Kanton Graubünden
Chantun Grischun
Cantone dei Grigioni

Verordnung über die Gebühren der Grundbuchämter

Vom 5. Dezember 2000 (Stand 1. Januar 2025)

Gestützt auf Art. 954 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches[1)] und auf Art. 140 des kantonalen Einführungsgesetzes hierzu[2)]

von der Regierung erlassen am 5. Dezember 2000

1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Anwendungsbereich

[1] Für die Eintragung in das Grundbuch sowie für weitere Dienstleistungen und Aufwendungen erheben die Grundbuchämter Gebühren.

[2] Die Gebühren für die Amtsverrichtungen des Grundbuchverwalters als Notariatsperson richten sich nach der Verordnung über die Notariatsgebühren[3)].

Art. 2 Grundbuchkreise

[1] Jeder Grundbuchkreis ist buchführungspflichtig.

[2] Die Gebühren fallen den Grundbuchkreisen zu. Betrifft ein Rechtsgeschäft mehrere Grundbuchkreise, wird die Gebühr getrennt nach Absprache unter den Grundbuchverwaltern berechnet.

[3] Die Grundbuchkreise können die Grundbuchverwalter fest besolden oder ihnen als Entgelt für ihre Amtshandlungen die Gebühren überlassen (Sportelnsystem).

1) SR 210
2) BR 210.100
3) BR 210.370

* Änderungstabellen am Schluss des Erlasses

[4] Übersteigen die Gebühren für das Errichten, für die öffentliche Beurkundung und für die Eintragung eines Grundbuchgeschäftes zusammen den Betrag von 1000 Franken, so hat der im Sportelnsystem tätige Grundbuchverwalter den Mehrbetrag dem Grundbuchkreis zu erstatten.

Art. 3 Sicherstellung

[1] Der Grundbuchverwalter kann zur Sicherstellung seiner Gebühren und Auslagen Vorschüsse verlangen.

Art. 4 Verweis auf Gebührenverordnung, Verfügung

[1] In den Gebührenrechnungen ist auf die angewendeten Bestimmungen dieser Verordnung hinzuweisen.

[2] Der Grundbuchverwalter kann seine Gebührenrechnungen in Form von anfechtbaren Verfügungen erlassen.

Art. 5 Gebührenfreiheit, Reduktion, Erlass

[1] Berichte an vorgesetzte Amtsstellen sind gebührenfrei zu erstatten.

[2] Bedürftigen sowie gemeinnützigen oder wohltätigen Institutionen oder aus Billigkeitsgründen können die Gebühren ermässigt oder ganz erlassen werden.

Art. 6 Zahlungspflicht

[1] Wenn die Parteien keine andere Vereinbarung getroffen haben, schulden sie die Gebühren solidarisch.

[2] Für Eintragungen, die von Amtsstellen angeordnet werden, sind die Gebühren vom Eigentümer zu erheben.

Art. 7 Beschwerde

[1] Beschwerden gegen Rechnungsverfügungen betreffend Grundbuchgebühren sind innert 30 Tagen an das Departement für Volkswirtschaft und Soziales zu richten.

[2] Gegen den Entscheid des Departementes kann innert 30 Tagen beim Obergericht Beschwerde erhoben werden. *****

2. Bemessungsgrundlagen

Art. 8 Mehrere Rechtsgeschäfte

[1] Mehrere in einem Vertrag enthaltene Rechtsgeschäfte, die verschiedene Eintragungen, Vormerkungen, Anmerkungen und Löschungen erfordern, sind als separate Grundbuchgeschäfte zu behandeln.

Art. 9 Bemessung nach Vertragssumme

[1] Die Gebühren sind, soweit nachstehend keine Abweichungen festgelegt werden, nach den Vertragssummen zu berechnen.

