

Antrag des Regierungsrates vom 12. April 2005

**Gesetz
über den Gebührentarif im Grundbuchwesen
(Grundbuchgebührentarif)**

vom 2005

Der Kantonsrat des Kantons Zug,
gestützt auf Art. 954 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) vom
10. Dezember 1907¹⁾ sowie auf § 41 Bst. b der Kantonsverfassung²⁾,

beschliesst:

1. Abschnitt

Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Grundsatz

¹ Der Kanton erhebt bei Handänderungen an Grundstücken und für die Begründung eines Grundpfandrechts sowie für die Dienstleistungen des Grundbuchamtes die in diesem Gesetz festgelegten Gebühren.

² Die Einwohnergemeinden erheben für alle Handänderungen die gleichen Gebühren wie der Kanton.

³ Lässt sich das von den Parteien angestrebte Ziel auf rechtlich verschiedenen Wegen erreichen, werden für die grundbuchlich einfachere Abwicklung keine höheren Gebühren geschuldet als für einen aufwändigeren Vollzug.

⁴ Auslagen für Fotokopien, Porto und Telefon sind separat zu ersetzen.

§ 2

Grundstücke

Grundstücke im Sinne der nachfolgenden Bestimmungen sind:

- a) die Liegenschaften;
- b) die in das Grundbuch aufgenommenen selbständigen und dauernden Rechte;
- c) die Bergwerke;
- d) Miteigentumsanteile an Grundstücken;
- e) Gesamteigentumsanteile an Grundstücken;
- f) Dauerbauten auf fremdem Boden, wenn sie aufgrund einer Baurechtsdienstbarkeit erstellt oder beibehalten werden dürfen.

§ 3

Gebührenpflicht

¹ Gebührenpflichtig ist

- a) für die Handänderungsgebühr die veräussernde und die erwerbende Person zu gleichen Teilen, soweit Gesetz oder Vertrag nichts anderes vorsehen;
- b) für die Pfanderrichtungsgebühr die Pfandbestellerin oder der Pfandbesteller;
- c) für andere Gebühren die Person, in deren Auftrag und Namen die Amtshandlung veranlasst wird.

¹⁾ SR 210

²⁾ BGS 111.1

² Die Parteien haften für die Gebühren solidarisch.

³ Ist die veräussernde oder die erwerbende Person von der Gebühr befreit, schuldet die Partei, die die Gebührenfreiheit nicht beanspruchen kann, ihren Gebührenanteil auch bei anderslautender Abrede.

§ 4

Gebührenfreiheit

¹ Keine Gebühren werden erhoben:

- a) vom Bund, Kanton sowie von den zugerischen Einwohner-, Bürger-, und Kirchgemeinden und ihren Anstalten, soweit diese nach kantonalem Recht steuerbefreit sind;
- b) für grundbuchliche Vorgänge, die mit Bodenverbesserungen (Art. 954 Abs. 2 und Art. 703 ZGB) im Zusammenhang stehen, oder die einen Bodenaustausch zur Abrundung landwirtschaftlicher Betriebe zum Gegenstand haben;
- c) für Eintragungen, die infolge einer Regulierung der Kantonsgrenzen notwendig sind;
- d) für Pfandrechtsserrichtungen und Anmerkungen gemäss Wohnraumförderungsgesetz¹⁾.

² Soweit es das Gesetz nicht anders bestimmt, sind Löschungen von Grundbucheinträgen gebührenfrei.

§ 5

Gemeinnützige Institutionen

Gemeinnützige Institutionen sind von der Handänderungs- und der Pfanderrichtungsgebühr befreit, soweit sie nach kantonalem Recht steuerbefreit sind.

§ 6

Kostenvorschuss

¹ Die grundbuchliche Verrichtung oder Dienstleistung kann von der Leistung eines Kostenvorschusses abhängig gemacht werden.

² Wird innert der angesetzten Frist der Vorschuss nicht geleistet, besteht kein Anspruch auf die verlangte Tätigkeit. Diese Folge ist der Partei mit der Aufforderung zur Leistung des Vorschusses schriftlich mitzuteilen.

§ 7

Sicherstellung

Für die Gebühren und Auslagen besteht ein gesetzliches Pfandrecht, das allen privatrechtlichen Belastungen vorgeht und im Grundbuch angemerkt werden kann.

§ 8

Rechnungsstellung und Inkasso

¹ Das Grundbuchamt ist für die Berechnung der Gebühren und das Inkasso zuständig.

