

# Jahresbericht 2007 / Grundbuchamt Arosa

## Geschäftsgang

Im Berichtsjahr wurden 614 Tagebuchbelege angemeldet. Die Anzahl der Geschäfte sind mit den Vorjahren vergleichbar. Die Grundbuchgebühren liegen mit Fr. 620'507.20 deutlich über dem langjährigen Durchschnitt von ca. Fr. 420'000.-- (vgl. dazu Statistik 1988 - 2007). Bei den Grundbuchgebühren konnte im vergangenen Jahr ein neues Rekordergebnis erzielt werden.

Im Jahr 2007 hat das Grundbuchamt Arosa 201 Eigentumsänderungen vollzogen. Der langjährige Schnitt wurde um ca. 10 % übertroffen. Im Berichtsjahr vollzogen wir 20 Pfandrechtserneuerungen / Umwandlungen. 107 Grundpfandrechte wurden durch die Grundeigentümer neu errichtet. Im Bereich der Grundpfandrechte stellen wir einen weiteren Rückgang von ca. 10 % fest. Folgende relevante Vertragssummen haben wir registriert:

Eigentumsänderungen	Fr. 106'464'438.40
Neuerrichtung Grundpfandrechte	Fr. 49'672'400.—
Pfandrechtserneuerungen / Umwandlungen	Fr. 8'669'250.—
Total	Fr. 164'806'088.40
	=====

## Gebühren und Steuern

Mit Fr. 620'507.20 wurde bei den Grundbuchgebühren ein Topergebnis erzielt. Im Berichtsjahr belief sich der Rechnungsbetrag der Handänderungssteuern auf Fr. 1'815'807.25. In diesem Betrag sind Fr. 56'460.-- wirtschaftliche Handänderungen enthalten. Die Handänderungssteuern liegen deutlich über dem langjährigen Durchschnitt von Fr. 1'258'000.-- (vgl. dazu Statistik 1988 - 2007).

## Kurzanalyse der Zahlen

Die Vertragssummen haben sich im Vergleich zum Vorjahr um ca. 15 % erhöht, liegen aber nur 10 % über dem langjährigen Schnitt. Die Vertragswerte der Eigentumsänderungen erfuhren mit einer Summe von Fr. 106 Mio. eine markante Veränderung (plus ca. 35 %). Ein stetiger Rückgang ist bei der Umwandlung und Neuerrichtung von Grundpfandrechten festzustellen. Diese zwei Sparten erzielten noch ca. 50 % der früheren Einnahmen. Mit der vereinfachten Errichtung von Schuldbriefen werden seit dem Jahr 2001 weniger Pfandrechte gelöscht und später wieder neu errichtet. Die Schuldbriefe bleiben meistens bestehen und werden von den Eigentümern und Banken weiter übertragen. Dies löst deutlich weniger Gebührenerträge aus.

## Erwerb von Grundeigentum durch Personen im Ausland

Per 31. Dezember 2007 setzt sich das prozentuale Verhältnis am Grundeigentum zwischen Schweizern und Personen im Ausland wie folgt zusammen:

	<u>15.10.1975</u>		<u>31.12.2006</u>		<u>31.12.2007</u>	
<u>Liegenschaften</u>						
inklusive Hotels total	439	100.00 %	545	100.00 %	545	
Mutationen					<u>- 2</u>	
					543	100.00 %
davon Ausländer	30	6.83 %	23	4.22 %	23	4.23 %
Schweizer	409	93.17 %	522	95.78 %	520	95.77 %
<u>Wohnungen total</u>	562	100.00 %	2667	100.00 %	2667	
Neubegründungen von Stockwerkeigentum					<u>+ 64</u>	
					2731	100.00 %
davon Ausländer	204	36.30 %	381	14.28 %	387	14.17 %
Schweizer	358	63.70 %	2286	85.72 %	2344	85.83 %

### Fazit Ausländerstatistik

Unter Berücksichtigung der Rückerwerbe durch Schweizer hat sich der **Bestand** von Grundstücken, welche sich im Eigentum von Ausländern befinden, **um netto 6 Wohnungen erhöht**.

### Bericht zum EDV-Grundbuch

Im Berichtsjahr wurden sämtliche Daten des TERRIS-Grundbuches kontrolliert und bereinigt. Anfangs November 2007 haben wir parallel zum Papiergrundbuch das EDV-Grundbuch mit den laufenden Geschäften nachgeführt. Die Doppelführung dauerte bis zum Beginn des neuen Jahres. Das Papiergrundbuch wird im 2008 stillgelegt und vollumfänglich durch das EDV-Grundbuch „TERRIS“ abgelöst. Die Bewilligung zur informatisierten Grundbuchführung hat uns der zuständige Regierungsrat des Kantons Graubünden am 12.02.2008 erteilt.