[2] Werden keine Vertragssummen festgelegt, so ist der für die Gebührenerhebung festzulegende Wert in Absprache mit den Parteien zu ermitteln. Kommt keine Einigung zustande, haben die Parteien zu ihren Lasten eine aktuelle amtliche Verkehrswertbewertung beizubringen, nach welcher die Gebühr zu erheben ist. *****

[3] Wird ein Grundstück gestützt auf einen bundesrechtlich festgesetzten Anspruch zum Ertragswert übertragen, ist die Gebühr nach diesem Wert zu erheben.

Art. 10 Bemessung nach Zeitaufwand

[1] Fehlt in dieser Verordnung ein Gebührenansatz, so werden die Gebühren für die tatsächlich erbrachten Leistungen nach der aufgewendeten Zeit (Art. 18 lit. d) und der Bedeutung des Geschäfts beim Auftraggeber erhoben. Die Mindestgebühr beträgt 30 Franken.

3. Gebührenansätze

Art. 11 Errichten
1. Im Allgemeinen

[1] Für das Errichten nicht beurkundungspflichtiger Dokumente sind, soweit nachstehend keine besonderen Ansätze festgelegt werden und unter Vorbehalt von Absatz 2, die gleichen Gebühren wie für den grundbuchlichen Vollzug der darin begründeten Rechte zu erheben. Die Minimalgebühr in diesen Fällen beträgt 100 Franken.

[2] Sind nachstehend keine besonderen Ansätze festgelegt und bestimmen sich die entsprechenden Eintragungsgebühren nach der Anzahl vorzunehmender Buchungen, ist die Gebühr für das Errichten der erforderlichen schriftlichen Dokumente nach Artikel 10 zu erheben.

[3] Gelangt ein fertig vorbereitetes Geschäft nicht zur Unterzeichnung, so ist die für das Verfassen des Geschäfts vorgesehene Gebühr beim Auftraggeber in Rechnung zu stellen.

Art. 12 2. Im Einzelnen

[1]

a) Reglement zu Stockwerkeigentum und Nutzungsordnung bei Mieteigentum sowie Nachträge dazu, in Berücksichtigung von Umfang und Bedeutung
   1. Minimum Fr. 100.–
   2. Maximum Fr. 1000.–

b) Pfandbeschrieb zu einem Grundpfandrecht (von der Pfandsumme): 0,5‰
   1. Minimum Fr. 100.–
   2. Maximum Fr. 7500.–

c) Schuldbrief (Titel-Ausfertigung): 1‰
   1. Minimum Fr. 100.–
   2. Maximum Fr. 1000.–

d) Nicht preislich limitierte Vorkaufsrechte: 1‰
   1. Minimum Fr. 100.–
   2. Maximum Fr. 15 000.–
   3. Einräumung im Sinne von Artikel 712c ZGB: Fr. 100.–

Art. 13 Eintragung

[1]

a) Eigentumsübertragung (soweit nachstehend keine Abweichungen festgelegt werden): 1‰
   1. Minimum Fr. 50.–
   2. Maximum Fr. 15 000.–
   3. Beim Tausch 1 Promille des Wertes nur eines der beiden Tauschobjekte und bei unterschiedlichen Werten derselben desjenigen des höhereingeschätzten Tauschobjektes

b) Erbgang (vom Grundstückswert): 0,5‰
   1. Minimum Fr. 50.–
   2. Maximum Fr. 7500.–
   3. Untererbgang (zweiter Erbgang), je Blatt Fr. 10.– (Minimum Fr. 50.–)

c) Wechsel des Gesamthandverhältnisses (vom Grundstückswert): 0,5‰
   1. Minimum Fr. 50.–

