Gemeingsteuern kennen unter anderen die Kantone Aargau, Glarus, Thurgau und Uri (vgl. Beilage 2).

Im vorliegenden Entwurf wird das gemischte Abgabensystem beibehalten. Der Kauf von Grundeigentum, der die Abgabepflicht auslöst, ist kein Alltagsgeschäft und trifft den Einzelnen nicht oft. Bei Grundstückerwerbungen im üblichen Umfang, wie beispielsweise beim Kauf einer Wohnung im Stockwerkeigentum, eines Einfamilien- oder eines Dreifamilienhauses, spielt es keine Rolle, ob die Grundbuchabgabe in den Kantonen als Gebühr oder als Gemeingsteuer bezeichnet und ausgestaltet wird, wie die Übersicht in Beilage 2 zeigt. Auf jeden Fall ist die Abgabe angesichts des wirtschaftlichen Werts des Grundeigentums für den Erwerber oder die Erwerberin nicht hoch. Diese stellt auch keinen wichtigen Standortfaktor für die Wirtschaft dar. Die Höhe der Gemeingsteuer richtet sich nach dem Gesetz, die Gebühren sollen neu im Gebührentarif des Kantonsgerichtes geregelt werden.

## **6.4 Ergänzung des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch und Aufhebung des Grundbuch-Gesetzes**

Eigentum und Besitz an Sachen sind im Schweizerischen Zivilgesetzbuch geregelt. Im Teil über das Sachenrecht finden sich die massgebenden Bestimmungen des Grundbuchrechts (vgl. Art. 942–977 ZGB). Den Kantonen obliegt hauptsächlich die Regelung von organisatorischen Belangen, in einigen wenigen Bereichen der Erlass von Vollzugsbestimmungen zur Führung des Grundbuchs und schliesslich in praktischer Hinsicht die Gewährleistung eines einwandfreien Betriebs der eingerichteten Grundbuchämter (vgl. Art. 953 ZGB).

Mit der vollständigen Einführung des eidgenössischen Grundbuchs in allen Gemeinden des Kantons Luzern ist die Grundbuchbereinigung abgeschlossen. Damit sind grosse Teile des kantonalen Grundbuch-Gesetzes überholt. Zudem hat der Bund in der Grundbuchverordnung detaillierte Regelungen zur Organisation der Grundbuchführung, einschliesslich des elektronischen Geschäftsverkehrs, zur Einsichtnahme durch die Öffentlichkeit und auch zur Aufsicht über die Grundbuchämter durch die eidgenössische Behörde erlassen. Wie der Entwurf zeigt, sind kantonale Gesetzesbestimmungen nur noch in einem deutlich geringeren Umfang nötig. Gemäss dem Zweckartikel des luzernischen Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch soll dieses die für die Anwendung des Zivilgesetzbuches notwendigen Bestimmungen enthalten, die zuständigen Behörden bestimmen und das anwendbare Verfahren bezeichnen (vgl. § 1 EGZGB). Im Einführungsgesetz existiert bereits ein Kapitel zum Sachenrecht, und das Gesetz weist eine Bestimmung zur Publikationspflicht der Grundbuchverwaltung (§ 90 EGZGB) sowie eine grundbuchrechtliche Übergangsregelung auf. Ausserdem soll eine zusätzliche pfandrechtliche Bestimmung in das Einführungsgesetz aufgenommen werden. Inhalt und Art der noch vorgesehenen kantonalen Regelungen legen es nahe, die Bestimmungen zum Grundbuch auch in das Einführungsgesetz zum ZGB einzufügen und künftig auf ein besonderes Grundbuchgesetz zu verzichten. Mit dieser Vervollständigung und Vereinfachung der Rechtsgrundlagen wird der inneren Systematik des Sachenrechts und des ganzen Zivilrechts besser Rechnung getragen beziehungsweise diese im Sinn der ursprünglichen Einführungsgesetzgebung wieder hergestellt.

## **7 Die einzelnen Bestimmungen**

### **7.1 Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch**

#### **§ 8**

Mit der ZGB-Revision wurde die Gült als Grundpfandform aufgehoben. Allenfalls noch bestehende Gülten bleiben im Grundbuch eingetragen und unterstehen dem bisherigen Recht; das kantonale Recht kann die Umwandlung der Gülten in Pfandarten nach geltendem Recht vorsehen (Art. 33a Schlusstitel ZGB). Ein Bedürfnis dafür besteht nicht. Von der Umwandlungsbefugnis soll kein Gebrauch gemacht werden, vor allem deshalb, weil nur sehr wenige Gülten vorhanden sind. Von der ZGB-Revision nicht betroffen sind die sogenannten Luzerner Gülten, das sind besondere schuldbriefähnliche altrechtliche Pfandrechte, die vor allem im Grundbuch der Stadt Luzern vorkommen (vgl. Konrad Krieger, Gült und Schuldbrief im Kanton Luzern, 1937).

Der bisherige Artikel 861 Absatz 2 ZGB wurde neu zu Artikel 851 Absatz 2 ZGB. Der Absatz 1i ist deshalb anzupassen.

#### *Teil VII Abschnitt 3*

Der Abschnitt 3 des Teils VII zum Sachenrecht soll neu die Regelungen zum Grund- und Fahrnispfandrecht und der Abschnitt 4 die Bestimmungen zum Grundbuchrecht enthalten. Die bisherigen §§ 91–93 über das Fahrnispfand bleiben unverändert. Mit den beiden Zwischentiteln 3 und 5 wird nun der Systematik des Schweizerischen Zivilgesetzbuches besser Rechnung getragen.

#### **§ 90**

Das kantonale Recht kennt in verschiedenen Rechtsgebieten, namentlich im Bau- und Planungsrecht, gesetzliche Grundpfandrechte (vgl. für das Grundbuchrecht § 93i EGZGB-Entwurf). Sie dienen der Sicherstellung von Ansprüchen aus öffentlichem Recht, soweit solche Ansprüche in unmittelbarem Zusammenhang mit dem

Grundstück stehen, das belastet werden soll. Streitigkeiten über die Zulässigkeit eines gesetzlichen Grundpfandrechts sind öffentlich-rechtlicher Natur (Hofstetter/Thurnherr, Basler Kommentar zu Art. 836 ZGB, N. 6). Die Bestimmung stellt klar, wie sich die kantonalen gesetzlichen Grundpfandrechte untereinander und zu den übrigen Grundpfandrechten verhalten. Zur Wahrung des Sachzusammenhangs sollen die Regelungen zu den gesetzlichen Grundpfandrechten des kantonalen Rechts weiter in den Spezialerlassen enthalten sein und nicht in das EGZGB verschoben werden, wie von einem Verband im Vernehmlassungsverfahren angeregt wurde. Neue gesetzliche Grundpfandrechte werden durch diese Bestimmung nicht geschaffen und benötigen im Übrigen eine Verankerung im Gesetz selbst (BGE 96 I 714).

Dem Vorrang der gesetzlichen Pfandrechte vor den privaten gemäss Absatz 1 liegt die Überlegung zugrunde, dass die Gemeinwesen im Gegensatz zu privaten Anbietern verpflichtet sind, ihre amtlichen Einrichtungen allen Kundinnen und Kunden unabhängig von Bonitätseinschätzungen oder persönlichen Beziehungen zu erbringen.

#### *Teil VII Abschnitt 5*

Die kantonalen Regelungen zur Führung des Grundbuchs und die Bestimmungen zur Organisation der Grundbuchverwaltung sollen im Sinn des Zweckartikels des EGZGB in den Teil VII über das Sachenrecht eingefügt werden (vgl. zu den gesetzestechnischen Aspekten Kap. 5.5 oben). In Anlehnung an die vorangehenden zwei Zwischentitel des Erlasses wird der neue Abschnitt mit dem Titel «Grundbuchrecht» überschrieben.

#### *§ 93a*

Artikel 943 ZGB legt fest, welche Grundstücke in das Grundbuch aufzunehmen sind. Es sind dies die Liegenschaften, die selbständigen und dauernden Rechte an Grundstücken, die Bergwerke und die Miteigentumsanteile an Grundstücken (einschliesslich Stockwerkeigentum). Gemäss Artikel 944 Absatz 1 ZGB müssen die Grundstücke, die nicht im Privateigentum stehen, und diejenigen, welche dem öffentlichen Gebrauche dienen, nur dann in das Grundbuch aufgenommen werden, wenn dingliche Rechte daran zur Eintragung gebracht werden sollen oder die Kantone deren Aufnahme vorschreiben. Die Revision des Immobiliarsachen- und des Grundbuchrechts im ZGB hat an dieser Bestimmung nichts geändert. Als Beispiele solcher Grundstücke seien Grundstücke mit Schulhäusern und Spitälern sowie die öffentlichen Gewässer erwähnt. Im Kanton Luzern sollen diese Grundstücke weiterhin in das Grundbuch aufgenommen werden (Abs. 1; vgl. § 11 GBG). Die Aufnahme dient der Rechtssicherheit und hat sich bewährt.