Zur Abrundung der digitalen Grundbuchführung werden sämtliche Belege und das bisherige Papiergrundbuch mit einer speziellen Software, der DocuWare, eingescannt. Diese Unterlagen können künftig mit dem dazu gehörenden Suchprogramm auf dem Bildschirm dargestellt werden. Digitale Belege stellen wir unseren Kunden mit einfachen Mitteln zur Verfügung. Lange Such- und Ablagearbeiten werden mit dem Einsatz des DocuWare-Systems wegfallen. Die Bestandteile des Grundbuches sind zusätzlich zu den normalen Sicherungsmassnahmen elektronisch abgesichert. Die Belege können jederzeit und innert nützlicher Frist rekonstruiert werden.

## Personelles

Das Grundbuchamt Arosa hat folgende Personalsituation:

Der Grundbuchverwalter ist mit einer 100 %-Anstellung beschäftigt. Herr Raphael Derungs, als Stellvertreter des Grundbuchverwalters, arbeitete im vergangenen Jahr während 53.84 Tagen auf dem Grundbuchamt Arosa. Das Arbeitspensum liegt bei ca. 25 %.

Die Datenkontrolle des EDV-Grundbuches wurde durch Frau Sibylle Meyer mit einer 40 %-Anstellung durchgeführt. Herr Manuel Mark ist seit dem 01.09.2005 zu 100 % für das EDV-Grundbuch angestellt. Er hat im Berichtsjahr während ca. 43 Arbeitstagen für das Grundbuchamt Hinterrhein gearbeitet (entspricht ca. 20 Stellenprozent). In dieser Zeit bearbeitete er das EDV-Projekt Capitastra der Gemeinden Andeer, Inner- und Ausserferrera. Sibylle Meyer und Manuel Mark wurden im Frühjahr 2007 mit je ca. 50 Stellenprozent in der laufenden Grundbuchführung eingesetzt. Dank diesem Einsatz konnten die vielen Geschäfte bearbeitet bzw. die Kundenbedürfnisse optimal abgedeckt werden.

## Statistik der Jahre 1988 - 2007

Die nachfolgende Statistik zeigt die Entwicklung der Gebühren und Steuern der vergangenen 20 Jahre.

Jahr	Tagebuch	Grundbuchgebühren	Handänderungssteuern
1988	754	SFr. 279'333	SFr. 671'020
1989	569	SFr. 313'153	SFr. 830'077
1990	701	SFr. 341'566	SFr. 908'541
1991	534	SFr. 402'785	SFr. 1'212'656
1992	437	SFr. 397'606	SFr. 986'168
1993	620	SFr. 283'453	SFr. 1'077'981
1994	926	SFr. 571'022	SFr. 2'146'485
1995	661	SFr. 337'200	SFr. 918'382
1996	651	SFr. 358'964	SFr. 1'329'767
1997	682	SFr. 304'715	SFr. 912'383
1998	665	SFr. 285'641	SFr. 1'146'481
1999	663	SFr. 507'212	SFr. 1'567'887
2000	677	SFr. 407'962	SFr. 1'196'869
2001	752	SFr. 485'445	SFr. 1'359'415
2002	722	SFr. 428'183	SFr. 1'478'911
2003	766	SFr. 591'793	SFr. 1'626'778
2004	617	SFr. 440'139	SFr. 1'347'029
2005	637	SFr. 471'578	SFr. 1'194'274
2006	628	SFr. 566'861	SFr. 1'435'698
2007	614	SFr. 620'507	SFr. 1'815'807
Durchschnitt	664	SFr. 419'756	SFr. 1'258'130

Bei meinen Mitarbeitern bedanke ich mich für den hervorragenden Einsatz. Sämtlichen Behörden und dem Grundbuchinspektorat danke ich für die Unterstützung, das uns gewährte Vertrauen sowie für die angenehme Zusammenarbeit.

Arosa, 08. April 2010

**Grundbuchamt Arosa**  
Der Grundbuchverwalter:

Hansandrea Däscher

Kopie z.K. an:

- Gemeinderatskanzlei Arosa
- Grundbuchinspektorat und Handelsregister