2. Maximum Fr. 7500.–

d) * Erbteilung, Ehevertrag, Realteilung von Grundstücken, die im Miteigentum oder Gesamteigentum mehrerer Personen stehen, Umwandlung von Miteigentum in Gesamteigentum und umgekehrt (vom Grundstückswert): 1‰
   1. Minimum Fr. 50.–
   2. Maximum Fr. 15 000.–

d^{bis}) * Änderung des Eigentumseintrags aufgrund von Tatbeständen nach dem Fusionsgesetz[4)]: Fusion, Spaltung, Vermögensübertragung pro Grundstück
   1. bis 5 Grundstücke je Fr. 250.–
   2. jedes weitere Grundstück Fr. 100.–
   3. Minimum Fr. 500.–
   4. Maximum Fr. 3000.–

d^{bis})' * Umwandlung pro Grundstück: Fr. 50.–
   1. Minimum Fr. 100.–
   2. Maximum Fr. 2000.–

e) Ein- und Austritt von Mitgliedern einer Gesellschaft oder Gemeinschaft zur gesamten Hand (vom Handänderungswert): 1‰
   1. Minimum Fr. 50.–
   2. Maximum Fr. 15 000.–

f) Gütliche Vereinbarung, Expropriationsentscheid und Ersitzung: 1‰
   1. Minimum Fr. 50.–
   2. Maximum Fr. 15 000.–

g) Parzellierung, Parzellenvereinigung, Grenzänderung, Quartierplan und Land umlegung, wobei Umfang und Bedeutung zu berücksichtigen sind
   1. Minimum Fr. 50.–
   2. Maximum Fr. 5000.–

h) Begründung von Stockwerkeigentum an Liegen schaften und selbständigen und dauernden Baurechten (vom Gesamtwert: Baukosten und Bodenwert bei Neubauten, amtlicher Verkehrswert plus eventuelle Baukosten bei bestehenden Bauten): 1‰
   1. Minimum Fr. 50.–
   2. Maximum Fr. 15 000.–

i) Nachtrag zur Begründung von Stockwerkeigentum, wobei Umfang und Bedeutung des Nachtrages zu berücksichtigen sind
   1. Minimum Fr. 50.–

4) SR 221.301

2. Maximum Fr. 5000.–

j) Grundpfandrecht (von der Pfandsumme): 1‰
   1. Minimum Fr. 50.–
   2. Maximum Fr. 15 000.–

k) Umwandlung einer Grundpfandverschrei bung in einen Schuldbrief und umgekehrt, Umwandlung einer Maximal- in eine Kapitalgrundpfandverschreibung und umgekehrt, sowie Pfandrechtserneuerung
   1. für das erste Blatt Fr. 50.–
   2. für jedes weitere Blatt Fr. 10.–

l) Pfandentlassung, Nachgangserklärung, leere Pfandstelle, vorbehaltener Vorgang, Änderung Maximalzinsfuss, Rangänderung je Blatt: Fr. 10.–
   1. Minimum Fr. 20.–
   2. Pfandvermehrung, Pfandwechsel je Blatt Fr. 20.–

m) Dienstbarkeiten und Grundlasten: Baurecht, Wohnrecht und Nutzniessung oder Grundlast (vom zwanzigfachen Wert der Jahresnutzung): 1‰
   1. Minimum Fr. 50.–
   2. Maximum Fr. 15 000.–

m)' Dienstbarkeiten und Grundlasten: übrige Dienstbarkeiten: 1‰
   1. Minimum Fr. 50.–
   2. Maximum Fr. 15 000.–

n) Namensänderung
   1. je Blatt Fr. 10.–
   2. Minimum Fr. 20.–

Art. 14 Vormerkung und Anmerkung

[1]

a) Vorkaufs-, Kaufs- und Rückkaufsrecht je Vormerkung
   1. für das erste Blatt Fr. 50.–
   2. für jedes weitere Blatt Fr. 10.–

b) Andere Vormerkungen sowie Anmerkungen
   1. je Blatt Fr. 10.–
   2. Minimum Fr. 20.–