Nach früherem eidgenössischem Recht bestanden öffentlich-rechtliche Beschränkungen des Grundeigentums ohne Eintragung im Grundbuch. Sie waren nur auf Verlangen der zuständigen Behörde im Grundbuch anzumerken. Neu müssen Gemeinwesen oder andere Träger einer öffentlichen Aufgabe eine Eigentumsbeschränkung, die sie für ein bestimmtes Grundstück verfügen, im Grundbuch anmerken lassen, wenn dem Eigentümer eine dauerhafte Nutzungs- oder Verfügungsbeschränkung oder eine grundstücksbezogene Pflicht auferlegt wird, und die Löschung dieser Anmerkung im Grundbuch ist zu veranlassen, wenn die öffentlich-rechtliche Beschränkung dahinfällt (Art. 962 Abs. 1 und 2 ZGB). Der Bundesrat hat in der Grundbuchverordnung festgelegt, in welchen Rechtsgebieten des kantonalen Rechts die Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch angemerkt werden müssen. Es handelt sich namentlich um den Natur-, den Heimat- und den Umweltschutz, den Strassen- und den Wasserbau sowie das Enteignungswesen im Allgemeinen (vgl. Art. 129 Abs. 1 GBV). Die Kantone können weitere Anmerkungsstatbestände vorsehen (Art. 962 Abs. 3 ZGB). Im Kanton Luzern besteht indes kein solches Bedürfnis. Darüber hinaus können die Kantone eine Anmerkungspflicht festlegen, wenn die Eigentumsbeschränkung nicht auf eine Verwaltungsverfügung oder einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zurückgeht, sondern sich allgemein ergibt (z.B. aus gesetzlichen Gebäude- und Grenzabständen oder aus bestimmte Gebiete betreffenden besonderen Nutzungsvorschriften der Gemeinden).

Triebrechte sind Sömmerungsrechte für Vieh. Im Kanton Luzern existieren solche Triebrechte bei verschiedenen Weidgenossenschaften in der Gemeinde Flühli. Die Triebrechte wurden seit jeher veräussert und verpfändet wie Liegenschaften. 1998 hielt das eidgenössische Amt für Grundbuch- und Bodenrecht fest, dass die Triebrechte altrechtliche kantonale Institute seien. Damit können sie weder als Liegenschaften noch als selbständige und dauernde Rechte nach ZGB qualifiziert werden. Für die Führung des entsprechenden kantonalen Registers ist eine ausdrückliche gesetzliche Regelung erforderlich (vgl. Robert Thalmann, Die Einführung des eidgenössischen Grundbuchs im Kanton Luzern 1929–2004, Abschlussbericht des Grundbuchinspektors, Luzern 2004, S. 70 ff.). Diese wird mit Absatz 3 nun geschaffen.

## § 93b

Gemäss Artikel 949a ZGB bedarf die Führung des Grundbuchs mittels Informatik einer Ermächtigung des eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartementes. Die Einzelheiten des Verfahrens und der Voraussetzungen des elektronischen Geschäftsverkehrs regelt der Bundesrat in der Grundbuchverordnung. Der elektronische Geschäftsverkehr bedarf der kantonalen Zulassung. Absatz 1 bildet die heutige Situation ab und ermächtigt das Kantonsgericht, wie bisher das Nähere in einer Verordnung zu regeln (vgl. Verordnung über die Führung des Grundbuchs mittels Informatik [IT-Grundbuch-Verordnung] vom 13. Dezember 1996, SRL Nr. 226a).

Gemäss Absatz 2 soll die Grundbuchverwaltung den kommunalen wie auch den kantonalen Behörden im bisherigen Umfang kostenlos die für die Durchführung ihrer Verwaltungsaufgaben erforderlichen Mitteilungen über den Grundstückverkehr und die Grundbucheintragungen machen (vgl. § 28 GBG).

## § 93c

In Umsetzung eines parlamentarischen Auftrages soll der Umfang der Handänderungsdaten, die im Luzerner Kantonsblatt zu veröffentlichen sind, reduziert werden (vgl. unsere Ausführungen in Kap. 6.1). Der bestehende § 90 EGZGB ist zu ändern und als § 93c einzuordnen. Mit der Grundstücknummer, den Angaben zum Veräusserer und dem Erwerbsdatum durch den Veräusserer sowie den Angaben zum Erwerber werden die wichtigsten Daten weiterhin veröffentlicht.

Wie nach bisherigem Recht sind Erwerbungen durch Erbgang und Erwerbsfälle von geringem Umfang von der Veröffentlichung auszunehmen (Abs. 2).

Im Sinn des Verursacherprinzips trägt die Publikationskosten im Kantonsblatt wie bisher, wer die Anmeldung der Eigentumsübertragung im Grundbuch veranlasst hat (Abs. 3; vgl. auch § 29 Beurkundungsgesetz vom 18. September 1973, SRL Nr. 255). Im Einzelfall bleibt eine besondere Parteiabrede selbstverständlich vorbehalten.

## § 93d

Gemäss Artikel 976c ZGB kann der Kanton die Bereinigung des Grundbuchs in einem bestimmten Gebiet anordnen. Eine solche Bereinigung dient dazu, das Grundbuch in seiner Funktion als aktuelles Bodeninformationssystem zu stärken. Voraussetzung für die Bereinigung ist, dass sich erstens in diesem Gebiet die Verhältnisse tatsächlich oder rechtlich verändert haben (z.B. infolge von Parzellierungen) und dass zweitens deswegen eine grössere Zahl von Dienstbarkeiten, Vor- oder Anmerkungen ganz oder weitgehend hinfällig geworden sind oder ihre Lage nicht mehr bestimmbar ist. Die Kantone regeln die Einzelheiten und das Verfahren. Allfällige Löschanordnungen im Bereinigungsverfahren können auf dem Rechtsweg angefochten werden. Absatz 1 sieht vor, dass das Kantonsgericht oder eine von ihm bezeichnete Behörde die Bereinigung anordnen kann. Absatz 2 umschreibt die Veröffentlichungs- und Mitwirkungspflichten. Gemäss Absatz 3 trägt grundsätzlich der Kanton die Kosten der Bereinigung und nur ausnahmsweise die Grundeigentümerinnen und -eigentümer. Zu denken ist an den Fall, dass das Grundbuchamt im Rahmen einer Bereinigung auf Wunsch des Grundeigentümers oder der Grundeigentümerin zusätzliche Dienstleistungen erbringt, oder an jene Fälle, in denen aufgrund des (negativen) Verhaltens mitwirkungspflichtiger Personen Mehrkosten entstehen. Von der Kostentragung durch den Staat nicht erfasst sind grundsätzlich auch die Aufwendungen eines allfälligen Beschwerdeverfahrens. Alle Einzelheiten sollen in einer Verordnung geregelt werden (Abs. 4). Für diese Verordnung können die in Artikel 976c ZGB angesprochenen erleichterten Bereinigungsverfahren (z.B. Formerleichterungen) und vom Bundesrecht abweichende Vorschriften vorgesehen werden. Der Bund leistet im Übrigen, im Gegensatz etwa zur amtlichen Vermessung, keine Beiträge an das Bereinigungsverfahren.

## § 93e

In Zusammenhang mit der Neueinteilung der Gerichtskreise hat Ihr Rat das Kantonsgebiet in zwei Grundbuchkreise – Luzern West und Luzern Ost – eingeteilt (§ 1 Abs. 1 GBG; vgl. Botschaft B 137, in: KR 2010 S. 541 f. und S. 601). Die Grundlage der Kreiseinteilung für das Grundbuch bilden die Bezirksgerichtskreise, welche im Kantonsratsbeschluss über die Sitze der Gerichte und Schlichtungsbehörden und die Einteilung des Kantons in Gerichtsbezirke vom 10. Mai 2010 (SRL Nr. 261) umschrieben sind. Im Sinn der Parallelität der Normen soll ein diesem Beschluss entsprechender Kantonsratsbeschluss über die Grundbuchkreise geschaffen werden (Abs. 1 und 2).

Im Kanton Luzern ist das Grundbuchwesen dem Kantonsgericht zugeteilt. Gestützt auf § 56 des Gesetzes über die Organisation der Gerichte und Behörden in Zivil- und Strafverfahren vom 10. Mai 2010 (SRL Nr. 260; heute Justizgesetz) hat das vormalige Obergericht organisatorisch aus den Grundbuchämtern eine Gruppe gebildet. Diese besteht aus der Leitung – gewissermassen dem früheren Grundbuch-



inspektorat – und den beiden Grundbuchämtern (insgesamt 61 Angestellte). Wie bisher soll das Kantonsgericht die Organisation des Grundbuchwesens in einer Verordnung regeln (Abs. 3; vgl. Kantonale Grundbuchverordnung vom 17. Dezember 2010; SRL Nr. 226). Kreiseinteilung und Organisation ändern nichts daran, dass das Grundbuch durch fachlich qualifiziertes Personal zu führen ist (vgl. Art. 4 GBV). Dies wird im Einzelnen durch die Stellenbeschriebe und -ausschreibungen nach dem kantonalen Personalrecht sichergestellt. Dabei dürfte für den Grundbuchverwalter oder die Grundbuchverwalterin gefordert sein, dass er oder sie über eine abgeschlossene juristische Ausbildung (Master oder Lizentiat) und das Anwaltspatent oder eine gleichwertige Ausbildung verfügt.

#### *§ 93f*

Diese Bestimmung bezeichnet das Kantonsgericht als die nach Artikel 956 Absatz 1 ZGB zuständige Aufsichtsbehörde.