² Bei Handänderungen, die dem Grundbuchamt von einer Gemeindekanzlei angemeldet werden, stellt das Grundbuchamt die Gebührenrechnung der Gemeindekanzlei zu.

³ Die Gemeindekanzlei zieht in diesen Fällen die Gebühren des Kantons und der Gemeinde gemäss dem vertraglich vereinbarten Verteiler ein.

§ 9

Anteilmässiger Bezug

¹ Befinden sich die Grundstücke in mehreren Gemeinden, stellt das Grundbuchamt der anmeldenden Gemeindekanzlei eine Gesamtrechnung unter Angabe der einzelnen Gemeindeanteile zu.

² Die anmeldende Gemeindekanzlei zieht die gesamte Gebühr ein und richtet nach Eingang der Zahlung die Gemeindeanteile aus.

¹⁾ BGS 851.211

§ 10

Auskunfts- und Mitwirkungspflicht

¹ Die Parteien, die Urkundspersonen, die Steuerbehörden und das Handelsregisteramt haben dem Grundbuchamt die für die Berechnung der Gebühren erforderlichen Auskünfte zu erteilen und die von diesem gewünschten Urkunden auszuhändigen.

² Die Urkundsperson hat dem Grundbuchamt über den Abschluss von möglicherweise gebührenpflichtigen Rechtsgeschäften, die keine Eintragung im Grundbuch nach sich ziehen, Mitteilung zu machen.

§ 11

Verjährung

¹ Die Gebührenforderung entsteht mit dem Vollzug der Grundbuchanmeldung im Grundbuch.

² Setzt der Rechtserwerb keinen Grundbucheintrag voraus, entsteht die Gebührenforderung im Zeitpunkt des ausserbuchlichen Rechtserwerbs.

³ Soweit es das Gesetz nicht anders bestimmt, verjährt die Gebührenforderung zehn Jahre nach Eintritt der Gebührenpflicht.

§ 12

Beschwerde

¹ Gegen die Berechnung der Gebühren und Auslagen kann binnen zwanzig Tagen seit Zustellung der Gebührenrechnung durch die Gemeinde erstinstanzlich beim Regierungsrat Verwaltungsbeschwerde geführt werden. Das Verfahren richtet sich nach dem Verwaltungsrechtspflegegesetz¹⁾.

² Die Gebührenrechnung ist zu begründen und mit einer Rechtsmittelbelehrung zu versehen.

³ Nach unbenütztem Ablauf der Beschwerdefrist oder nach rechtskräftigem Rechtsmittelentscheid steht die Gebührenrechnung einem vollstreckbaren gerichtlichen Urteil gemäss Art. 80 SchKG²⁾ gleich.

2. Abschnitt

Handänderungsgebühr

§ 13

Gegenstand

¹ Der Handänderungsgebühr unterliegen zivilrechtliche Eigentumsübergänge an Grundstücken oder Grundstücksteilen, mit denen ein Übergang der wirtschaftlichen Verfügungsmacht verbunden ist.

² Zivilrechtlichen Eigentumsübergängen an Grundstücken werden gleichgestellt:

- a) die Begründung eines selbständigen und dauernden Rechts zu Gunsten einer Drittperson und der Untergang eines solchen Rechts;
- b) die Übertragung eines selbständigen und dauernden Rechts auf eine Drittperson;
- c) die entgeltliche Übertragung eines Kaufs- oder Rückkaufsrechts;
- d) Änderungen im Personenbestand oder im Beteiligungsumfang einer einfachen Gesellschaft, Erbengemeinschaft oder Gemeinderschaft;
- e) entgeltliche Belastungen von Grundstücken mit Dienstbarkeiten oder öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, sofern diese die unbeschränkte Bewirtschaftung oder den Veräusserungswert der Grundstücke dauernd und wesentlich beeinträchtigen.