Art. 15 Löschung

[1]

a) Je Blatt Fr. 10.–
b) Minimum Fr. 20.–

Art. 16 Tagebuch

[1] Je Ordnungsnummer Fr. 10.–

Art. 17 Gläubigerwechsel

[1] Gläubigerwechsel (pro Pfandrecht)

a) je Blatt Fr. 10.–
b) Minimum Fr. 20.–

Art. 18 Andere Bemühungen

[1]

a) ***** Auszug aus dem elektronischen Auskunftsportal (Grundbuchgebühr exklusive externe Transaktionskosten)
   1. Basisauszug Fr. 2.–
   2. Erweiterter Auszug Fr. 5.–
   3. Elektronisch beglaubigter Auszug Fr. 50.–
   4. Grundbuchauszug in Papierform je Seite Fr. 25.– (Minimum Fr. 50.–)

a)' ***** Auszug in Form einer Fotokopie des Hauptbuchblattes aus dem Papier-Grundbuch
   1. erste Seite Fr. 25.–
   2. jede weitere Seite Fr. 5.–
   3. Minimum Fr. 50.–

b) Handänderungsanzeige
   1. Erste Anzeige Fr. 30.–
   2. jede weitere Anzeige Fr. 15.–

c) Nachführen von Schuldbriefen (inkl. Neuausstellung)
   1. Minimum Fr. 20.–
   2. Maximum Fr. 100.–

d) Abweisung einer Grundbuchanmelung, Zeitaufwand für zur Prüfung entgegengenommene Entwürfe sowie Zeitaufwand für Auskünfte, Nachforschungen und Verrichtungen, die in diesem Tarif nicht aufgeführt sind: gemäss dem für die 20. Gehaltsklasse festgelegten kantonalen Verrechungsansatz pro Stunde

e) Porto, Telefonauslagen, Büralkosten, sowie Fahrspesen (letztere gemäss kantonalen Entschädigungsansätzen): werden gesondert berechnet

f) Korrespondenz: gemäss Stundenansatz (Art. 18 lit. d)

4. Schlussbestimmung

Art. 19 In-Kraft-Treten, Aufhebung bisherigen Rechts

[1] Diese Verordnung tritt am 1. Januar 2001 in Kraft und ersetzt die Gebührenverordnung der Regierung vom 28. Mai 1984[5)].

[5)] AGS 1984, 1282

Änderungstabelle - Nach Beschluss

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	AGS Fundstelle
05.12.2000	01.01.2001	Erlass	Erstfassung	-
20.10.2014	01.01.2015	Art. 13 Abs. 1, d)	geändert	-
20.10.2014	01.01.2015	Art. 13 Abs. 1, d^{bis})	eingefügt	-
20.10.2014	01.01.2015	Art. 13 Abs. 1, d^{bis})'	eingefügt	-
20.10.2014	01.01.2015	Art. 18 Abs. 1, a)	geändert	-
20.10.2014	01.01.2015	Art. 18 Abs. 1, a)'	eingefügt	-
26.09.2017	01.01.2018	Art. 9 Abs. 2	geändert	2017-035
04.04.2023	01.01.2025	Art. 7 Abs. 2	geändert	2023-009

Änderungstabelle - Nach Artikel

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	AGS Fundstelle
Erlass	05.12.2000	01.01.2001	Erstfassung	-
Art. 7 Abs. 2	04.04.2023	01.01.2025	geändert	2023-009
Art. 9 Abs. 2	26.09.2017	01.01.2018	geändert	2017-035
Art. 13 Abs. 1, d)	20.10.2014	01.01.2015	geändert	-
Art. 13 Abs. 1, d^{bis})	20.10.2014	01.01.2015	eingefügt	-
Art. 13 Abs. 1, d^{bis})'	20.10.2014	01.01.2015	eingefügt	-
Art. 18 Abs. 1, a)	20.10.2014	01.01.2015	geändert	-
Art. 18 Abs. 1, a)'	20.10.2014	01.01.2015	eingefügt	-