#### *§§ 93g–h*

Diese Bestimmungen entsprechen weitgehend den heute in den §§ 23 und 23a des Grundbuch-Gesetzes enthaltenen Regelungen sowie jenen der Verordnung über die Grundbuchgebühren vom 12. April 2005 (Grundbuch-Gebührentarif; SRL Nr. 228). Art und Höhe der Abgaben sollen in allen Teilen beibehalten (vgl. Kap. 6.3) und in den Grundzügen im Gesetz und im Übrigen wie heute im Grundbuch-Gebührentarif festgelegt werden. Für die Eintragung von Grundeigentum beträgt die Abgabe 2 Promille der Vertragssumme oder allenfalls des Katasterwerts (§ 93h Abs. 1a). Eine Eintragung kann aus verschiedenen Gründen nötig werden (Grundstückkaufvertrag, Sacheinlagevertrag u. a., vgl. LGVE 1995 I Nr. 17). Für die Eintragung von Grundpfandrechten soll die Abgabe ebenfalls 2 Promille der Pfandsumme betragen, wobei bei der Umwandlung und ähnlichen Tatbeständen (wie bisher) ein niedriger Ansatz und bei der Umwandlung von Inhaberschuldbriefen in Registerschuldbriefen gemäss heutiger Praxis eine einfache Gebühr zur Anwendung gelangen soll (§ 93h Abs. 1b und c). Neu soll das Kantonsgericht, welchem das Grundbuchwesen zugeteilt bleibt, für die Festlegung des Gebührentarifs zuständig sein (§ 93h Abs. 4).

#### *§ 93i*

Heute besteht für die Gebühren und Auslagen ein den übrigen Pfandrechten im Rang vorgehendes gesetzliches Pfandrecht für die Dauer von zwei Jahren seit Fälligkeit (§ 23 Abs. 1 GBG). Diese Regelung wird beibehalten. Zum gesetzlichen Pfandrecht im Allgemeinen vgl. unsere Ausführungen in Kapitel 6.2.

#### *§ 93k*

Bisher hat das Bundesrecht die kantonale Aufsichtsbehörde als Beschwerdeinstanz bestimmt. Neu wird es den Kantonen überlassen, die Beschwerdeinstanz zu bezeichnen (Art. 956a ZGB). Analog zu § 15 Unterabsatz b JusG ist das Kantonsgericht als Beschwerdeinstanz in Verfahren nach Artikel 956a ZGB vorzusehen, welche unter anderem die Abweisung von Grundbuchanmeldungen betreffen. Gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichtes können die Kantone eine erste und einzige Rechtsmittelinstanz vorsehen (vgl. BGE 137 III 217).

Mit der Schaffung des Kantonsgerichtes hat der Gesetzgeber für die Zuständigkeit des Einzelrichters oder der Einzelrichterin am Kantonsgericht weitere, im Spezialgesetz vorgesehene Fälle vorbehalten (§ 18a JusG). Gemäss Absatz 2 ist bei Beschwerden, die lediglich den Bestand oder die Höhe der Grundbuchabgaben betreffen und einen Streitwert von weniger als 10 000 Franken aufweisen, eine Einzelrichterzuständigkeit festzulegen. Dies trägt zur Verfahrensvereinfachung und -beschleunigung bei. Auf Anregung des Kantonsgerichtes ist eine Streitwertgrenze für die Einzelrichterbesetzung vorzusehen. Im Gerichtsverfahren ist sinngemäss nach den Bestimmungen des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vorzugehen (Abs. 3; LGVE 1998 I Nr. 9 und LGVE 1983 I Nr. 10); dabei prüft das Gericht auch das Ermessen (§ 161a VRG).

#### *Bereinigung gemäss § 108 und Verordnungsrecht*

Gemäss § 108 EGZGB bestimmt der Regierungsrat den Zeitpunkt der Aufhebung der §§ 103–107 EGZGB. Es ist vorgesehen, diese Bestimmungen, die nicht mehr benötigt werden, gleichzeitig mit dem Inkrafttreten der neuen Gesetzesbestimmungen aufzuheben.

#### *Ziffer II*

Zusammen mit der Gesetzesänderung können das Grundbuch-Gesetz von 1930 und ein Dekret von 1950 (SRL Nr. 694) aufgehoben werden.

### *Ziffer III und Anhang zum Gesetz*

Folgende Gesetze sind aufgrund des neuen Artikels 962 ZGB über die Anmerkung öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen anzupassen:

- Geoinformationsgesetz vom 8. September 2003 (SRL Nr. 29, § 13),
- Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 30. März 1998 (SRL Nr. 700, § 45),
- Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 27. Januar 1997 (SRL Nr. 702, § 35),
- Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz vom 18. September 1990 (SRL Nr. 709a, § 52)
- Planungs- und Baugesetz vom 7. März 1989 (SRL Nr. 735; §§ 204 und 211),
- Strassengesetz vom 21. März 1995 (SRL Nr. 755; § 103),
- Wassernutzungs- und Wasserversorgungsgesetz vom 20. Januar 2003 (SRL Nr. 770, § 49)
- Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum vom 6. Februar 1990 (SRL Nr. 898, § 16),
- Kantonales Landwirtschaftsgesetz vom 12. September 1995 (SRL Nr. 902, §§ 40 und 72).

Im Folgenden werden die darüber hinaus vorgesehenen Gesetzesänderungen des Anhangs erläutert:

### *Beurkundungsgesetz (SRL Nr. 255)*

#### *§ 18*

Die Bezeichnungen «Grundbuchinspektor» und «Grundbuchverwaltersubstituten» sind veraltet und in Absatz 1 deshalb zu ersetzen.

#### *§ 36a (neu)*

Gemäss Artikel 55a Schlusstitel ZGB können die Kantone die Urkundspersonen ermächtigen, elektronische Ausfertigungen der von ihnen errichteten öffentlichen Urkunden zu erstellen. Sie können die Urkundspersonen auch ermächtigen, die Übereinstimmung der von ihnen erstellten elektronischen Kopien mit den Originaldokumenten auf Papier sowie die Echtheit von Unterschriften elektronisch zu beglaubigen. Die Einzelheiten zu den elektronischen öffentlichen Urkunden sind durch das Kantonsgericht in einer Verordnung zu regeln. Dabei wird die Verordnung über die elektronische öffentliche Beurkundung vom 23. September 2011 (SR 943.033) zu berücksichtigen sein.

### *Schatzungsgesetz (SRL Nr. 626)*

#### *§ 1*

Die Ziffern 3b und d über die Belastungsgrenze für die Gülten sind aufzuheben, da das ZGB Gülten nicht mehr vorsieht.

## **7.2 Kantonsratsbeschluss über die Grundbuchkreise**

In Ausführung des § 93e Absatz 2 EGZGB-Entwurf umschreibt der Kantonsratsbeschluss die Grundbuchkreise und bestimmt die Sitze der Grundbuchverwaltung in den zwei Grundbuchkreisen. Bereits im September 2012 konnte die Verwaltung des Grundbuchkreises Luzern West den Standort Schüpfheim beziehen. Der Standort für die Verwaltung des Grundbuchkreises Luzern Ost im Raum Luzern ist derzeit in Planung.

## **8 Auswirkungen**

Mit der Totalrevision des Grundbuch-Gesetzes werden die luzernischen Erlasse auf das neue Bundesrecht abgestimmt und bereinigt. Die Totalrevision leistet einen Beitrag zur Rechtssicherheit. Das Kantonsgericht wird das Verordnungsrecht an das übergeordnete Recht anzupassen haben. In rechtlicher Hinsicht bedürfen die Bestimmungen der Genehmigung des Bundes (vgl. Art. 949 und 953 ZGB sowie Art. 52 Abs. 3 Schlusstitel ZGB). Mit der Inkraftsetzung ist Mitte 2015 zu rechnen.

Da das bisherige Abgabesystem weitergeführt werden soll, ergeben sich daraus keine finanziellen Auswirkungen. Auch die bisherige Zuteilung und Organisation wird beibehalten, sodass sich daraus keine Minderkosten ergeben. Zu Mehraufwen-

dungen kann das gesetzlich vorgesehene Verfahren der öffentlichen Bereinigung führen, dessen Kosten nicht weiterverrechnet werden können. Bei der Neueinteilung des Kantonsgebietes im Zusammenhang mit der neuen Kantonsverfassung hat Ihr Rat entschieden, dass die Aufgabe der Grundbuchverwaltung im Kanton Luzern dezentral erfüllt werden soll. Daran wird auch mit der vorliegenden Totalrevision festgehalten und diese Organisationsform weiter gefestigt (vgl. § 93e EGZGB-Entwurf und Entwurf des Kantonsratsbeschlusses über die Grundbuchkreise). Für die Bevölkerung ergeben sich aus dieser Revision keine Änderungen.

## **9 Antrag**

Sehr geehrte Frau Präsidentin, sehr geehrte Damen und Herren, wir beantragen Ihnen, dem Entwurf einer Änderung des EGZGB und damit zusammenhängender Gesetzesänderungen zuzustimmen.

Luzern, 15. April 2014

Im Namen des Regierungsrates:  
Der Präsident: Robert Küng  
Der Staatsschreiber: Lukas Gresch-Brunner

Nr. 200

## **Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch**

Änderung vom

*Der Kantonsrat des Kantons Luzern,*

nach Einsicht in die Botschaft des Regierungsrates vom 15. April 2014,

*beschliesst:*

### **I.**

Das Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 20. November 2000 wird wie folgt geändert:

#### **§ 8**      *Absatz 1i*

<sup>1</sup> Der Gemeinderat oder die von ihm bezeichnete Dienststelle der Gemeindeverwaltung ist in folgenden Fällen zuständig:

- i. Hinterlegung von Zahlungen bei Schuldbrief und Gült (Art. 851 Abs. 2 ZGB),

*Zwischentitel nach § 89*

3. Grund- und Fahrnispfandrecht

#### **§ 90**      *Gesetzliche Grundpfandrechte*

<sup>1</sup> Die gesetzlichen Grundpfandrechte des kantonalen Rechts (Art. 836 ZGB) gehen den privaten Grundpfandrechten vor.