¹⁾ BGS 162.1

²⁾ SR 281.1

§ 14

Ausnahmen von der objektiven Gebührenpflicht

¹ Von der Handänderungsgebühr sind befreit:

- a) Handänderungen zwischen Eheleuten sowie zwischen der Lebenspartnerin und dem Lebenspartner;
- b) Erbvorbezüge und Schenkungen gegenüber Nachkommen;
- c) Handänderungen infolge Erbgangs (Art. 560 ZGB);
- d) Handänderungen durch Erbteilung an die überlebende Ehegattin oder den überlebenden Ehegatten oder an die Nachkommen der Erblasserin oder des Erblassers;
- e) der Erwerb von Grundstücken infolge Bildung neuen Landes, Aneignung, Ersitzung und Enteignung;
- f) Handänderungen infolge Güterzusammenlegung, Quartierplanung und Grenzbereinigung;
- g) Handänderungen infolge von Unternehmensrestrukturierungen, die nach Bundesrecht abgaberechtlich privilegiert sind;
- h) Handänderungen infolge Umwandlung von Einzelfirmen und Personengesellschaften ohne wertmässige Veränderung der Anteilsrechte der Beteiligten.

² Ist mit der Handänderung keine Veränderung im Personenbestand und im Beteiligungsverhältnis verbunden, sind von der Handänderungsgebühr befreit:

- a) die Umwandlung von Gesamteigentum in Miteigentum und umgekehrt;
- b) die Umwandlung von Miteigentum in Stockwerkeigentum und umgekehrt;
- c) die Realteilung von gemeinschaftlichem Eigentum.

§ 15

Bemessungsgrundlage

1. Allgemeine Grundsätze

¹ Die Handänderungsgebühr wird auf Grund der Gegenleistung für den Grundstückerwerb mit Einschluss anderer liegenschaftlicher Werte sowie der Zugehör berechnet. Die Gegenleistung besteht aus allen vermögenswerten Leistungen, die die erwerbende Person der veräussernden oder einer Drittperson für die Eigentumsübertragung am Grundstück zu erbringen hat.

² Die Handänderungsgebühr wird auf dem offensichtlich höheren Steuerwert berechnet, sofern die Vereinbarung nicht dem tatsächlichen Parteiwillen entspricht oder das Geschäft eine unentgeltliche Zuwendung beinhaltet. Bei landwirtschaftlichen Grundstücken tritt der Ertragswert an die Stelle des Steuerwerts.

³ Fehlt ein aktueller Steuerwert, hat die zuständige Behörde diesen auf Verlangen des Grundbuchamtes zu ermitteln.

§ 16

2. Zukünftige Bauten

Die Handänderungsgebühr ist auf den für das Land und die Baute zu entrichtenden Leistungen zu berechnen, wenn das von der veräussernden und der erwerbenden Person getätigte Geschäft der Veräusserung einer schlüsselfertigen Baute gleichkommt.

§ 17

3. Tauschverträge

¹ Wird die Handänderung durch einen Tauschvertrag bewirkt, ist die Handänderungsgebühr für jedes beteiligte Grundstück gesondert zu berechnen.

² Wird ein Aufpreis geleistet, so wird die Handänderungsgebühr auf dem dadurch erhöhten oder verminderten Wert berechnet.

§ 18

4. Selbständige und dauernde Rechte

¹ Bei der Begründung, der Übertragung und dem Untergang eines selbständigen und dauernden Rechts zu Gunsten einer Drittperson wird die Handänderungsgebühr auf der einmaligen oder periodischen Gegenleistung für die Dienstbarkeit und der Entschädigung für den Eigentumsübergang an allfälligen Bauwerken berechnet.

² Bei periodischen Leistungen ist maximal vom zwanzigfachen Betrag der durchschnittlichen jährlichen Gegenleistung auszugehen.

§ 19

5. Gesamthandsverhältnisse

¹ Bei vertraglicher Begründung, ganzer oder teilweiser Auflösung von Gesamthandsverhältnissen sowie bei Änderungen im Personenbestand oder im Beteiligungsumfang ist die Handänderungsgebühr auf der vereinbarten Gegenleistung oder dem Anrechnungswert der Gesamteigentumsanteile zu entrichten, welche die Hand ändern.

² Ist keine Gegenleistung und kein Anrechnungswert vereinbart worden, ist der Steuerwert massgebend.

³ Ist die Höhe der Anteile bei Gesamteigentum nicht bekannt, so wird vermutet, sie seien gleich gross.

⁴ Bei Kollektiv- und Kommanditgesellschaften bleibt der Wechsel von Gesellschafterinnen und Gesellschaftern gebührenfrei.

§ 20

Gebührensätze

¹ Der Gebührensatz beträgt 4 Promille.

