

Jahresbericht 2008 / Grundbuchamt Arosa

Geschäftsgang

Im Berichtsjahr wurden 637 Tagebuchbelege zum Vollzug angemeldet. Die Anzahl der Anmeldungen entspricht dem Mittel der letzten Jahre. Die Grundbuch- und Notariatsgebühren liegen mit Fr. 643'378.15 deutlich über dem langjährigen Schnitt von ca. Fr. 438'000.-- (vgl. dazu Statistik 1989 - 2008). Im vergangenen Jahr konnte bei den Grundbuch- und Notariatsgebühren erneut ein Rekordergebnis erzielt werden.

Im Jahr 2008 vollzog das Grundbuchamt Arosa 200 Eigentumsänderungen. Der langjährige Schnitt wurde um ca. 10 % übertroffen. Im Berichtsjahr vollzogen wir 15 Pfandrechtersneuerungen bzw. Umwandlungen in Schuldbriefe. 118 Grundpfandrechte wurden durch die Grundeigentümer neu errichtet oder erhöht. Die Vertragssummen setzen sich wie folgt zusammen:

Eigentumsänderungen	Fr. 90'718'328.--
Neuerrichtung Grundpfandrechte	Fr. 53'179'061.--
Pfandrechtersneuerungen / Umwandlungen	<u>Fr. 7'675'000.--</u>
Total	Fr. 151'572'389.-- =====

Gebühren und Steuern

Mit Fr. 643'378.15 wurde bei den Grundbuch- und Notariatsgebühren das letztjährige Rekordergebnis nochmals übertroffen. Im Berichtsjahr belief sich der Rechnungsbeitrag der Handänderungssteuern auf Fr. 1'708'554.40. Diese Steuern liegen deutlich über dem langjährigen Schnitt von Fr. 1'310'000.-- (vgl. dazu Statistik 1989 - 2008).

Kurzanalyse der Zahlen

Die Vertragssummen haben sich im Jahr 2008 auf einen Mittelwert eingependelt. Die in den Eigentumsänderungen enthaltenen Kaufpreissummen verminderten sich um über Fr. 18 Millionen auf neu ca. Fr. 74 Millionen. Die Anzahl der Kaufverträge ging ebenfalls von 150 (2007) auf 131 (2008) zurück. Einzig bei den Erbvorbezügen konnte ein Zuwachs von ca. Fr. 8 Millionen ermittelt werden. Dies ist auf die Streichung der Erbschaft- und Nachlasssteuern per 01.01.2008 zurück zu führen. Die Summe aller Grundpfandrechte in Arosa erhöhte sich im Jahr 2008 um Fr. 27'104'561.-- auf die neue Grundpfandbelastung von Fr. 970'738'525.--.

Im Berichtsjahr wurden 330 Rechtsgeschäfte öffentlich beurkundet, davon 285 Verträge auf dem Grundbuchamt Arosa und 45 durch öffentliche Notare bzw. den Kreisnotar. Unser Geschäftsanteil beträgt sehr gute 86.37 %. Der hohe Beurkundungsan-

teil des Grundbuchamtes Arosa ist unter anderem mitverantwortlich für das Rekordergebnis beim Gebührenertrag.

Im vergangenen Jahr wurden mit StWE-Begründungen bzw. Nachträgen eine relativ kleine Anzahl neuer Wohnungen in StWE-Gemeinschaften eröffnet. Insgesamt nahm der Bestand 2008 um 25 Wohnungen zu (im 2007 = 64 Wohnungen). Tendenziell werden kleinere Mehrfamilienhäuser mit 4 bis 8 Wohnungen erstellt. Grössere Überbauungen sind in den letzten Jahren nicht mehr realisiert worden.

Erwerb von Grundeigentum durch Personen im Ausland

Per 31. Dezember 2008 setzt sich das prozentuale Verhältnis am Grundeigentum zwischen Schweizern und Personen im Ausland wie folgt zusammen:

	<u>15.10.1975</u>		<u>31.12.2007</u>		<u>31.12.2008</u>	
<u>Liegenschaften</u>						
inklusive Hotels total	439	100.00 %	543	100.00 %	543	
Mutationen					- 2	
					541	100.00 %
davon Ausländer	30	6.83 %	23	4.23 %	23	4.25 %
Schweizer	409	93.17 %	520	95.77 %	518	95.75 %
<u>Wohnungen total</u>	562	100.00 %	2731	100.00 %	2731	
Neubegründungen von Stockwerkeigentum					+ 25	
					2756	100.00 %
davon Ausländer	204	36.30 %	387	14.17 %	394	14.30 %
Schweizer	358	63.70 %	2344	85.83 %	2362	85.70 %

Fazit Ausländerstatistik

Unter Berücksichtigung der Rückerwerbe durch Schweizer hat sich der **Bestand** von Grundstücken, welche sich im Eigentum von Ausländern befinden, **um netto 7 Wohnungen erhöht.**

Bericht zum EDV-Grundbuch / DocuWare

Das Papiergrundbuch wurde im 2008 stillgelegt und durch das EDV-Grundbuch „TERRIS“ abgelöst. Das Papiergrundbuch wurde gescannt und elektronisch im System hinterlegt.

Zur Abrundung der digitalen Grundbuchführung werden zusätzlich sämtliche Belege mit einer speziellen Software (DocuWare) eingescannt. Im letzten Jahr konnten fünf Jahre digital erfasst werden. Die Einführung des DocuWare war mit erheblichen Schwierigkeiten verbunden, zum einen Teil verursacht durch Hard- aber zum ande-

ren Teil auch durch Softwareprobleme. Die Mängelbeseitigung hat im 2009 erste Priorität. Entsprechende Gespräche und Sitzungen mit dem Lieferanten (ALOS AG) und dem Amt für Telematik der Stadt Chur wurden bereits geführt.

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 52.03 Tagen auf dem Grundbuchamt Arosa. Das Arbeitspensum des Stellvertreters liegt bei ca. 25 %.

Die Eingaben in das DocuWare werden durch Frau Sibylle Meyer mit einer 40 %-Anstellung vollzogen. Herr Manuel Mark hat sein Arbeitspensum auf den 01.09.2008 auf 60 % reduziert. Er besucht berufsbegleitend während der nächsten drei Jahre eine Weiterbildung zum Betriebswirtschafter HV in der HTW Chur.

Statistik der Jahre 1989 - 2008

Die Statistik zeigt die Entwicklung der Gebühren und Steuern der letzten 20 Jahre:

Jahr	Tagebuch	Grundbuchgebühren	Handänderungssteuern
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
2008	637	SFr. 643'378	SFr. 1'708'554
Durchschnitt	658	SFr. 437'958	SFr. 1'310'007

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

Arosa, 08. April 2010

Grundbuchamt Arosa
Der Grundbuchverwalter:

Hansandrea Däscher

Kopie z.K. an:

- Gemeinderatskanzlei Arosa
- Grundbuchinspektorat und Handelsregister