<sup>2</sup> Sie stehen untereinander im gleichen Rang.

*Zwischentitel nach § 90*

wird aufgehoben.

#### **§ 92**      *Sachüberschrift (neu)*

- b. Aufsicht

*Zwischentitel nach § 93 (neu)*

5. Grundbuchrecht

- a. Führung des Grundbuchs

#### **§ 93a**      *Bestand (neu)*

<sup>1</sup> Die nicht im Privateigentum stehenden und die dem öffentlichen Gebrauch dienenden Grundstücke sind wie die Grundstücke nach Artikel 943 ZGB in das Grundbuch aufzunehmen.

<sup>2</sup> Die öffentlich-rechtlichen Beschränkungen des Grundeigentums bestehen unter Vorbehalt von Artikel 962 ZGB ohne Eintragung im Grundbuch.

<sup>3</sup> Die Triebrechte (Sömmerungsrechte) bilden als kantonale Rechte einen Bestandteil des Grundbuchs.

### **§ 93b** Grundbuchführung (neu)

<sup>1</sup> Die Grundbuchführung mittels Informatik und der elektronische Geschäftsverkehr sind nach Massgabe des Bundesrechts zugelassen. Das Kantonsgericht regelt das Nähere durch Verordnung.

<sup>2</sup> Die Grundbuchverwaltung ist verpflichtet, den Behörden kostenlos die für die Durchführung ihrer Verwaltungsaufgaben erforderlichen Mitteilungen über den Grundstückverkehr und die Grundbucheintragungen zu machen.

### **§ 93c** Veröffentlichung von Eigentumsübertragungen an Grundstücken (neu)

<sup>1</sup> Der Erwerb von Eigentum an Grundstücken ist nach dem Eintrag im Grundbuch von der Grundbuchverwaltung im Sinn von Artikel 970a ZGB mit folgenden Angaben im Luzerner Kantonsblatt zu veröffentlichen:

- a. Grundbuch,
- b. Grundstücksnummer,
- c. Ortsbezeichnung,
- d. Name und Wohnort oder Sitz der Person, welche das Grundstück veräussert,
- e. Name und Wohnort oder Sitz der Person, welche das Grundstück erwirbt,
- f. Datum des Erwerbs durch die Person, welche das Grundstück veräussert.

<sup>2</sup> Nicht veröffentlicht werden

- a. der Erwerb durch Erbgang,
- b. der Erwerb, wenn die betroffene Fläche weniger als 100 m<sup>2</sup> beträgt und die Gegenleistung der Käuferschaft einen Wert von weniger als 50000 Franken hat.

<sup>3</sup> Die Kosten der Veröffentlichung trägt, wer die Anmeldung der Eigentumsübertragung veranlasst.

### **§ 93d** Bereinigung (neu)

<sup>1</sup> Das Kantonsgericht oder die von ihm bezeichnete Behörde kann die Bereinigung einer grösseren Zahl von Dienstbarkeiten, Vor- oder Anmerkungen gemäss Artikel 976c ZGB anordnen.

<sup>2</sup> Die Anordnung ist zu veröffentlichen. Grundeigentümerinnen und -eigentümer haben den Behörden auf Verlangen Auskunft zu erteilen.

<sup>3</sup> Die Kosten der Bereinigung trägt der Kanton. In besonderen Fällen können die Kosten den Grundeigentümerinnen und -eigentümern überbunden werden.

<sup>4</sup> Das Kantonsgericht regelt das Nähere durch Verordnung. Es kann die Bereinigung weiter erleichtern oder vom Bundesrecht abweichende Vorschriften erlassen.

#### *Zwischentitel nach § 93d (neu)*

- b. Organisation der Grundbuchverwaltung

### **§ 93e** Grundbuchkreise (neu)

<sup>1</sup> Zur Führung des Grundbuchs wird das Kantonsgebiet in zwei Grundbuchkreise eingeteilt.

<sup>2</sup> Der Kantonsrat bestimmt die Zuteilung der Gemeinden zu den Grundbuchkreisen und die Sitze der Grundbuchverwaltung in den Grundbuchkreisen durch Kantonsratsbeschluss.

<sup>3</sup> Das Kantonsgericht regelt die Organisation der Grundbuchverwaltung durch Verordnung.

### **§ 93f** Aufsicht (neu)

Das Kantonsgericht übt die Aufsicht über die Grundbuchverwaltung gemäss Artikel 956 Absatz 1 ZGB aus.

#### *Zwischentitel nach § 93f (neu)*

- c. Abgaben

**§ 93g** *Grundsätze (neu)*

<sup>1</sup> Für die grundbuchlichen Verrichtungen werden Abgaben erhoben.

<sup>2</sup> Die Abgaben für die Eintragung von Eigentum und Grundpfandrechten an Grundstücken sowie von Wasserrechtskonzessionen und Bergwerken werden als Gemeingsteuer erhoben.

<sup>3</sup> Vor der Eintragung können die Bezahlung oder die Sicherstellung der Abgaben verlangt werden. Für die Abgaben haften die Parteien solidarisch.

**§ 93h** *Höhe der Abgaben (neu)*

<sup>1</sup> Die Abgabe beträgt

- a. für die Eintragung von Eigentum an Grundstücken 2 Promille der Vertragssumme; die Abgabe berechnet sich nach dem Katasterwert, wenn die Vertragssumme niedriger oder nicht angegeben ist,
- b. für die Eintragung von Grundpfandrechten oder die Erhöhung der Pfandsumme 2 Promille der entsprechenden Pfandsumme,
- c. für die Umwandlung einer Pfandart in eine andere, bei der Auswechslung der Pfandforderung und bei der Pfandrechtserneuerung 0,5 Promille der Pfandsumme.

<sup>2</sup> Wird Eigentum zu Lebzeiten durch Ehe- oder Erbvertrag, durch Vermögensvertrag gemäss Partnerschaftsgesetz vom 18. Juni 2004 oder durch Veräusserung an den Ehegatten, an den eingetragenen Partner oder die eingetragene Partnerin oder an Verwandte in auf- oder absteigender Linie übertragen, beträgt die Abgabe die Hälfte des Ansatzes gemäss Absatz 1. Wechselt das Eigentum infolge Erbgangs, beträgt die Abgabe ein Promille des Katasterwertes, höchstens aber 5000 Franken.

<sup>3</sup> Für die Eintragung einer Wasserrechtskonzession oder eines Bergwerks beträgt die Abgabe 100 bis 10000 Franken.

<sup>4</sup> Das Kantonsgericht legt die Abgaben im Übrigen unter Würdigung der rechtlichen und wirtschaftlichen Bedeutung der Vorgänge durch Verordnung fest.

**§ 93i** *Gesetzliches Pfandrecht (neu)*

Für die Abgaben besteht ein den übrigen Pfandrechten im Rang vorgehendes gesetzliches Pfandrecht für die Dauer von zwei Jahren seit Fälligkeit. Unter Vorbehalt von Artikel 836 Absatz 2 ZGB ist kein Eintrag im Grundbuch erforderlich.

*Zwischentitel nach § 93i (neu)*

d. Rechtsschutz

**§ 93k** *(neu)*

<sup>1</sup> Entscheide gemäss Artikel 956a ZGB können mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Kantonsgericht angefochten werden. Dem Kantonsgericht steht auch die Ermessenskontrolle zu.

<sup>2</sup> Das Kantonsgericht entscheidet bei Beschwerden, welche die Grundbuchabgaben betreffen, in Einzelrichterbesetzung, wenn der Streitwert weniger als 10000 Franken beträgt.

<sup>3</sup> Für das Verfahren vor Kantonsgericht gelten sinngemäss die Bestimmungen des VRG.

**II.**

Das Grundbuch-Gesetz vom 14. Juli 1930 und das Dekret über die Eingliederung der Einzinserkasse des Kantons Luzern in die Luzerner Kantonalbank vom 20. Oktober 1950 werden aufgehoben.

### III.

Folgende Erlasse werden gemäss Anhang geändert:

- a. Geoinformationsgesetz vom 8. September 2003,
- b. Beurkundungsgesetz vom 18. September 1973,
- c. Schatzungsgesetz vom 27. Juni 1961,
- d. Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 30. März 1998,
- e. Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 27. Januar 1997,
- f. Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz vom 18. September 1990,
- g. Planungs- und Baugesetz vom 7. März 1989,
- h. Strassengesetz vom 21. März 1995,
- i. Wassernutzungs- und Wasserversorgungsgesetz vom 20. Januar 2003,
- j. Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum vom 6. Februar 1990,
- k. Kantonales Landwirtschaftsgesetz vom 12. September 1995.

### IV.

Die Änderung tritt am                      in Kraft. Sie unterliegt dem fakultativen Referendum.

Luzern,

Im Namen des Kantonsrates

Die Präsidentin:

Der Staatsschreiber:

# **Änderung von Erlassen im Zusammenhang mit der Änderung des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch betreffend Grundbuchrecht**

## **a. Geoinformationsgesetz (SRL Nr. 29)**

Das Gesetz über die Geoinformation und die amtliche Vermessung (Geoinformationsgesetz) vom 8. September 2003 wird wie folgt geändert:

### **§ 13**     *Absatz 3 (neu)*

<sup>3</sup> Verfügen die zuständigen kantonalen Behörden öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen gemäss Artikel 962 Absatz 1 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907, so sind diese im Grundbuch anzumerken.