² Der Gebührensatz beträgt 2 Promille bei Handänderungen:

- a) zwischen Eltern und Kindern, zwischen Geschwistern und zwischen Grosseltern und Enkelinnen oder Enkeln;
- b) infolge Zwangsverwertung mit Einschluss von Freihandverkäufen im Konkurs- und Nachlassverfahren.

§ 21

Fideikommiss

Der Gebührensatz bei Änderung der Person des Nutzniessers von Fideikommissen beträgt 2 Promille des Steuerwerts.

§ 22

Gebührennachbezug

¹ Haben die Parteien eine niedrigere Handänderungssumme angegeben, als sie in Wirklichkeit unter sich vereinbart und bezahlt haben, so haben sie den vierfachen Differenzbetrag zu entrichten.

² Die Nachbezugsforderung verjährt nach Ablauf einer Frist von einem Jahr, die mit der Feststellung des Rechts auf Nachbezug zu laufen beginnt.

³ Die Nachbezugsforderung erlischt mit dem Ablauf von 10 Jahren seit dem Eigentumsübergang.

3. Abschnitt

Pfanderrichtungsgebühr

§ 23

Gegenstand

¹ Für die Errichtung und Erhöhung eines Grundpfandrechts wird eine Pfanderrichtungsgebühr erhoben. Vorbehalten bleibt § 1 Abs. 3.

² Die Auswechslung der Forderung und die Umwandlung eines Grundpfandrechts in eine andere Grundpfandart gelten als Pfanderrichtungen.

§ 24

Bemessung

Die Pfandrechtsgebühr wird auf der Pfandsumme berechnet, im Falle der Erhöhung der Pfandsumme auf dem Erhöhungsbetrag.

§ 25

Gebührensatz

Der Gebührensatz beträgt 3 Promille.

§ 26

Ausnahmen

Keine Pfandrechtsgebühr wird erhoben:

- a) beim Ausschluss der Erhebung durch Bundesrecht oder ein kantonales Gesetz;
- b) bei der Errichtung eines gesetzlichen Grundpfandrechts in der Form der Grundpfandverschreibung;
- c) bei der grundpfändlichen Sicherstellung von Leistungen des Kantons an den Erwerb eines Grundstückes oder die damit zu erfüllende Aufgabe.

4. Abschnitt

Übrige Gebühren

§ 27

Gebühren für die weiteren Dienstleistungen

¹ Die Gebühren für die weiteren Dienstleistungen des Grundbuchamtes richten sich nach dem durchschnittlichen Zeitaufwand mit einem Stundenansatz von Fr. 120.– und nach der Bedeutung des Geschäfts.

² Die Gebühren können der Teuerung angepasst werden.

³ Der Regierungsrat erlässt eine Verordnung für die einzelnen Gebühren.

§ 28

Beurkundungsgebühren

Die Gebühren für Beurkundungen und Beglaubigungen richten sich nach Abschnitt J. des Kantonsratsbeschlusses über die Gebühren in Verwaltungs- und Zivilsachen vom 11. März 1974¹⁾.

5. Abschnitt

Übergangs- und Schlussbestimmungen

§ 29

Aufhebung bisherigen Rechts

Auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes ist das Gesetz über den Gebührentarif im Grundbuchwesen vom 28. Februar 1980²⁾ aufgehoben.

§ 30

Änderung bisherigen Rechts

Der Kantonsratsbeschluss über die Gebühren in Verwaltungs- und Zivilsachen vom 11. März 1974 wird wie folgt geändert:

Abschnitt H. Amtshandlungen der Gemeinde- und Bürgerkanzleien

68. Beglaubigung einer Unterschrift

15

¹⁾ BGS 641.1

²⁾ GS 21, 409

Abschnitt **J. Öffentliche Beurkundungen**

89^{bis} Errichtung und Änderung von Pfand-
errichtungsverträgen

100 bis 500

§ 31

Anwendbares Recht

Gebührenpflichtige Handänderungen und Pfanderrichtungen werden nach neuem Recht beurteilt, wenn die Anmeldung zur Grundbucheintragung nach Inkrafttreten erfolgt.

§ 32

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt nach Genehmigung durch den Bund und nach unbenützter Referendumsfrist (§ 34 der Kantonsverfassung) oder nach der Annahme durch das Volk am Tage nach der Veröffentlichung im Amtsblatt in Kraft¹⁾.

Zug, 2005

Kantonsrat des Kantons Zug

Die Präsidentin

Der Landschreiber

¹⁾ Inkrafttreten am