## **b. Beurkundungsgesetz (SRL Nr. 255)**

Das Gesetz über die öffentlichen Beurkundungen (Beurkundungsgesetz) vom 18. September 1973 wird wie folgt geändert:

### **§ 18**     *Absatz 1*

<sup>1</sup> Notare, die bei der kantonalen Grundbuchverwaltung angestellt sind, dürfen keine Rechtsgeschäfte über Grundstücke beurkunden.

### **§ 36a**     *Elektronische öffentliche Urkunden und Beglaubigungen (neu)*

Die elektronische Ausfertigung öffentlicher Urkunden und Beglaubigungen ist zulässig. Das Kantonsgericht regelt die Einzelheiten durch Verordnung.

### **§ 61**

wird aufgehoben.

## **c. Schatzungsgesetz (SRL Nr. 626)**

Das Gesetz über die amtliche Schätzung des unbeweglichen Vermögens (Schatzungsgesetz) vom 27. Juni 1961 wird wie folgt geändert:

### **§ 1**     *Ziffern 3b und d*

werden aufgehoben.

## **d. Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Umweltschutz (SRL Nr. 700)**

Das Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 30. März 1998 wird wie folgt geändert:

### **§ 45**     *Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen*

Verfügen die zuständigen kantonalen Behörden öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen gemäss Artikel 962 Absatz 1 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907, so sind diese im Grundbuch anzumerken.



## **e. Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (SRL Nr. 702)**

Das Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 27. Januar 1997 wird wie folgt geändert:

### **§ 35**     *Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen*

Verfügen die zuständigen kantonalen Behörden öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen gemäss Artikel 962 Absatz 1 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907, so sind diese im Grundbuch anzumerken.

## **f. Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz (SRL Nr. 709a)**

Das Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz vom 18. September 1990 wird wie folgt geändert:

### **§ 52**     *Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen*

Verfügen die zuständigen kantonalen Behörden öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen gemäss Artikel 962 Absatz 1 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907, so sind diese im Grundbuch anzumerken.

## **g. Planungs- und Baugesetz (SRL Nr. 735)**

Das Planungs- und Baugesetz vom 7. März 1989 wird wie folgt geändert:

### **§ 204**     *Absatz 2*

<sup>2</sup> Zur Sicherung von Auflagen können Eigentumsbeschränkungen verfügt werden. Handelt es sich dabei um Eigentumsbeschränkungen gemäss Artikel 962 Absatz 1 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907 (ZGB), so muss die Baubewilligungsbehörde diese im Grundbuchblatt des Baugrundstücks auf Kosten des Bauherrn anmerken lassen.

### **§ 211**     *Anmerkung öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen*

<sup>1</sup> Zum Vollzug des Raumplanungsgesetzes, der Raumplanungsverordnung, des Planungs- und Baugesetzes und der gestützt darauf erlassenen Bestimmungen kann die zuständige Behörde oder Dienststelle Massnahmen, Auflagen und Bedingungen verfügen. Handelt es sich dabei um Eigentumsbeschränkungen gemäss Artikel 962 Absatz 1 ZGB, so müssen sie im Grundbuch angemerkt werden.

<sup>2</sup> Die zuständige Behörde oder Dienststelle lässt die öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen aufheben und im Grundbuch löschen, wenn die Voraussetzungen dahingefallen sind.

## **h. Strassengesetz (SRL Nr. 755)**

Das Strassengesetz vom 21. März 1995 wird wie folgt geändert:

### **§ 103**     *Absatz 1*

<sup>1</sup> Zum Vollzug dieses Gesetzes und der gestützt darauf erlassenen Bestimmungen kann die zuständige Behörde Massnahmen, Auflagen und Bedingungen verfügen. Handelt es sich dabei um Eigentumsbeschränkungen gemäss Artikel 962 Absatz 1 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907, so müssen sie im Grundbuch auf Kosten des Grundeigentümers angemerkt werden.

## **i. Wassernutzungs- und Wasserversorgungsgesetz (SRL Nr. 770)**

Das Wassernutzungs- und Wasserversorgungsgesetz vom 20. Januar 2003 wird wie folgt geändert:

### **§ 49**     *Absatz 1*

<sup>1</sup> Zum Vollzug dieses Gesetzes und der gestützt darauf erlassenen Bestimmungen kann die zuständige Behörde Massnahmen, Auflagen und Bedingungen verfügen. Handelt es sich dabei um Eigentumsbeschränkungen gemäss Artikel 962 Absatz 1 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches, so müssen sie auf Kosten des oder der Berechtigten im Grundbuch angemerkt werden.

## **j. Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum (SRL Nr. 898)**

Das Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum vom 6. Februar 1990 wird wie folgt geändert:

### **§ 16**     *Absätze 1 und 2*

<sup>1</sup> Verfügt der Gemeinderat Auflagen als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen gemäss Artikel 962 Absatz 1 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches, so müssen sie im Grundbuch angemerkt werden. Das gilt auch dann, wenn der Grundeigentümer nicht zugleich Gesuchsteller ist.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat lässt die öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch löschen, wenn die Voraussetzungen dahingefallen sind.

## **k. Kantonales Landwirtschaftsgesetz (SRL Nr. 902)**

Das Kantonale Landwirtschaftsgesetz vom 12. September 1995 wird wie folgt geändert:

### **§ 40**     *Absatz 1*

<sup>1</sup> Die beteiligten Grundeigentümerinnen und -eigentümer haben alle für Strukturverbesserungen erforderlichen Arbeiten und Anlagen auf ihren Grundstücken kostenlos zu dulden. Handelt es sich dabei um Eigentumsbeschränkungen gemäss Artikel 962 Absatz 1 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907 (ZGB), so müssen sie im Grundbuch angemerkt werden.

### **§ 72**     *Absatz 2*

<sup>2</sup> Sie kann zum Schutz des Bodens und zur Bekämpfung der Bodenerosion spezielle Bodennutzungen anordnen, sofern eine Gefährdung nachgewiesen werden kann. Handelt es sich dabei um Eigentumsbeschränkungen gemäss Artikel 962 Absatz 1 ZGB, so müssen sie im Grundbuch angemerkt werden.

Nr. 224

## **Kantonsratsbeschluss über die Grundbuchkreise**

vom

*Der Kantonsrat des Kantons Luzern,*

gestützt auf § 93e Absatz 2 des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 20. November 2000,

nach Einsicht in die Botschaft des Regierungsrates vom 15. April 2014,

*beschliesst:*

### **§ 1**      *Grundbuchkreis Luzern West*

<sup>1</sup> Der Grundbuchkreis Luzern West umfasst die Gemeinden Alberswil, Altbüren, Altishofen, Beromünster, Büron, Buttisholz, Dagmersellen, Doppleschwand, Ebersecken, Egolzwil, Eich, Entlebuch, Escholz matt-Marbach, Ettiswil, Fischbach, Flühli, Gettnau, Geuensee, Grossdietwil, Grosswangen, Hasle, Hergiswil, Hildisrieden, Knutwil, Luthern, Mauensee, Menznau, Nebikon, Neuenkirch, Nottwil, Oberkirch, Pfaffnau, Reiden, Rickenbach, Roggliswil, Romoos, Ruswil, Schenkon, Schlierbach, Schötz, Schüpfheim, Sempach, Sursee, Triengen, Ufhusen, Wauwil, Werthenstein, Wikon, Willisau, Wolhusen und Zell.

<sup>2</sup> Die Grundbuchverwaltung des Grundbuchkreises hat ihren Sitz in Schüpfheim.

### **§ 2**      *Grundbuchkreis Luzern Ost*

<sup>1</sup> Der Grundbuchkreis Luzern Ost umfasst die Gemeinden Aesch, Adligenswil, Altwis, Ballwil, Buchrain, Dierikon, Ebikon, Emmen, Ermensee, Eschenbach, Gisikon, Greppen, Hitzkirch, Hochdorf, Hohenrain, Honau, Horw, Inwil, Kriens, Luzern, Malters, Meggen, Meierskappel, Rain, Römerswil, Rothenburg, Root, Schongau, Schwarzenberg, Udligenswil, Vitznau und Weggis.

<sup>2</sup> Die Grundbuchverwaltung des Grundbuchkreises hat ihren Sitz im Raum Luzern.

### **§ 3**      *Inkrafttreten*

Der Beschluss tritt zusammen mit der Änderung des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom            am            in Kraft. Er ist zu veröffentlichen.

Luzern,

Im Namen des Kantonsrates

Die Präsidentin:

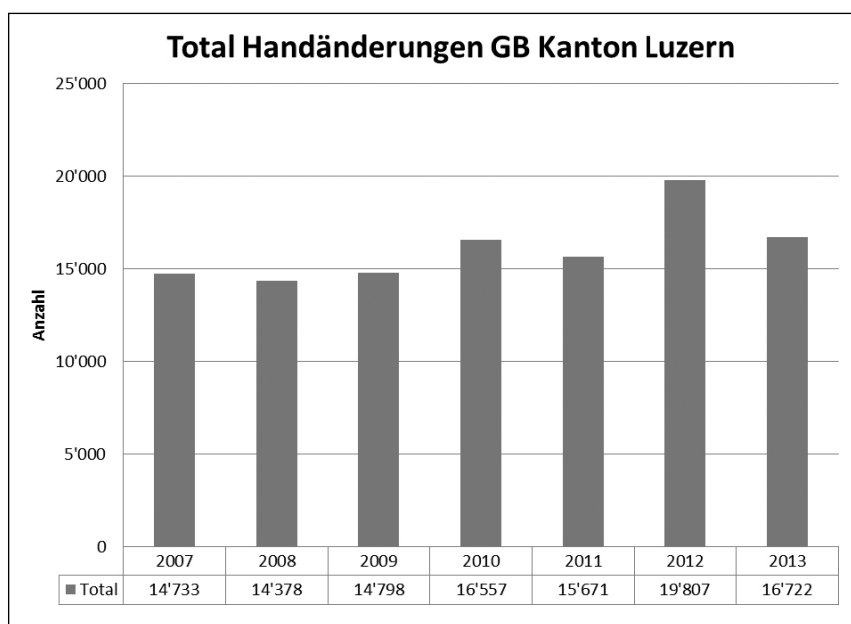
Der Staatsschreiber:

## **Verzeichnis**

1. Handänderungen und Erträge
2. Art der Abgaben und Vergleichsbeispiele

# Handänderungen und Erträge

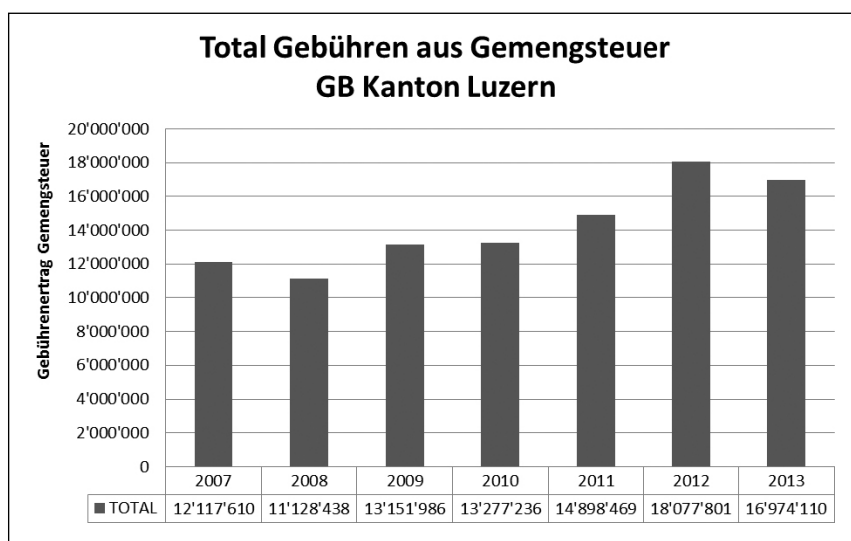
## 1. Anzahl Handänderungen im Kanton Luzern



## 2. Erträge

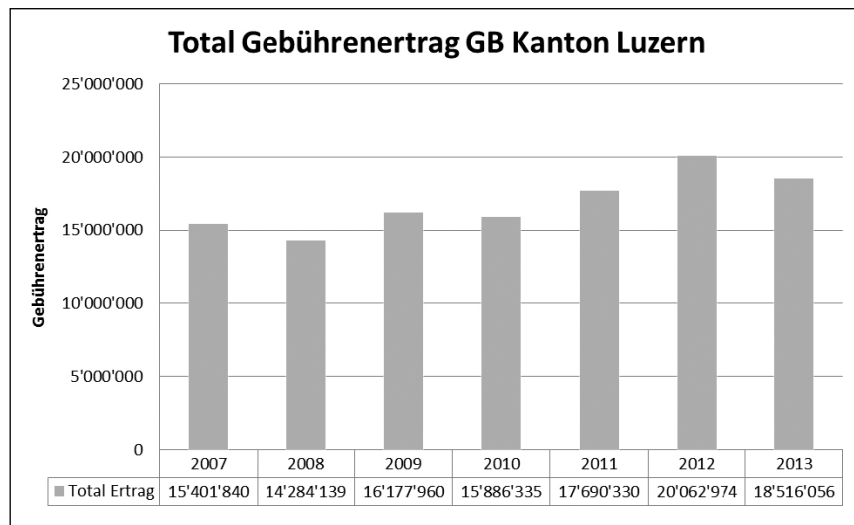
Vorbemerkung: Mittels des Buchhaltungsprogrammes der Grundbuchämter des Kantons Luzern (SAP) können jeweils nur die gesamten Erträge pro ganzen Paragraphen gemäss Grundbuch-Gebührentarif (SRL Nr. 228) ermittelt werden. Nachfolgend werden deshalb die gesamten Einnahmen aus § 2 Eigentum (Eintragung, Namensänderung, Änderung im Personenbestand usw. = abgekürzt Hä), § 3 Stockwerkeigentum (Begründung, Löschung, Änderung = abgekürzt StWE) und § 8 Eintragung und Löschung von Grundpfandrechten (inkl. Erhöhung und Umwandlung = abgekürzt GPfR) wiedergegeben. Damit sind beispielsweise Einnahmen aus Fusionen, Umwandlungen und Sacheinlagen, welche mit einer Gebühr von 200 Franken und damit nicht durch Gemengsteuer abgegolten werden, in den Zahlen ebenfalls mit enthalten. Das Bild von der Entwicklung der Gebühren ist deshalb in Bezug auf die Gemengsteuern nicht zu 100 Prozent aussagekräftig.

*Total Ertrag aus Gemengsteuer*



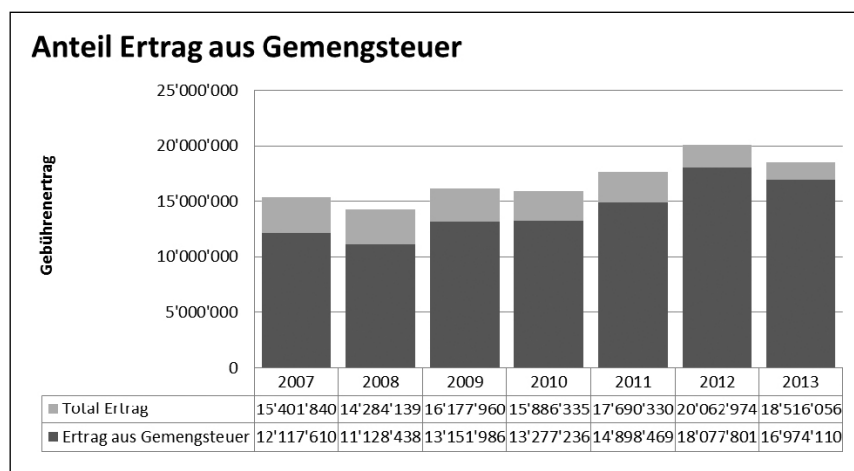
### Total Ertrag aus Gebühren

Nachfolgend werden sämtliche bei den Grundbuchämtern des Kantons Luzern eingenommenen Gebühren dargestellt.



### Gegenüberstellung

Nachfolgend wird der Anteil der Gebühren aus Gemengsteuer in Bezug auf das Total der Gebühreneinnahmen dargestellt (auf das Prozent gerundet).



## Art der Abgaben und Vergleichsbeispiele

### 1. Art der Abgaben

| Kanton     | Grundbuchabgabe |              | Handänderungssteuer | Liegenschaftssteuer                                   |
|------------|-----------------|--------------|---------------------|-------------------------------------------------------|
|            | Gebühr          | Gemengsteuer |                     |                                                       |
| Aargau     | x               | x            | (keine)             | (keine)                                               |
| Bern       | x               |              | x                   | x                                                     |
| Freiburg   | x               | x            | x                   | x                                                     |
| Luzern     | x               | x            | x                   | (entfällt gemäss Volksabstimmung vom 9. Februar 2014) |
| Nidwalden  | x               |              | x                   | (Minimalsteuer)                                       |
| Obwalden   | x               | x            | x                   | (Minimalsteuer)                                       |
| St. Gallen | x               | x            | x                   | x                                                     |
| Thurgau    | x               | x            | x                   | x                                                     |
| Uri        | x               | x            | (keine)             | (Minimalsteuer)                                       |
| Zug        | x               |              | (keine)             | (keine)                                               |
| Zürich     | x               | x            | (keine)             | (keine)                                               |

#### Erläuterungen:

In verschiedenen Kantonen ist die Grundbuchabgabe teilweise als Gemengsteuer ausgestaltet (AG, FR, LU, OW, SG, TG, UR, ZH). Bei der Gemengsteuer handelt es sich um eine Abgabe, bei der eine Gebühr mit einer Steuer verbunden wird: Zwar ist die Abgabe für eine staatliche Gegenleistung zu entrichten, sie wird jedoch in ihrer Höhe nicht durch das Kostendeckungs- und das Äquivalenzprinzip begrenzt. Im Kanton Luzern richtet sich die Bemessung nach § 23 des Grundbuch-Gesetzes vom 14. Juli 1930 (SRL Nr. 225) und der Verordnung über die Grundbuchgebühren vom 12. April 2005 (SRL Nr. 228). Die Abgabe für die Eintragung von Eigentum beträgt in der Regel 2 Promille des Vertragswertes. Bei einem kreditfinanzierten Kauf sind ausser den eigentlichen Registerabgaben noch Gebühren für die Errichtung eines Grundpfandes zu entrichten. Zusätzlich zu den Grundbuchabgaben fallen in den Kantonen die Beurkundungsgebühren der Amtsnotariate oder der privaten Notarinnen und Notare an. Im Kanton Luzern bildet § 52 des Beurkundungsgesetzes vom 18. September 1973 (SRL Nr. 255) die Rechtsgrundlage für die Vergütungen an die Urkundspersonen. Zur Begründung von Stockwerkeigentum beispielsweise beträgt die Gebühr mindestens 3 Promille des Bodenwerts und der Baukosten; abhängig von der Betragshöhe kommt ein Zuschlag von 2,5 Promille des Mehrbetrags über 500'000 Franken hinzu (vgl. Verordnung des Obergerichtes über die Beurkundungsgebühren vom 24. November 1973, SRL Nr. 258).

Die kantonalen Handänderungssteuern sind Rechtsverkehrssteuern und knüpfen an den zivilrechtlichen Grundstücksübertragungen an. Im Kanton Luzern richtet sich die Steuer nach dem Gesetz über die Handänderungssteuer vom 28. Juni 1983 (SRL Nr. 645). Sie beträgt 1,5 Prozent des Handänderungswertes (im Vergleich in den Kantonen zwischen 1 und 3,3 %).

Zwölf Kantone kennen eine Liegenschaftssteuer, acht Kantone haben eine Minimalsteuer auf den Grundbesitz, die anstelle der ordentlichen Steuer geschuldet ist, wenn die Liegenschaftssteuer höher ist als die ordentliche Steuer. In der Tabelle sind mit Minimalsteuer diejenigen Kantone vermerkt, welche diese Steuer nicht zusätzlich zur Liegenschaftssteuer er-

heben (vgl. zum Ganzen die Ausführungen in Kap. 2 der Botschaft B 77 vom 21. Mai 2013 zu den Entwürfen eines Kantonsratsbeschlusses über die Volksinitiative "Abschaffung der Liegenschaftssteuer" und einer Änderung des Steuergesetzes vom 14. Mai 2013). Gemäss dem Ergebnis der Volksabstimmung über die Abschaffung der Liegenschaftssteuer vom 9. Februar 2014 entfallen die Liegenschaftssteuern im Kanton Luzern inskünftig.

## 2. Vergleichsbeispiele

Besonderheiten, die bei den am Rechtsgeschäft beteiligten Parteien liegen, werden nicht berücksichtigt (oder in der Bemerkung besonders erwähnt). Die Gebühr wird jeweils ohne Kanzleigeühren für Aufwände aus Korrespondenz und ohne die Auslagen für den Versand angegeben.

### Fall 1:

Erwerb eines Autoabstellplatzes, Kaufpreis 20'000 Franken, 1 Erwerber

| Kanton     | Berechnung                                                                                                        | Ergebnis<br>(in Fr.) | Bemerkung                                                                                                |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Aargau     | 4 ‰ des Kaufpreises                                                                                               | 100.–                | Mindestgebühr                                                                                            |
| Bern       | 1. Erwerber Fr. 200.–, pro weiteren Erwerber Fr. 20.–                                                             | 200.–                | Taxpunkte                                                                                                |
| Freiburg   | 1,5 ‰ des Kaufpreises (bis Fr. 200'000.–)                                                                         | 30.–                 |                                                                                                          |
| Luzern     | 2 ‰ des Kaufpreises                                                                                               | 100.–                | Mindestgebühr<br>Berechnung nach Katasterwert, wenn die Vertragssumme niedriger oder nicht angegeben ist |
| Nidwalden  | 1 ‰ des Kaufpreises                                                                                               | 200.–                | Mindestgebühr                                                                                            |
| Obwalden   | 1,5 ‰ des Kaufpreises                                                                                             | 50.–                 | Mindestgebühr                                                                                            |
| St. Gallen | 2 ‰ des Kaufpreises                                                                                               | 100.–                | Mindestgebühr                                                                                            |
| Thurgau    | 4 ‰ des Kaufpreises                                                                                               | 100.–                | Mindestgebühr                                                                                            |
| Uri        | 2 ‰ des Kaufpreises                                                                                               | 50.–                 | Mindestgebühr                                                                                            |
| Zug        | Aufwand (Stundenansatz = Fr. 180.–) und Bedeutung des Geschäftes (Multiplikation Faktor bis zu bestimmter Grenze) | 900.–                | Erfahrungswert<br>Faktor 4                                                                               |
| Zürich     | 1,5 ‰ des Verkehrswertes                                                                                          | 100.–                | Mindestgebühr                                                                                            |



**Fall 2:**

Erwerb eines Grundstückes, Kaufpreis 150'000 Franken, 1 Erwerber

| Kanton     | Berechnung                                                                                                        | Ergebnis<br>(in Fr.) | Bemerkung                  |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------------|
| Aargau     | 4 ‰ des Kaufpreises                                                                                               | 600.–                |                            |
| Bern       | 1. Erwerber Fr. 200.–, pro weiteren Erwerber Fr. 20.–                                                             | 200.–                | Taxpunkte                  |
| Freiburg   | 1,5 ‰ des Kaufpreises (bis Fr. 200'000.–)                                                                         | 225.–                |                            |
| Luzern     | 2 ‰ des Kaufpreises                                                                                               | 300.–                |                            |
| Nidwalden  | 1 ‰ des Kaufpreises                                                                                               | 200.–                | Mindestgebühr              |
| Obwalden   | 1,5 ‰ des Kaufpreises                                                                                             | 225.–                |                            |
| St. Gallen | 2 ‰ des Kaufpreises                                                                                               | 300.–                |                            |
| Thurgau    | 4 ‰ des Kaufpreises                                                                                               | 600.–                |                            |
| Uri        | 2 ‰ des Kaufpreises                                                                                               | 300.–                |                            |
| Zug        | Aufwand (Stundenansatz = Fr. 180.–) und Bedeutung des Geschäftes (Multiplikation Faktor bis zu bestimmter Grenze) | 900.–                | Erfahrungswert<br>Faktor 4 |
| Zürich     | 1,5 ‰ des Verkehrswertes                                                                                          | 225.–                |                            |

**Fall 3:**

Erwerb einer Wohnung im Stockwerkeigentum, Kaufpreis 900'000 Franken, 1 Erwerber

| Kanton     | Berechnung                                                                                                        | Ergebnis<br>(in Fr.) | Bemerkung                  |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------------|
| Aargau     | 4 ‰ des Kaufpreises                                                                                               | 3'600.–              |                            |
| Bern       | 1. Erwerber Fr. 200.–, pro weiteren Erwerber Fr. 20.–                                                             | 200.–                | Taxpunkte                  |
| Freiburg   | 1 ‰ des Kaufpreises (ab Fr. 200'000.–)                                                                            | 900.–                |                            |
| Luzern     | 2 ‰ des Kaufpreises                                                                                               | 1'800.–              |                            |
| Nidwalden  | 1 ‰ des Kaufpreises                                                                                               | 900.–                |                            |
| Obwalden   | 1,5 ‰ des Kaufpreises                                                                                             | 1'350.–              |                            |
| St. Gallen | 2 ‰ des Kaufpreises                                                                                               | 1'800.–              |                            |
| Thurgau    | 4 ‰ des Kaufpreises                                                                                               | 3'600.–              |                            |
| Uri        | 2 ‰ des Kaufpreises                                                                                               | 1'800.–              |                            |
| Zug        | Aufwand (Stundenansatz = Fr. 180.–) und Bedeutung des Geschäftes (Multiplikation Faktor bis zu bestimmter Grenze) | 900.–                | Erfahrungswert<br>Faktor 4 |
| Zürich     | 1,5 ‰ des Verkehrswertes                                                                                          | 1'350.–              |                            |

**Fall 4:**

Erwerb eines Mehrfamilienhauses, Kaufpreis 1,8 Millionen Franken, 1 Erwerber

| Kanton     | Berechnung                                                                                                        | Ergebnis<br>(in Fr.) | Bemerkung                  |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------------|
| Aargau     | 4 ‰ des Kaufpreises                                                                                               | 7'200.–              |                            |
| Bern       | 1. Erwerber Fr. 200.–, pro weiteren Erwerber Fr. 20.–                                                             | 200.–                | Taxpunkte                  |
| Freiburg   | 1 ‰ des Kaufpreises (ab Fr. 200'000.–)                                                                            | 1800.–               |                            |
| Luzern     | 2 ‰ des Kaufpreises                                                                                               | 3'600.–              |                            |
| Nidwalden  | 1 ‰ des Kaufpreises                                                                                               | 1'800.–              |                            |
| Obwalden   | 1,5 ‰ des Kaufpreises bis Fr. 1'000'000.–, vom Mehrbetrag 1 ‰                                                     | 2'300.–              |                            |
| St. Gallen | 2 ‰ des Kaufpreises                                                                                               | 3'600.–              |                            |
| Thurgau    | 4 ‰ des Kaufpreises                                                                                               | 7'200.–              |                            |
| Uri        | 2 ‰ des Kaufpreises                                                                                               | 3'600.–              |                            |
| Zug        | Aufwand (Stundenansatz = Fr. 180.–) und Bedeutung des Geschäftes (Multiplikation Faktor bis zu bestimmter Grenze) | 900.–                | Erfahrungswert<br>Faktor 4 |
| Zürich     | 1,5 ‰ des Verkehrswertes                                                                                          | 2'700.–              |                            |

**Fall 5:**

Erwerb eines Grundstückes, Kaufpreis 35 Millionen Franken, 1 Erwerber

| Kanton     | Berechnung                                                                                                        | Ergebnis<br>(in Fr.) | Bemerkung                  |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------------|
| Aargau     | 4 ‰ des Kaufpreises                                                                                               | 140'000.–            |                            |
| Bern       | 1. Erwerber Fr. 200.–, pro weiteren Erwerber Fr. 20.–                                                             | 200.–                | Taxpunkte                  |
| Freiburg   | 1 ‰ des Kaufpreises (ab Fr. 200'000.–)                                                                            | 5'000.–              | Maximalgebühr              |
| Luzern     | 2 ‰ des Kaufpreises                                                                                               | 70'000.–             |                            |
| Nidwalden  | 1 ‰ des Kaufpreises                                                                                               | 8'000.–              | Maximalgebühr              |
| Obwalden   | 1,5 ‰ des Kaufpreises bis Fr. 1'000'000.–, vom Mehrbetrag 1 ‰                                                     | 15'000.–             | Maximalgebühr              |
| St. Gallen | 2 ‰ des Kaufpreises                                                                                               | 12'500.–             | Maximalgebühr              |
| Thurgau    | 4 ‰ des Kaufpreises                                                                                               | 20'000.–             | Maximalgebühr              |
| Uri        | 2 ‰ des Kaufpreises                                                                                               | 10'000.–             | Maximalgebühr              |
| Zug        | Aufwand (Stundenansatz = Fr. 180.–) und Bedeutung des Geschäftes (Multiplikation Faktor bis zu bestimmter Grenze) | 900.–                | Erfahrungswert<br>Faktor 4 |
| Zürich     | 1,5 ‰ des Verkehrswertes                                                                                          | 52'500.–             |                            |

**Fall 6:**

Eintragung eines Grundpfands im Umfang von 450'000 Franken (Registerschuldbrief),  
1 belastetes Grundstück

| Kanton     | Berechnung                                                                                                                        | Ergebnis<br>(in Fr.) | Bemerkung                                                                                                                                                                               |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Aargau     | 1,5 ‰ der Pfandsumme                                                                                                              | 675.–                | Bei gesetzlichen Pfandrechten 0,5 ‰                                                                                                                                                     |
| Bern       | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Eröffnung Rechtsbeziehung = Fr. 100.–</li> <li>➤ Pro belastetes GS = Fr. 20.–</li> </ul> | 120.–                | Grundpfandrechte zu Gunsten der Bernischen Stiftung für Agrarkredite sind gebührenfrei                                                                                                  |
| Freiburg   | 1 ‰ der Pfandsumme (ab Fr. 200'000.–)                                                                                             | 450.–                | 1,5‰ der Pfandsumme (bis Fr. 200'000.–)                                                                                                                                                 |
| Luzern     | 2 ‰ der Pfandsumme                                                                                                                | 900.–                |                                                                                                                                                                                         |
| Nidwalden  | 2 ‰ der Pfandsumme                                                                                                                | 900.–                |                                                                                                                                                                                         |
| Obwalden   | 2 ‰ der Pfandsumme                                                                                                                | 900.–                | 2 ‰ von der Pfandsumme bis Fr. 500'000.–, 1,5 ‰ vom Mehrbetrag bis Fr. 1'000'000.–, 1 ‰ vom Mehrbetrag über Fr. 1'000'000.–<br>Mindestgebühr = Fr. 50.–<br>Maximalgebühr = Fr. 10'000.– |
| St. Gallen | 1 ‰ der Pfandsumme                                                                                                                | 450.–                | Bei Papier-Inhaberschuldbriefen 1,5 ‰                                                                                                                                                   |
| Thurgau    | 1,5 ‰ der Pfandsumme                                                                                                              | 675.–                |                                                                                                                                                                                         |
| Uri        | 2 ‰ der Pfandsumme                                                                                                                | 900.–                |                                                                                                                                                                                         |
| Zug        | Aufwand (Stundenansatz = Fr. 180.–) und Bedeutung des Geschäftes (Multiplikation Faktor bis zu bestimmter Grenze)                 | 540.–                | Erfahrungswert Faktor 3                                                                                                                                                                 |
| Zürich     | 1,5 ‰ der Pfandsumme                                                                                                              | 675.–                |                                                                                                                                                                                         |

**Fall 7:**

Eigentumsübertragung an den Ehegatten oder an Verwandten in auf- und absteigender Linie, Kaufpreis 500'000 Franken, 1 Erwerber/Grundstück

| Kanton     | Berechnung                                                                                                                      | Ergebnis<br>(in Fr.) | Bemerkung                   |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------|
| Aargau     | 4 ‰ des Kaufpreises                                                                                                             | 2'000.–              |                             |
| Bern       | 1. Erwerber/GS Fr. 200.–,<br>pro weiteren Erwerber/GS<br>Fr. 20.–                                                               | 200.–                | Taxpunkte                   |
| Freiburg   | 1 ‰ des Kaufpreises (ab<br>Fr. 200'000.–)                                                                                       | 500.–                |                             |
| Luzern     | 1 ‰ des Kaufpreises                                                                                                             | 500.–                |                             |
| Nidwalden  | 1 ‰ des Kaufpreises                                                                                                             | 500.–                |                             |
| Obwalden   | 1,5 ‰ des Kaufpreises                                                                                                           | 750.–                |                             |
| St. Gallen | 2 ‰ des Kaufpreises                                                                                                             | 1'000.–              |                             |
| Thurgau    | ➤ 1 ‰ des Kaufpreises für<br>Ehegatten<br>➤ 4 ‰ des Kaufpreises für<br>Verwandte                                                | 500.–<br>2'000.–     | Maximalgebühr = Fr. 2'000.– |
| Uri        | 2 ‰ des Kaufpreises                                                                                                             | 1'000.–              |                             |
| Zug        | Aufwand (Stundenansatz =<br>Fr. 180.–) und Bedeutung<br>des Geschäftes (Multiplikati-<br>on Faktor bis zu bestimmter<br>Grenze) | 900.–                | Erfahrungswert<br>Faktor 4  |
| Zürich     | 1,5 ‰ des Verkehrswertes                                                                                                        | 750.–                |                             |

**Fall 8:**

Erbgang, Katasterwert 600'000 Franken, 1 Erwerber/Grundstück

| Kanton     | Berechnung                                                                                                                      | Ergebnis<br>(in Fr.) | Bemerkung                                                         |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Aargau     | 2 ‰ des Steuerwertes                                                                                                            | 1'200.–              |                                                                   |
| Bern       | 1. Erwerber/GS Fr. 200.–,<br>pro weiteren Erwerber/GS<br>Fr. 20.–                                                               | 200.–                | Taxpunkte                                                         |
| Freiburg   | 1 ‰ des Steuerwertes (ab<br>Fr. 200'000.–)                                                                                      | 200.–                |                                                                   |
| Luzern     | 1 ‰ des Katasterwertes                                                                                                          | 600.–                | Maximalgebühr = Fr. 5'000.–                                       |
| Nidwalden  | 1 ‰ des Katasterwertes                                                                                                          | 600.–                |                                                                   |
| Obwalden   | 1,5 ‰ des Katasterwertes                                                                                                        | 900.–                |                                                                   |
| St. Gallen | 1 ‰ des Katasterwertes                                                                                                          | 600.–                |                                                                   |
| Thurgau    | 1 ‰ des Steuerwertes                                                                                                            | 600.–                |                                                                   |
| Uri        | Fr. 50.– pro GS                                                                                                                 | 50.–                 |                                                                   |
| Zug        | Aufwand (Stundenansatz =<br>Fr. 180.–) und Bedeutung<br>des Geschäftes (Multiplikati-<br>on Faktor bis zu bestimmter<br>Grenze) | 900.–                | Erfahrungswert<br>Faktor 4                                        |
| Zürich     | Fr. 50.– pro GS                                                                                                                 | 100.–                | Rahmen = Fr. 100.– bis 300.– (Mindest-<br>gebühr – Maximalgebühr) |

**Fall 9:**

Eigentumsübertragung infolge Umstrukturierung (Fusion, Spaltung, Umwandlung, Sacheinlage), 1 Erwerber/Grundstück

| Kanton     | Berechnung                                                                                                              | Ergebnis (in Fr.)                           | Bemerkung                                               |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Aargau     | Fr. 250.– für 1. GS, für jedes weitere Fr. 150.–                                                                        | 250.–                                       |                                                         |
| Bern       | 1. Erwerber/GS Fr. 200.–, pro weiteren Erwerber/GS Fr. 20.–                                                             | 200.–                                       | Taxpunkte                                               |
| Freiburg   | 1,5 ‰ des Kaufpreises oder Steuerwertes (bis Fr. 200'000.–)<br>1 ‰ des Kaufpreises oder Steuerwertes (ab Fr. 200'000.–) | je nach Höhe Übernahmepreis oder Steuerwert |                                                         |
| Luzern     | Fr. 200.– für 1. GS, für jedes weitere Fr. 10.–                                                                         | 200.–                                       |                                                         |
| Nidwalden  | Fr. 200.– für jedes GS                                                                                                  | 200.–                                       |                                                         |
| Obwalden   | Fr. 150.– für jedes GS                                                                                                  | 150.–                                       |                                                         |
| St. Gallen | 1 ‰ des Erwerbspreises oder des Steuerwertes (wenn höher)                                                               |                                             | Mindestgebühr = Fr. 100.–<br>Höchstgebühr = Fr. 5'000.– |
| Thurgau    | 1 ‰ des Buchwertes                                                                                                      | je nach Höhe des Buchwertes                 | Mindestgebühr = Fr. 50.–<br>Höchstgebühr = Fr. 1'500.–  |
| Uri        | Fr. 50.– pro GS                                                                                                         | 50.–                                        |                                                         |
| Zug        | Aufwand (Stundenansatz = Fr. 180.–) und Bedeutung des Geschäftes (Multiplikation Faktor bis zu bestimmter Grenze)       | 270.–                                       | Erfahrungswert Faktor 1                                 |
| Zürich     | Bis 5 GS Fr. 250.– pro GS, für jedes weitere Fr. 100.–                                                                  | 500.–                                       | Mindestgebühr = Fr. 500.–                               |

Quelle für Zahlenangaben: Umfrage bei Inspektoraten/Grundbuchämtern (nur Angabe Gesetz: FR, OW)





